☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny R 2017

(rok)

(zgodnie z § 82 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych)

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

(rodzaj emitenta)

za rok obrotowy 2017 obejmujący okres od 2017-01-01 do 2017-12-31

zawierający sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2018-04-23

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)

Budownictwo (bud) — (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)

02-566 — (kod pocztowy)

Warszawa — (miejscowość)

Puławska, Plac Unii, Budynek A — (ulica)

2 — (numer)

22 204 00 40 — (telefon)

22 204 00 41 — (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl — (e-mail)

www.bbidevelopment.pl — (www)

526-10-22-256 — (NIP)

010956222 — (REGON)

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2017	**2016**	2017	**2016**
I. Przychody operacyjne	12 663	11 182	2 983	2 555
II. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 553	1 476	601	337
III. Zysk (strata) brutto	-14 900	-7 968	-3 510	-1 821
IV. Zysk (strata) netto	-15 690	-9 222	-3 696	-2 108
V. Aktywa razem	291 267	298 872	69 833	67 557
VI. Zobowiązania razem	132 065	123 666	31 663	27 953
VII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	57 454	62 574	13 775	14 144
VIII. Kapitał własny	159 202	175 206	38 170	39 604
IX. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 541	11 824
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)	1,52	1,67	0,36	0,38
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,15	-0,09	-0,04	-0,02
XIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 232	-8 952	761	-2 046
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	540	-14 217	127	-3 249
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 212	23 125	-992	5 285

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 2017 oraz na koniec 2016 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2447 zł/ Euro i 4,3757 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 2017 i 31 grudnia 2016 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1709 zł/Euro i 4,4240 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
BBID jednostkowe SF za 2017.pdf	BBID Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2017
Sprawozdanie _z_dzialanosci_Emitenta_2017.pdf	Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej 2017
BBID-sprawozdanie z badania 23.04.2018 r_.pdf	Sprawozdanie z badania jednostkowego SF przez biegłego rewidenta za 2017
Oświadczenie Zarządu BBID jednostkowe SF.pdf	Oświadczenie Zarządu do jednostkowego SF za 2017
BBID_List_Zarzadu_do_akcjonariuszy_2017.pdf	List Zarządu

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2018-04-23	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2018-04-23	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2018-04-23	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2018-04-23	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2018-04-23	Marcin Rzeszutkowski	Manager ds. Rachunkowości	

23 KWIETNIA 2018 r.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu BBI Development S.A. przekazuję na Państwa ręce raport roczny, prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej w roku 2017, a także sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, firmy PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

W większości przedsięwzięć Grupy, rok 2017 okazał się ważny. Po niemal 7 latach prac, doszło do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru obejmującego najważniejszy przygotowywany do uruchomienia projekt Grupy, czyli Roma Tower – 170-metrowego wieżowca na działce u zbiegu Nowogrodzkiej i Emilii Plater, w samym sercu Warszawy. Uprawomocnienie się planu na początku 2018 r. eliminuje podstawowe ryzyko administracyjne i otwiera drogę, po długoletnich przygotowaniach, do uruchomienia zaawansowanej fazy projektowania i pre-komercjalizacji dla tego znaczącego przedsięwzięcia, w którym Grupa posiada 45% udział (pozostały udział jest w posiadaniu Archidiecezji Warszawskiej wraz z Parafią św. Barbary).

W efekcie prowadzonych przez cały rok 2017 intensywnych prac budowlanych, Projekt Centrum Praskie Koneser na warszawskiej Pradze znajduje się na kilka miesięcy przed otwarciem, zarówno w części handlowej (ponad 50 tys m2 GLA powierzchni zawierającej biura, handel, muzeum wódki, hotel Marriott Moxy, Campus Warsaw i powierzchnie wystawiennicze), jak również w części mieszkaniowej (108 lokali o podwyższonym standardzie w stylu loftowym). O atrakcyjności realizowanego projektu świadczy zainteresowanie najemców i nabywców – niemal cała powierzchnia biurowa wynajęta i ponad 85% lokali sprzedane jeszcze przed oddaniem do użytkowania.

Natomiast jeszcze wcześniej niż wielofunkcyjny kompleks Konesera, bo już w maju 2018 r., do użytkowania zostanie oddany (realizowany wspólnie ze Spółdzielnią SPOŁEM Śródmieście) budynek Centrum Marszałkowska - 16,5 tys m2 GLA w najlepszej warszawskiej lokalizacji, na skrzyżowaniu dwóch linii metra. W trakcie roku 2017 doszło do ostatecznego uprawomocnienia się pozwolenia na budowę Centrum Marszałkowska, co pozwoliło usunąć ostatnie ryzyko administracyjne projektu i zamknąć proces pozyskiwania docelowego finansowania.

Należy podkreślić efekt nałożenia się na siebie momentu oddania do użytkowania tych dwóch wieloletnich, dużych przedsięwzięć, o bardzo znaczącym wpływie na finanse i wartość Grupy.

Trzeba odnotować również postęp w realizacji luksusowej wieży apartamentowej Złota 44 w Warszawie, która w trakcie 2017 r. uzyskała pozwolenie na użytkowanie i do której wprowadzili się już pierwsi mieszkańcy, a tempo sprzedaży apartamentów przekroczyła zakładany z partnerem (amerykańskim funduszem Amstar) harmonogram.

W roku 2017 wynik finansowy spółki istotnie obciążył odpis aktualizujący wartość wieloetapowego projektu mieszkaniowego w Szczecinie (przede wszystkim nabytego w 2008 r. gruntu pod zabudowę mieszkaniową), będący efektem przeprowadzonego testu na utratę wartości.

Z uwagi na nieodległe zakończenie kilku spośród realizowanych projektów, Grupa intensywnie pracuje nad zapełnieniem portfela nowych atrakcyjnych przedsięwzięć deweloperskich na najbliższe lata, w preferowanym modelu joint venture z właścicielami nieruchomości, nie ograniczając się w tym zakresie wyłącznie do rynku warszawskiego.

W perspektywie najbliższego roku Spółka będzie koncentrować się na upłynnieniu kończonych projektów i przeznaczeniu pozyskanych środków na redukcję zadłużenia obligacyjnego, realizację projektu Roma Tower i nowych przedsięwzięć oraz dystrybucję środków do akcjonariuszy poprzez skup akcji.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

PKF

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność



kompetencje

etyka

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

rocznego sprawozdania finansowego
BBI Development S.A.
z siedzibą w Warszawie
za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A.

Sprawozdanie biegłego rewidenta o sprawozdaniu finansowym

Wstęp

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, zwanej dalej Spółką, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r., na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające znaczące zasady (polityki) rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej MSSF UE.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego, które prezentuje jasny i rzetelny obraz zgodnie z MSSF UE, jego zgodność z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki, a także za prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2017 r. poz. 2342 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o rachunkowości. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego wolnego od istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii 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, w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu), ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089), zwanej dalej ustawą o biegłych rewidentach oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r.

w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66), zwanego dalej Rozporządzeniem 537/2014. 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.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa lub innych nieprawidłowości jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmowy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

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.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd obecnie lub w przyszłości.

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

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

Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia

Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia to zidentyfikowane przez nas ryzyka istotnego zniekształcenia, które według naszego osądu wymagają szczególnego rozważenia podczas badania.

Ryzyka te zostały przez nas zaadresowane w kontekście badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu o nim opinii i nie wydajemy osobnej opinii na temat kwestii zidentyfikowanych jako znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia.

Znaczące ryzyko	Reakcja na ryzyko
Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych	
W sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2017 r. Spółka prezentuje udziały w jednostkach podporządkowanych w kwocie 174 048 tys. zł. Ze względu na to, że łączne zaangażowanie w spółki zależne stanowi ok. 59,8% aktywów wycena udziałów znacząco wpływa na sprawozdanie finansowe Spółki. Zagadnienie zostało uznane za znaczące ryzyko badania jednostkowego sprawozdania finansowego z uwagi na wartość danej pozycji, która jest istotna dla jednostkowego sprawozdania finansowego, jak również z uwagi na element profesjonalnego osądu kierownictwa Spółki przy wycenie utraty wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych.	Nasze procedury obejmowały w szczególności: - zrozumienie procedur, w tym środowiska kontroli wewnętrznej, odnoszących się do procesu oceny utraty wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych, - ocenę zgodności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w zakresie udziałów w jednostkach podporządkowanych z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej, - uzgodnienie przyjętych wartości dla poszczególnych jednostek podporządkowanych z otrzymanymi wycenami zatwierdzonymi przez kierownictwo Spółki, - krytyczną ocenę przyjętych przez kierownictwo Spółki założeń i dokonanych szacunków; w szczególności zweryfikowano zasadność danych wsadowych będących podstawą do określenia wartości inwestycji, - ocenę kompletności i poprawności ujawnień w zakresie inwestycji w jednostkach podporządkowanych. Na podstawie przeprowadzonych procedur badania, uznaliśmy przyjęte założenia za racjonalne i mające poparcie w uzyskanej dokumentacji. W wyniku przeprowadzonych procedur nie zidentyfikowaliśmy konieczności dokonywania istotnych korekt

Znaczące ryzyko	Reakcja na ryzyko
Ocena utraty wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym	
W sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2017 r. Spółka prezentuje pożyczki w kwocie 98 737 tys. zł Ze względu na to, że łączne zaangażowanie w pożyczki udzielone do spółek zależnych stanowi ok. 33,9% aktywów wycena pożyczek znacząco wpływa na sprawozdanie finansowe Spółki. Zagadnienie zostało uznane za znaczące ryzyko badania jednostkowego sprawozdania finansowego z uwagi na wartość danej pozycji, która jest istotna dla jednostkowego sprawozdania finansowego, jak również z uwagi na	Nasze procedury obejmowały w szczególności: - zrozumienie procedur, w tym środowiska kontroli wewnętrznej, odnoszących się do procesu oceny utraty wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym, - ocenę zgodności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w zakresie pożyczek udzielonych spółkom zależnym z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej, - uzgodnienie przyjętych wartości dla poszczególnych jednostek podporządkowanych z otrzymanymi wycenami zatwierdzonymi przez kierownictwo Spółki,

element profesjonalnego osądu kierownictwa Spółki przy wycenie utraty wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym.	- krytyczną ocenę przyjętych przez kierownictwo Spółki założeń i dokonanych szacunków; w szczególności zweryfikowano zasadność danych wsadowych będących podstawą do określenia wartości pożyczek, - ocenę kompletności i poprawności ujawnień w zakresie pożyczek. Na podstawie przeprowadzonych procedur badania, uznaliśmy przyjęte założenia za racjonalne i mające poparcie w uzyskanej dokumentacji. W wyniku przeprowadzonych procedur nie zidentyfikowaliśmy konieczności dokonywania istotnych korekt

Opinia o sprawozdaniu finansowym

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

- przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z MSSF UE i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

- 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 MSSF UE, a także z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Spółki,

- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy 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 sprawozdanie z badania. 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.

Sprawozdanie z działalności

Raport roczny zawiera sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w 2017 roku sporządzone w formie jednego dokumentu, zwanego dalej sprawozdaniem z działalności. 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 biegłych rewidentach i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy sprawozdanie z działalności uwzględnia przepisy tego rozporządzenia oraz ustawy o rachunkowości, a także czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym 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.

Jednocześnie jesteśmy zobowiązaniu sformułować opinię, czy oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiące wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, zawiera określone informacje wskazane w rozporządzeniu, a odnośnie do niektórych informacji wskazanych w tym rozporządzeniu, czy informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności, w tym z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego. Przeanalizowaliśmy, czy zawiera ono informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Odnośnie do niektórych informacji zawartych w oświadczeniu o ładzie korporacyjnym przeanalizowaliśmy, czy są one zgodne z przepisami prawa. Czytając sprawozdanie z działalności rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Spółce i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r. uwzględnia 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.

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

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

- oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego zawiera informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz l rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych,

- informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w tym oświadczeniu są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Informacje i stwierdzenia wymagane przez Rozporządzenie 537/2014

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. pozostawała niezależna od Spółki w rozumieniu ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasad etyki zawodowej przyjętych uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Usługi niebędące badaniem ustawowym

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014 w okresach w nim wskazanych.

Powołanie firmy audytorskiej oraz całkowity nieprzerwany okres trwania zlecenia

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą nr 1/VIII/2017 z dnia 20 czerwca 2017 r. Sprawozdania finansowe Spółki jako jednostki zainteresowania publicznego badamy nieprzerwanie, z uwzględnieniem przedłużenia zlecenia oraz ponownego powołania, przez kolejnych 9 lat.

Spójność opinii o sprawozdaniu finansowym ze sprawozdaniem dodatkowym dla komitetu audytu

Nasza opinia o rocznym sprawozdaniu finansowym jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, o którym mowa w Rozporządzeniu 537/2014.

Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
firmy audytorskiej nr 477

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

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

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 roku



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA ROK 2017

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 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 31.12.2017 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

Zmiany w składzie organów zarządzających Spółki:

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 nie było zmian w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

V. Firma audytorska:

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 roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska, dokonująca badania rocznego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, przeprowadzający to badanie, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/VIII/2017 z dnia 20 czerwca 2017 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 23 kwietnia 2018 roku.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	nota	za okres 01.01.2017 - 31.12.2017	za okres 01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	**12 663**	**11 182**
Zarządzanie projektami		9 549	6 431
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		3 341	3 645
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		-227	985
Przychody z dywidend i udziału w zyskach		0	121
Koszt własny sprzedaży	2,3	**-3 803**	**-4 406**
Wynik brutto na sprzedaży		**8 860**	**6 776**
Koszty sprzedaży	2,3	-143	-246
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-6 185	-5 074
Pozostałe przychody operacyjne	4	113	33
Pozostałe koszty operacyjne	4	-92	-13
Wynik na działalności operacyjnej		***2 553***	***1 476***
Przychody finansowe	5	49	6
Koszty finansowe	5	-17 502	-9 450
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***-14 900***	***-7 968***
Podatek dochodowy	6	-790	-1 254
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***-15 690***	***-9 222***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		***-15 690***	***-9 222***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,15	-0,09
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,15	-0,09
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,15	-0,09
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,15	-0,09
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		**0,00**	**0,00**

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 01.01.2017 - 31.12.2017	za okres 01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk (strata) netto		***-15 690***	***-9 222***
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	***-15 690***	***-9 222***

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 31.12.2017 r.	stan na 31.12.2016 r.
Aktywa trwałe		**246 830**	**257 828**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	469	363
Wartości niematerialne	13	572	624
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	174 048	180 724
Pozostałe aktywa finansowe	19	71 559	75 935
Aktywa obrotowe		**44 437**	**41 044**
Zapasy	20,21	0	0
Należności handlowe	22	1 352	1 245
Pozostałe należności	23	2 052	5 075
Pozostałe aktywa finansowe	19	39 759	33 027
Rozliczenia międzyokresowe	24	851	834
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	423	863
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM		**291 267**	**298 872**

PASYWA	NOTA	stan na 31.12.2017 r.	stan na 31.12.2016 r.
Kapitał własny		**159 202**	**175 206**
Kapitał zakładowy	26	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	27,29	48 254	48 254
Akcje własne	28,29	-871	-557
Pozostałe kapitały zapasowe	29	71 201	81 503
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	29	4 000	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	30	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu		-15 690	-9 222
Zobowiązanie długoterminowe		**74 611**	**61 092**
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	69 729	57 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	4 882	4 092
Zobowiązania krótkoterminowe		**57 454**	**62 574**
Kredyty i pożyczki	31	11 940	2 512
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	43 361	56 102
Zobowiązania handlowe	34	1 096	3 022
Pozostałe zobowiązania	35	305	300
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	39	189	252
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	40	492	288
Pozostałe rezerwy	41	71	98
PASYWA RAZEM		**291 267**	**298 872**

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 31.12.2017 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2017 r.	**52 308**	**48 254**	**81 503**	**2 363**	**0**	**-9 222**	**175 206**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**81 503**	**2 363**	**0**	**-9 222**	**175 206**
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych			-1 080	1 080			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-314			-314
Podział zysku netto			-9 222			9 222	0
Suma dochodów całkowitych						-15 690	-15 690
Kapitał własny na dzień 31.12.2017 r.	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**0**	**-15 690**	**159 202**
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**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-357			-357
Podział zysku netto			29 964			-29 964	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**

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 31.12.2017	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-3 036	-3 445
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-1 151	-2 134
Otrzymane należności	11 543	8 230
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	9	6
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 281	0
Udzielone pożyczki	-5 258	-7 050
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	4 720	0
Wpływy ze zwrotu VAT	-561	-116
Wynajem powierzchni biurowej	-984	-777
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-839	-428
Pozostałe przepływy	-2 492	-3 238
Gotówka z działalności operacyjnej	**3 232**	**-8 952**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**3 232**	**-8 952**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**6 000**	**0**
Inne wpływy inwestycyjne	6 000	0
Wydatki	**5 460**	**14 217**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	365	116
Wydatki na aktywa finansowe	5 095	14 101
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**540**	**-14 217**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**44 962**	**57 341**
Kredyty i pożyczki	10 024	35 341
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 938	22 000
Wydatki	**49 174**	**34 216**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	314	357
Spłaty kredytów i pożyczek	5 393	3 327
Wykup dłużnych papierów wartościowych	34 938	22 000
Odsetki	8 115	8 223
Inne wydatki finansowe	414	309
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-4 212**	**23 125**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-440**	**-44**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-440	-44
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	4	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**863**	**907**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**423**	**863**

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, 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 roczne sprawozdanie finansowe za rok 2017 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku. W 2017 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 2017r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017:

a) 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.

b) 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.

c) 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

   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.

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 2018 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 wprowadza 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.

c) 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.

d) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami - 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.

e) 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:

I. 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”),

II. 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”).

f) 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 2018 roku

i. 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:

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

Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne

Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

ii. 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.

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 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.

i) Zmiany do MSSF 9„Instrumenty finansowe" - Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019

Zmiana doprecyzowuje, iż instrumenty finansowe, które zawierają możliwość wczesnej ich spłaty (przedpłaty) mogącą skutkować ujemną rekompensatę mogą być wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, w zależności od modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

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 2017 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 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 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonych – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 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.

b) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku
MSSF 17 zastępuje MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem.

Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny je wystąpienia. Jednostka ma wybór w jaki sposób rozpoznawać niektóre zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres.

Wcześniejsze zastosowanie MSSF 17 jest możliwe pod warunkiem wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15.

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) 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.

e) KIMSF 23 Niepewność interpretacji dotyczących podatku dochodowego - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku
Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji gdy jednostka nie jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego.

f) Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" - Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Celem zmiany jest wskazanie w jaki sposób wycenić udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Dodano paragraf 14A w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9, w tym wymogi dotyczące utraty wartości, do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które stanowią część inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, ale do których metoda praw własności nie jest stosowana. Skreślono paragraf 41 ponieważ Rada uznała, że powtórzyła w nim wymogi zawarte w MSSF 9 i wprowadziła zamieszanie w rachunkowości w odniesieniu do długoterminowych udziałów.

g) Poprawki do MSSF (2015-2017) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku
- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* Precyzuje, co następuje:
  a) jednostka dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, gdy uzyskuje nad nim kontrolę.
  b) jednostka nie dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, jeśli zmiana udziału we wspólnej działalności powoduje powstanie współkontroli lub jej utrzymanie.
- Zmiana do MSR 12 *Podatek dochodowy* Precyzuje, iż konsekwencje podatkowe wypłaty dywidend są ujmowane w taki sam sposób jak innych transakcji.
- Zmiana do MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* Precyzuje, iż jednostka traktuje jako część finansowania zewnętrznego o ogólnym charakterze każde finansowanie związane z wytworzeniem aktywa, kiedy aktywo to jest gotowe do użytkowania lub sprzedaży.

h) Zmiany dotyczące MSR 19 Świadczenia pracownicze - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Zmiana ta wymaga, aby w przypadku zmian, ograniczeń lub rozliczenia programu określonych świadczeń jednostka:

- przyjmowała aktualne założenia w celu ustalenia kosztów bieżącego zatrudnienia oraz wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń dotyczącego pozostałego okresu,

- ujmowała w wyniku, jako „koszty przeszłego zatrudnienia" lub „zyski lub strat" z tytułu rozliczenia programu, kwoty wynikające z wyceny wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń, przed i po zmianie, przy obecnych założeniach i wartości godziwej aktywów programu na dzień dokonania zmiany, w tym także zmianę nadwyżki nierozpoznanej."

Spółka przeprowadziła analizę wpływu zmian w MSSF 9 i MSSF 15 na sprawozdanie finansowe

W odniesieniu do MSSF9:

24 lipca 2014 IASB opublikował ostateczną wersję MSSF 9 „ Instrumenty Finansowe", który zastąpił MSR 39. Nowy standard obowiązuję od okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018r. MSSF9 wprowadza się retrospektywnie niemniej z uwzględnieniem stanu wiedzy, który zarząd posiada na dzień wprowadzenie standardu.

Nowy standard zmienił zasady klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych poprzez wprowadzenie dla pewnej grupy instrumentów dłużnych kategorii wyceny w wartości godziwej z odniesieniem zmian w wartości poprzez sprawozdanie z całkowitych dochodów. Inną istotną zmianą jest zastosowanie nowego modelu do oceny utraty wartości, który skutkuje wcześniejszym niż przy zastosowaniu MSR 39 rozpoznaniu strat.

Spółka nie spodziewa się istotnego wpływy z tytułu wprowadzenia nowego standardu na swoje sprawozdanie finansowe.

Spółka posiada aktywa finansowe w postaci inwestycji w akcjach i udziałach w innych spółkach, pożyczki udzielone, należności handlowe i środki na rachunku bankowym.

W stosunku do inwestycji w akcjach i udziałach w innych spółkach z wyjątkiem akcji i udziałów przeznaczonych do dalszej sprzedaży Spółka może dokonać w momencie rozpoznania trwałej klasyfikacji aktywa finansowego do kategorii wycenianej w wartości godziwej z odniesieniem zmian poprzez sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Aktywa finansowe w formie pożyczek udzielonych są utrzymywane przez spółkę w celu otrzymywania spłat kapitału oraz odsetek. W związku z powyższym zgodnie z wymogami MSSF 9 powinny być wycenianie według zamortyzowanego kosztu, co oznacza kontynuację przyjętych i stosowanych obecnie zasad rachunkowości.

Przeprowadzone przez spółkę analizy dotyczące pozostałych aktywów finansowych (należności handlowych) wskazały na brak istotnych zmian z tytułu wprowadzenia nowych standardów. Ewentualna kwota rozpoznana jako utrata wartości należności handlowych wynosiłaby około 5 tys. zł.

Podobnie w odniesieniu do zobowiązań finansowych, które stanowią obligacje własne, pożyczki utrzymane oraz leasing Spółka nie przewiduje istotnych zmian po wprowadzeniu MSSF9.

Nowy standard wprowadził nowe zasady dla instrumentów zabezpieczających . Spółka nie posiada instrumentów zabezpieczających, nie przewiduje więc wpływu nowych zasad na swoje sprawozdanie finansowe.

W odniesieniu do MSSF15:

Spółka przeprowadziła analizę wpływu powyższego standardu na wyniki działalności oraz zakres i format ujawnień prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. W szczególności Spółka zweryfikowała występowanie w umowach o świadczenie usług elementu zmiennego wynagrodzenia, prawdopodobieństwa odwrócenia (korekty) istotnej części otrzymanego wcześniej wynagrodzenia. Dodatkowo przeanalizowano sposób ujęcia i rozpoznania ewentualnych zaliczek czy przedpłat otrzymywanych przed przekazaniem nabywcy usługi pod kątem wydzielenia elementu finansowania. Na podstawie przeprowadzonej analizy w ocenie Spółki zastosowanie nowego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki działalności oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym zarówno dla danych na dzień 31.12.2017 jak i od momentu obowiązywania nowego standardu tj. od 1 stycznia 2018

Poza MSSF 9 i MSSF 15, 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

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.12.2017 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 rocznego sprawozdania finansowego za 2017 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, 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.
- Odpisy na utratę wartości aktywów finansowych nie są podstawą do utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego tak długo jak nie jest wysoce prawdopodobne że odpis zostanie rozliczony podczas transakcji.

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. Testy są przeprowadzone w oparciu o modele wyceny poszczególnych aktywów finansowych, przygotowane metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Modele uwzględniają szereg czynników specyficznych dla danego aktywa takich jak – rozłożony w czasie harmonogram realizacji danego projektu, ceny jednostkowe (np. zakładana cena sprzedaży metra kwadratowego mieszkania, ceny sprzedaży i wynajmu powierzchni komercyjnych itp.) z uwzględnieniem podziału korzyści i obciążeń między wspólnikami (jeśli występują). Testy uwzględniają również ocenę wrażliwości na zmiany w kluczowych założeniach stosowanych w wycenie. Modele są przygotowywane przez wewnętrznego eksperta i akceptowane przez Zarząd Spółki.

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. Akcje własne wykupione w celu umorzenia pomniejszają kapitał rezerwowy.

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 wewnętrznych ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Spółka rozpoznała utratę wartości i ujęła w sprawozdaniu finansowym odpis 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	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Działalność kontynuowana		
Zarządzanie projektami	9 549	6 431
Przychody z pożyczek	3 341	3 645
Zrealizowane i niezrealizowane zyski z inwestycji	-227	985
Dywidendy otrzymane	0	121
SUMA przychodów ze sprzedaży	**12 663**	**11 182**
Pozostałe przychody operacyjne	113	33
Przychody finansowe	49	6
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**12 825**	**11 221**
Przychody z działalnosci zaniechanej	**0**	**0**
SUMA przychodów ogółem	**12 825**	**11 221**

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 2017 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Amortyzacja	229	145
Zużycie materiałów i energii	227	215
Usługi obce	6 048	6 266
Podatki i opłaty	77	74
Wynagrodzenia	3 047	2 378
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	282	287
Pozostałe koszty operacyjne	221	361
Razem koszty operacyjne	**10 131**	**9 726**

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Najem biura	847	615
Usługi audytorskie	125	103
Usługi prawne i doradcze	1 475	1 196
Usługi księgowe	456	460
Telefon, Internet	98	128
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	2 398	3 000
Usługi PR / relacje z inwestorami	280	373
Pozostałe	369	391
Razem usługi obce	**6 048**	**6 266**

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	**229**	**145**
Amortyzacja środków trwałych	177	130
Amortyzacja wartości niematerialnych	52	15
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Wynagrodzenia	3 047	2 378
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	282	287
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:	**3 329**	**2 665**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	623	716
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	29	25
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	2 677	1 924

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk ze zbycia majątku trwałego	0	0
Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych	0	0
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	107	27
Pozostałe	6	6
Razem	**113**	**33**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	0	9
Utrata wartości aktywów obrotowych	75	0
Pozostałe	17	4
Razem	**92**	**13**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody z tytułu odsetek od lokat	9	6
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	40	0
Razem	**49**	**6**

Koszty finansowe	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Koszty z tytułu odsetek	8 777	8 445
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	0	25
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach podporządkowanych	8 725	980
Pozostałe	0	0
Razem	**17 502**	**9 450**

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 4.048 tys zł do kwoty 12.773 tys. zł.

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

01.01.2017 - 31.12.2017	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej								**0**
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								**0**
Przychody/koszty z tytułu odsetek					5 495		-8777	**-3282**
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								**0**
Utworzenie odpisów aktualizujących					2 154			**2154**
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**	**3341**	**0**	**-8777**	**-5436**

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**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2017 i 2016 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Bieżący podatek dochodowy	**0**	**0**
Dotyczący roku obrotowego		
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	**790**	**1 254**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	790	1 254
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	**790**	**1 254**

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	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk przed opodatkowaniem	**-14 900**	**-7 968**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania		
Przychody wyłączone z opodatkowania	4 651	7 325
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	3 030	3 398
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	5 824	6 244
Dochód do opodatkowania	**-16 757**	**-12 447**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-257	-971
Podstawa opodatkowania	**-17 014**	**-13 418**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-3 233	-2 549
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**22%**	**32%**

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Efektywna stawka podatku pokazuje hipotetyczne wyliczenie podatku dochodowego przy założeniu realizacji przejściowych różnic między wynikiem przed opodatkowaniem a podstawą opodatkowania.
Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2017
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne				
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	288	236	-32	492
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	3 155	8 373	-8 117	3 411
Pozostałe rezerwy	94	129	-152	71
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	**3 537**	**8 738**	**-8 301**	**3 974**
stawka podatkowa	19%	19%	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**672**	**1 660**	**-1 577**	**755**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2017
Przyspieszona amortyzacja podatkowa				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej				
Przeszacowanie aktywów finansowych utrzymywanych do terminu zapadalności	6 041	380	0	6 421
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	19 033	5 495	-1 282	23 246
Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek				
Suma dodatnich różnic przejściowych	**25 074**	**5 875**	**-1 282**	**29 667**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**4 764**	**1 116**	**-244**	**5 637**

Aktywa/rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	755	672
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	5 637	4 764
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-4 882**	**-4 092**

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	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-15 690	-9 222
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	**-15 690**	**-9 222**
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**-15 690**	**-9 222**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
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	31.12.2017	31.12.2016
Własne	400	264
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	69	99
Razem	**469**	**363**

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 1.01.2017 - 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017	**0**	**127**	**455**	**275**	**245**	**27**	**1 129**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***262***	***7***	***14***	***0***	***0***	***283***
- nabycia środków trwałych		262	7	14	0	0	283
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży				0			0
- likwidacji			0		0		0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2017	**0**	**389**	**462**	**289**	**245**	**27**	**1 412**
Umorzenie na dzień 01.01.2017	**0**	**25**	**383**	**176**	**182**	**0**	**766**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***91***	***39***	***32***	***15***	***0***	***177***
- amortyzacji		91	39	32	15		177
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2017	**0**	**116**	**422**	**208**	**197**	**0**	**943**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017	**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 31.12.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	**0**	**273**	**40**	**81**	**48**	**27**	**469**

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
- zawartych umów leasingu		100		0			100
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***20***	***0***	***13***	***100***	***133***
- 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
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**

Środki trwałe w budowie

01.01.2017	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	31.12.2017
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
27	0						**27**

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**

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

Nie występują

Leasingowane środki trwałe

Środki trwałe	31.12.2017			31.12.2016		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości			0			0
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu	153	84	69	153	54	99
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	**153**	**84**	**69**	**153**	**54**	**99**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2017 – 31.12.2017 r. oraz 01.01.2016 – 31.12.2016

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2017-31.12.2017 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 01.01.2017	**0**	**40**	**0**	**409**	**264**	**20**	**28**	**761**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia		0					0	0
- inne (oddanie do użytkowania)							0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne (oddanie do użytkowania)								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2017	**0**	**40**	**0**	**409**	**264**	**20**	**28**	**761**
Umorzenie na dzień 01.01.2017	**0**	**0**	**0**	**117**	**0**	**20**	**0**	**137**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***52***	***0***	***0***	***0***	***52***
- amortyzacji				52				52
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Umorzenie na dzień 31.12.2017	**0**	**0**	**0**	**169**	**0**	**20**	**0**	**189**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017	**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 31.12.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	**0**	**40**	**0**	**240**	**264**	**0**	**28**	**572**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2017 – 31.12.2017 r. oraz 01.01.2016 – 31.12.2016

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Własne	572	624
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	**572**	**624**

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	31.12.2017	31.12.2016
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	**264**	**264**

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
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 2017 oraz 2016 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
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	31.12.2017	31.12.2016
jednostek zależnych	173 996	180 672
jednostek współkontrolowanych	52	52
jednostek stowarzyszonych	0	0
Razem	**174 048**	**180 724**

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Stan na początek okresu	**180 672**	**204 098**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***8 050***	***19 954***
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0
- objęcia nowych akcji i udziałów	8 050	19 954
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***14 726***	***43 380***
- sprzedaż jednostki zależnej	0	0
- obniżenie kapitału zakładowego	6 000	42 400
- odpis na utratę wartości inwestycji	8 726	980
Stan na koniec okresu	**173 996**	**180 672**

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach współkontrolowanych

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Stan na początek okresu	**52**	**41**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***0***	***11***
- objęcia nowych akcji i udziałów	0	11
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***0***	***0***
Stan na koniec okresu	**52**	**52**

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2017 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.	151		151	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	25		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	14 900		14 900	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	19 510	-12 773	6 737	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	27 799		27 799	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			**173 996**			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-6	69
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-1	32
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-3	24
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	146	34
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	-1	5
Immobilia Fund Investment 5 (*)	-12 339	7 942
Immobilia Fund Investment 6 (**)	179	18 639
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-61	15 186
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-6 848	20 287
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	-747	23 238
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	1 709	8 749
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-357	755

(*) Na dzień 31 grudnia 2017 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 2017 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są wkłady w spółkach Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa oraz Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa

Inwestycje w jednostkach 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	19 510	-4 048	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

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	31.12.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone, w tym:	58 978	63 354
- 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	**71 559**	**75 935**

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone, w tym:	39 759	33 027
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	0
Razem	**39 759**	**33 027**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2017	31.12.2016
Udzielone pożyczki, w tym:	104 610	99 505
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	5 873	3 124
Suma netto udzielonych pożyczek	**98 737**	**96 381**
- długoterminowe	58 978	63 354
- krótkoterminowe	39 759	33 027

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2017		**98 737**				
Serenus Sp. z o.o.	12 085	29 807	10%	10%	30.06.2021	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	57 641	66 762	8%	8%	30.06.2022	brak
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	0	2 138	8%	8%	(*)	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	30	30	3%	3%	30.06.2019	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2016		**96 381**				
Serenus Sp. z o.o.	12 025	29 149	10%	10%	31.12.2016	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	57 641	67 232	8%	8%	30.06.2022	brak

(*) *w całości spłacone przed terminem publikacji niniejszego sprawozdania finansowego*

Zmiana stanu instrumentów finansowych

01.01.2017 - 31.12.2017	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**	**0**	**12 581**	**96 381**	**0**	**113 030**
Zwiększenia	***0***	***0***	***0***	***11 133***	***0***	***61 007***
Zakup aktywów						
Udzielenie pożyczek				5 258		
Emisja obligacji						53 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej				5 875		8 007
Inne –przekwalifikowania		**0**		**0**		
Zmniejszenia	***0***	***0***	***0***	***8 777***	***0***	***60 997***
Sprzedaż aktywów						
Spłata pożyczek udzielonych				6 001		
Spłata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości				2 760		
Wykup obligacji i spłata odsetek						60 997
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				16		
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	**0**	**0**	**12 581**	**98 737**	**0**	**113 040**

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 i należności własne	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
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Stan na koniec okresu	**0**	**0**	**12 581**	**96 381**	**0**	**113 030**

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 31.12.2017 roku

Nie występują

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku

Nie występują

Nota 22. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Należności handlowe	**1 352**	**1 245**
- od jednostek powiazanych	920	1 150
- od pozostałych jednostek	432	95
Odpisy aktualizujące	0	0
Należności handlowe brutto	**1 352**	**1 245**

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 2017 roku nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:

Nie występuje

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Nie występuje

Nota 23. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Pozostałe należności, w tym:	**2 052**	**5 075**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	141	135
- z tytułu dywidend	0	0
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	1 881	4 836
- rozliczenia z pracownikami	10	-6
- kaucje i wadia	0	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	0	74
- inne	20	36
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**2 052**	**5 075**

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Pozostałe należności, w tym:	**2 052**	**5 075**
od jednostek powiązanych	1 881	4 836
od pozostałych jednostek	171	239
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**2 052**	**5 075**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 24. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
- ubezpieczenia majątkowe	98	142
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	52	57
- nakłady na planowane projekty	297	217
- prowizja od emisji obligacji	373	395
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	0	0
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	31	23
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	**851**	**834**

Nota 25. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**31**	**33**
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	31	33
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	0	0
Inne środki pieniężne:	**380**	**818**
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	243	680
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	137	138
Inne aktywa pieniężne:	**12**	**12**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Razem	**423**	**863**

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 2017 roku wynosi 423 tysiące PLN (31 grudnia 2016 roku: 863 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	138	138
Razem	**138**	**138**

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w PLN	423	863
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w innych walutach	0	0
Razem	**423**	**863**

Nota 26. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
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 2017:

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%
Nationale-Nederlanden OFE	10 000	9,56%	10 000	9,56%
Pozostali	75 736	72,39%	75 736	72,39%
Razem	**104 616**	**100,00%**	**104 616**	**100,00%**

Informacja na temat stanu posiadania akcji przez kadrę kierowniczą i członków Rady Nadzorczej Spółki jest zaprezentowana w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej" w nocie nr 26.

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
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

Wartość kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej nie uległa zmianie.

Nota 28. AKCJE WŁASNE

Do publikacji raportu rocznego za 2017 r. Spółka nabyła 1.064.495 akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych.

Nota 29. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2017	31.12.2016
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	48 254	48 254
Kapitał zapasowy	71 201	81 503
RAZEM	**119 455**	**129 757**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2017	**48 254**	**81 503**	**2 363**	**132 120**
Zwiększenia w okresie	***0***	***-1 080***	***766***	***-314***
Przeniesienia na zakup akcji własnych	0	-1 080	1 080	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-314	-314
Zmniejszenia w okresie	***0***	***9 222***	***0***	***9 222***
Podział/ pokrycie zysku/straty netto		9 222		9 222
31.12.2017	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**122 584**
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**

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	31.12.2017	31.12.2016
Pożyczki	11 940	2 512
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	11 940	2 512
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**11 940**	**2 512**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	11 940	2 512

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	11 940	2 512
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**11 940**	**2 512**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2017

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.	6 693	6 925	2,25%	30.06.2018	brak
Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	60	64	3,0%	31.12.2018	brak
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	4 815	4 951	5,3%	31.12.2018	brak
RAZEM		**11 940**			

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	2,25%	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 – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2016	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	10 133	x	1 953
EUR	433	1 807	125	559
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**11 940**	**x**	**2 512**

Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2017	31.12.2016
zobowiązania leasingowe	51	73
obligacje	113 039	113 029
Razem zobowiązania finansowe	**113 090**	**113 102**
- długoterminowe	69 729	57 052
- krótkoterminowe	43 361	56 050

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	22	21
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	29	52
- od roku do pięciu lat	29	52
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	**51**	**73**

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	113 039	113 029
Razem obligacje	**113 039**	**113 029**
- długoterminowe	69 700	57 000
- krótkoterminowe	43 339	56 029

Typ transakcji	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2017						**113 039**
Obligacje 3-letnie	luty 15	22-02-2018	35 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,81%	35 855
Obligacje 3-letnie	luty 16	22.02.2019	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,81%	22 538
Obligacje 3-letnie (*)	luty 17	31.01.2020	53 000	WIBOR 6M + 5,0%	7,61%	54 646
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

(*) zgodnie z warunkami emisji 10% wartości nominalnej przypada na do spłaty w 1 rocznicę emisji (tj. w lutym 2018), 20% - w 2 rocznicę emisji (tj. w lutym 2019) a pozostała kwota tj. 70% nominału – w terminie do 31 stycznia 2020.

Obligacje przypadające do spłaty do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały wykupione ze środków pozyskanych z nowych emisji.

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	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania handlowe	**1 096**	**3 022**
Wobec jednostek powiązanych	170	2 460
Wobec jednostek pozostałych	926	562

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2017	**1 096**	614	384	87	-2	2	11
Wobec jednostek powiązanych	170	170	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	926	444	384	87	-2	2	11
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

Nota 35. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**198**	**89**
Podatek VAT	128	21
Podatek dochodowy od osób fizycznych	25	22
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	45	46
Pozostałe	0	0
Pozostałe zobowiązania	**107**	**211**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	4	3
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	94	189
Inne zobowiązania	9	19
Bierne rozliczenia międzyokresowe	**0**	**0**
Razem inne zobowiązania	**305**	**300**

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
31.12.2017	**305**	305	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	305	305	0	0	0	0	0
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

Nota 36. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Poręczenie spłaty kredytu	0	8 272
Zobowiązanie do dokonania inwestycji w spółkę zależną poprzez udostępnienie jej środków finansowych tytułem pożyczek, wkładu (lub innym tytułem) do maksymalnej kwoty 5.330 tys. zł.	5 330	0
Razem zobowiązania warunkowe	**5 330**	**8 272**

Poręczony przez Spółkę kredyt został w 2017 w całości spłacony przez kredytobiorcę (Realty 2 Management Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 SKA)

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	31.12.2017		31.12.2016	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	24	22	24	21
W okresie od 1 do 5 lat	30	29	54	52
Powyżej 5 lat				
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**54**	**51**	**78**	**73**
Przyszły koszt odsetkowy	3	**x**	5	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**51**	**51**	**73**	**73**
krótkoterminowe		22		21
długoterminowe		29		52

Umowy leasingu finansowego na dzień 31.12.2017

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	51	możliwość zakupu

Nota 39. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**189**	**252**
Rozliczenie przychodów marketingowych	189	252
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**189**	**252**
długoterminowe	189	252
krótkoterminowe	0	0

Nota 40. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	492	288
Razem, w tym:	**492**	**288**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	492	288

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2017 oraz na 31.12.2016 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 01.01.2017	**0**	**0**	**0**	**288**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	236
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	32
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	0
Stan na 31.12.2017, w tym:	**0**	**0**	**0**	**492**
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	492
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

Nota 41. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa restrukturyzacyjna	0	0
Pozostałe rezerwy	71	98
Razem, w tym:	**71**	**98**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	71	98

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 2017 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2017 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości aktywów finansowych (udzielonych pożyczek) oraz inwestycji w jednostki podporządkowane. Istotnym elementem tych testów jest przyjęcie w modelu wyceny określonego poziomu stopy procentowej (koszty pozyskania kapitału). Poniżej przedstawiony jest analiza wrażliwości modelu na zmianę kosztu pozyskania kapitału.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	**Wpływ na kapitał własny**	**Wpływ na wynik finansowy brutto**	**Wpływ na kapitał własny**
	31.12.2017		31.12.2016	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	441	441	398	398
- należności z tyt. dostaw i usług				
- inne				
Odpis na utratę wartości Inwestycji w jednostkach podporządkowanych	183	183	179	179
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
- otrzymane kredytu i pożyczki				
- zobowiązani z tyt. dostaw i usług				
- inne				

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
31.12.2017							
Należności handlowe	***1 352***	*1 328*	*12*	*4*	*0*	*6*	*2*
odpisy aktualizujące	***0***						
Pozostałe należności	***2 052***	2 052					
odpisy aktualizujące	***0***						
Udzielone pożyczki	***98 737***	*98 737*					
odpisy aktualizujące							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***423***	423					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							
31.12.2016							
Należności handlowe	***1245***	*1141*	*8*	*4*	*11*	*26*	*55*
odpisy aktualizujące	***0***						
Pozostałe należności	***5075***	5001					74
odpisy aktualizujące	***0***						
Udzielone pożyczki	***96381***	*96381*					
odpisy aktualizujące	***0***						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***863***	863					
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 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2017					
Oprocentowane kredyty i pożyczki			11 940		
Wyemitowane obligacje		43 339		69 700	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1 379	22		
- w tym od jednostek powiązanych		170			
Instrumenty pochodne					
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	
- w tym od jednostek powiązanych		2 460			
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
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
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:	**58 978**	**63 354**	**58 978**	**63 354**	
- pożyczki udzielone	58 978	63 354	58 978	63 354	pożyczki udzielone i należności
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:	**43 163**	**39 347**	**43 163**	**39 347**	
- pożyczki udzielone	39 759	33 027	39 759	33 027	pożyczki udzielone i należności
- należności	3 404	6 320	3 404	6 320	pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**423**	**863**	**423**	**863**	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	411	851	411	851	pożyczki udzielone i należności
- środki w funduszu pieniężnym	12	12	12	12	pożyczki udzielone i należności

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**125 030**	**115 614**	**125 030**	**115 614**	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	69 729	57 000	69 729	57 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	43 361	56 102	43 361	56 102	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe pożyczki	11 940	2 512	11 940	2 512	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe)	**0**	**0**	**0**	**0**	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 401	1 715	1 401	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 2017 roku ani na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2017 roku ani na dzień 31 grudnia 2016 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	31.12.2017	31.12.2016
Oprocentowane kredyty i pożyczki	11 940	2 512
Wyemitowane obligacje	113 090	113 102
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rezerwy	1 964	3 708
Całkowite zadłużenie	**126 994**	**119 322**
Kapitał własny	159 202	175 206
Suma bilansowa	**291 267**	**298 872**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	**125%**	**147%**
Kapitał własny do sumy bilansowej	55%	59%

Nota 45. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Na dzień 31.12.2017 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	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	1	1	0	0	1	10	0	8	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	1	1	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	201	474	20	0	37	123	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 394	1 652	0	0	383	499	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	238	227	0	0	64	64	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	562	418	4 651	4 381	159	122	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	114	114	0	0	0	3	0	0	2398	3 000	170	2 460
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	32	32	0	0	2	79	0	77	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	820	809	0	0	245	242	4	0	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Fundusz jest wspólnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	47	40	0	0	5	0	5	0	0	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	262	27	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	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	16	9	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1	1	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	16	2	0	0	12	2	4	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 2017 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki współkontrolowane, w którym Spółka jest wspólnikiem

Na dzień 31 grudnia 2017 Spółka posiada akcje i/lub udziały w następujących jednostkach współkontrolowanych:

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

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 536	1 548
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	**1 536**	**1 548**

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	540	543
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	300	303
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	540	543
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	156	159
RAZEM		**1 536**	**1 548**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	48
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN (do czerwca 2016)	0	18
Rafał Lorek	Członek RN	0	18
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36
Matusiak Maciej	Członek RN	36	36
Radziwił Maciej	Z-ca Przewodniczącego RN (od września 2016)	36	36
Lebiedziński Artur	Członek RN	36	15
Żbikowski Karol	Członek RN	36	18
RAZEM		**228**	**225**

Nota 48. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zarząd	4	4
Administracja	5	6
Dział sprzedaży	7	8
Pion produkcji		
Pozostali	1	1
Razem	**17**	**19**

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Liczba pracowników przyjętych	1	3
Liczba pracowników zwolnionych	3	5
Razem	**-2**	**-2**

Nota 49. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Nie występują.

Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 51. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2017 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

Nota 52. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2017 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 2017 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 1 lutego 2018 Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 5.300.000 zł (pięć milionów trzysta tysięcy złotych). Obligacje oznaczono jako seria BBI0221 z datą wykupu 22 lutego 2021 roku
- W dniu 2 lutego 2018 r. Spółka dokonała częściowej spłaty obligacji trzyletnich serii BBI0220 wyemitowanych dnia 3 lutego 2017 o łącznej wartości nominalnej 5.300.000 zł (pięć milionów trzysta złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu.
- W dniu 22 lutego 2018 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 40.300.000 PLN (czterdzieści milionów trzysta tysięcy złotych). Obligacje oznaczone jako seria BBI 0221/2 zostaną wykupione 22 lutego 2021 roku.
- W dniu 22 lutego 2018 r. Spółka dokonała wykupu trzyletnich obligacji serii BBI0218 wyemitowanych dnia 21 lutego 2015 o łącznej wartości nominalnej 35.000.000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) oraz dokonała przedterminowego wykupu obligacji trzyletnich serii BBI0221 o łącznej wartości nominalnej 5.300.000 zł (pięć milionów trzysta tysięcy złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za okres odsetkowy do dnia wykupu.
- W dniu 6 lutego 2018 roku p. Jan Rościszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej

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	**01.01.2017 - 31.12.2017**	**01.01.2016 - 31.12.2016**
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	54	58
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	71	45
RAZEM	**125**	**103**

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 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku jest pokazana w nocie nr 25.

Nota 58. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Nie występują

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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 Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2017 roku

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 roku

Zarząd BBI Development S.A. („Spółka", „Emitent", „"BBI Development"), przekazuje sprawozdanie z działalności Spółki będące jednocześnie sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. („Grupa") za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, stanowiące część raportu jednostkowego i raportu skonsolidowanego Emitenta, a sporządzone zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (t. j. 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.

W porównaniu do lat ubiegłych Emitent zrezygnował z publikacji dwóch odrębnych sprawozdań z działalności (odrębnie dla Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta) i zdecydował o sporządzeniu jednego sprawozdania z działalności, opisującego wspólnie zarówno działalność Emitenta, jaki i Grupy Kapitałowej Emitenta.

1 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznych sprawozdaniach finansowych.

Grupa Kapitałowa BBI Development (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Aktywa Grupy na koniec 2017 roku wynosiły 370.597 tys. zł (88.853 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Emitenta 194.897 tys. zł (46.728 tys. euro). Rok 2017 Grupa zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie 12.022 tys. zł (2.832 tys. euro) i stratą netto w kwocie 19.359 tys. zł (4.561 tys. euro).
Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2017 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Przychody ze sprzedaży usług	13.995	3.297
Przychody ze sprzedaży wyrobów	11.734	2.764
Pozostałe koszty operacyjne Grupy, w tym utworzenie odpisów na zapasy	(11.282)	(2.658)

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2017 roku wynosiły 10.357 tys. zł (2.483 tys. €), co stanowiło 2,8 % aktywów Grupy.

Z uwagi na pozyskiwanie finansowania zewnętrznego za kluczowe dla oceny kondycji finansowej Grupy przyjmuje się wskaźniki pokazujące poziom zadłużenia – (a) wskaźnik kapitału własnego do całkowitego zadłużenia i (b) wskaźnik kapitału własnego do sumy bilansowej. Powyższe wskaźniki wyniosły, odpowiednio dla ostatnich 3 lat obrotowych:

wskaźnik	**2017**	**2016**	**2015**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	147%	149%	147%
Kapitał własny do sumy bilansowej	55%	58%	53%

W ocenie Emitenta niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Grupy Kapitałowej 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 Grupę Kapitałową Emitenta ze środowiska naturalnego – nie są istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta.

Poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w 2017 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałaby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. 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 pkt 6 niniejszego sprawozdania. Informacje o przyjętych przez Emitenta celach oraz metodach zarządzania ryzykiem finansowym zamieszczono w punkcie 7 niniejszego sprawozdania.

W perspektywie najbliższego okresu wpływy na wyniki finansowe Grupy Emitenta będą nadal związane z wykazywanym udziałem w wyniku jednostek współkontrolowanych w projektach Centrum Praskie Koneser i Centrum Marszałkowska, jak również z przychodami ze sprzedaży mieszkań w projekcie Centrum Praskie Koneser (lokale w zbliżających się do końca realizacji Kwartałach E1 i E3).

BBI Development S.A. (jednostkowe sprawozdanie finansowe)

Aktywa BBI Development S.A. na koniec 2017 roku wynosiły 291.267 tys. zł (69.833 tys. euro), zaś kapitał własny 159.202 tys. zł (38.170 tys. euro). Rok 2017 Spółka zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 2.553 tys. zł (601 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 15.690 tys. zł (3.696 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2017 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Zarządzanie projektami deweloperskimi	9.549	2.250
koszty finansowe, w tym utworzenie odpisów na utratę wartości posiadanych akcji spółek zależnych	(17.502)	(4.123)

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2017 roku wynosiły 423 tys. zł (101 tys. euro), co stanowiło 0,15% 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. Powyższe wskaźniki wyniosły, odpowiednio dla ostatnich 3 lat obrotowych:

Wskaźnik	**2017**	**2016**	**2015**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	125%	147%	143%
Kapitał własny do sumy bilansowej	55%	59%	58%

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 2017 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 6 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 jednostkowe wyniki finansowe Emitenta będą związane z przychodami ze świadczonych usług, w tym dla projektu Złota 44, oraz udziałem w zysku spółek zależnych.

2 Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Emitent sporządził skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Sprawozdanie to sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez Unię Europejska ("MSSF zatwierdzonymi przez UE"). BBI Development S.A. począwszy od 1 stycznia 2007 roku sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF. Szczegółowe zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w punkcie IV.

3 Opis istotnych pozycji pozabilansowych Grupy w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie występowały istotne pozycje pozabilansowe.

4 Opis czynników i zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy, osiągnięte przez nią zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.

Czynniki i zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy zostaną omówione oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Grupę (pkt. 4.1.) oraz odrębnie – dla samego Emitenta (pkt. 4.2.).

4.1 Czynniki i zdarzenia dotyczące spółek celowych

4.1.1 Projekt Centrum Praskie Koneser (“CPK”)

Część mieszkaniowa projektu

W dniu 14 kwietnia 2017 roku, spółka Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Sp.k. („PD6, Kredytobiorca”), realizująca część mieszkaniową projektu Centrum Praskie Koneser w Warszawie, zawarła z Bankiem PEKAO SA z siedzibą w Warszawie („Bank”) Umowę Kredytową dotyczącą finansowania budowy dwóch budynków mieszkalno-biurowo-usługowych (Budynki E1 i E3) w powyższym projekcie.

Na mocy Umowy Kredytowej, Bank udzielił PD6 kredytu podzielonego na dwie transze:

a) kredyt budowlany do kwoty 43.222.000 PLN (czterdzieści trzy miliony dwieście dwadzieścia dwa tysiące złotych) z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów etapu mieszkaniowego Projektu „Koneser” obejmującego realizację budynków E1 i E3, obejmujących 108 Lokali Mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej około 6.119,30 m. kw., lokali biurowych usytuowanych na pierwszym piętrze o łącznej powierzchni użytkowej około 1.119,62 m. kw., lokali usługowych usytuowanych na parterze o łącznej powierzchni użytkowej około 748,37 m kw. oraz 92 miejsca parkingowe.

b) kredyt VAT w kwocie 1.050.000 PLN (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych) z przeznaczeniem pokrycie przez kredytobiorcę kwot należnego podatku VAT odnoszącego się do kosztów i wydatków związanych z realizacją projektu.

Spłata kredytu budowlanego nastąpi do dnia 30 września 2019 roku. Spłata kredytu VAT nastąpi do dnia 30 grudnia 2018 roku. Źródłem spłaty powyższych kredytów będą przychody z tytułu sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkaniowej, usługowej i biurowej oraz zwrotów podatku VAT z Urzędu Skarbowego. Z tytułu udzielonego kredytu budowlanego i kredytu VAT PD6 zapłaci odsetki w wysokości stawki WIBOR dla depozytów 1 miesięcznych + marża banku.

Zabezpieczeniami udzielonego kredytu są w szczególności hipoteka łączna o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na nieruchomości, na której realizowany jest finansowany projekt do sumy 200% kwoty kredytu, zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy oraz oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez PD6. Zabezpieczenia kredytu nie odbiegają od standardowych zabezpieczeń przyjętych na rynku dla finansowania bankowego.

4.1.2 Projekt „Złota 44"

W dniu 21 lipca 2017 roku spółka Złota 44 sp. z o.o. zawarła ze spółką celową funduszu nieruchomościowego Catella Wohnen Europa z siedzibą w Niemczech przyrzeczoną umowę sprzedaży apartamentów w apartamentowcu przy ul. Złotej 44 w Warszawie. Umowa została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 5 lipca 2016 roku. Na podstawie umowy przyrzeczonej spółka Złota 44 sp. z o.o. sprzedała na rzecz funduszu 72 apartamenty mieszkalne, zlokalizowane na piętrach od 11 do 19 budynku Złota 44 o łącznej powierzchni 8.244 m^2 (stanowiących około 23% łącznej powierzchni mieszkań w budynku). Ustalona przez Strony cena sprzedaży jest zgodna z umową przedwstępną i nie odbiega od wartości rynkowych dla powierzchni w kategorii premium o porównywalnej lokalizacji i standardzie.

4.1.3 Projekt „Centrum Marszałkowska"

W dniu 27 lipca 2017 roku Naczelny Sąd Administracyjny umorzył postępowanie kasacyjne ze skargi wniesionej przez podmiot sąsiadujący z terenem inwestycji „Centrum Marszałkowska" Powyższe oznacza, że prawomocnie zakończone zostało postępowanie kasacyjne, w którym skarżący podmiot domagał się uchylenia decyzji Prezydenta m. st. Warszawy zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku wielofunkcyjnego „Centrum Marszałkowska".
Wskutek powyższego, przedmiotowa decyzja Prezydenta m. st. Warszawy stała się prawomocna, co wyeliminowało teoretyczne ryzyko związane z pozwoleniem na budowę wspomnianego projektu, który jest realizowany zgodnie z harmonogramem (planowane oddanie do użytku do połowy 2018 roku).

W dniu 18 sierpnia 2017 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta, realizująca projekt „Centrum Marszałkowska – Zarządzanie Sezam Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp. k. (dalej: ,,Nowy Sezam") zawarła umowę najmu, na podstawie której zobowiązała się wynająć ogólnopolskiej spółce zarządzającej wierzytelnościami (dalej: „Najemca"), powierzchnię biurową, powierzchnię magazynową oraz miejsca parkingowe w realizowanym budynku "Centrum Marszałkowska". Łączna powierzchnia objęta najmem (bez miejsc parkingowych) wynosić będzie ok. 5.270 m2, co będzie stanowić ponad 40% powierzchni biurowej w budynku ,,Centrum Marszałkowska". Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego budynku ,,Centrum Marszałkowska". Okres najmu został oznaczony na 10 lat, począwszy od dnia przekazania Najemcy pomieszczeń do korzystania, co planowane jest na 1 września 2018 roku. W przypadku, gdy data przekazania pomieszczeń będzie opóźniona o więcej niż 5 miesięcy, każda ze Stron ma prawo odstąpić od Umowy. Ponadto umowa zawiera także szczegółowe postanowienia (nie odbiegające od

warunków umownych powszechnie stosowanych w umowach najmu dla obiektów o podobnym standardzie), dotyczące standardu wykończenia pomieszczeń, usług eksploatacyjnych świadczonych na rzecz Najemcy i opłat z ich tytułu, warunków utrzymania oraz naprawy pomieszczeń, itp.

W dniu 30 sierpnia 2017 roku komplementariusz spółki Nowy Sezam dokonał skutecznej emisji 50.000 (pięćdziesięciu tysięcy) obligacji kuponowych na okaziciela serii A, zabezpieczonych, nieposiadających formy dokumentu, o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych) – dalej „Obligacje".
Obligacje zostały zaoferowane jednemu inwestorowi instytucjonalnemu (bankowi krajowemu) zgodnie z właściwymi przepisami prawa, w trybie emisji niepublicznej prowadzonej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zaś cele emisji to pokrycie kosztów realizacji projektu deweloperskiego Centrum Marszałkowska (w tym kosztów generalnego wykonawcy oraz kapitału obrotowego Spółki Projektowej) oraz pokrycie kosztów samej emisji. Oprocentowanie Obligacji jest stałe i nie odbiega od warunków rynkowych.
Obligacje są zabezpieczone, dla każdego z poniższych zabezpieczeń na kwotę dwukrotności wartości emisji, w szczególności dwiema hipotekami na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 126/134 (nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie „Centrum Marszałkowska") oraz poręczeniem spółki celowej Nowy Sezam. Źródłem spłaty Obligacji będzie docelowy kredyt budowlany, zaciągnięty przez Nowy Sezam. Ostateczna data wykupu Obligacji została określona na dzień 28 sierpnia 2018 roku.

W dniu 21 grudnia 2017 roku spółka Nowy Sezam zawarła umowę najmu, na podstawie której zobowiązała się wynająć Spółce Warsaw Marszałkowska Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka z grupy IWG (właściciel marki Regus) (dalej: „Najemca"), powierzchnię biurową oraz miejsca parkingowe w realizowanym wspólnie z WSS Społem Śródmieście przez Nowy Sezam budynku "Centrum Marszałkowska", który znajdować się będzie w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 126/134.
Na podstawie przedmiotowej Umowy Nowy Sezam zobowiązał się oddać w najem Najemcy pomieszczenia biurowe zlokalizowane w realizowanym budynku, odpowiednią powierzchnię wspólną budynku, a także trzydzieści trzy miejsca parkingowe. Łączna powierzchnia objęta najmem (bez miejsc parkingowych) wynosić będzie ok. 4200 m2, co stanowi ponad 30 % powierzchni biurowej w budynku ,,Centrum Marszałkowska".
Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego budynku ,,Centrum Marszałkowska".
Okres najmu został oznaczony na 15 lat, począwszy od dnia rozpoczęcia przez Najemcę działalności w budynku, co planowane jest na 15 września 2018 roku, z możliwością wypowiedzenia przez Najemcę umowy po siedmiu latach i sześciu miesiącach okresu najmu, przy czym jednym z warunków skorzystania przez Najemcę z niniejszego uprawnienia jest złożenie przez Najemcę oświadczenia o wypowiedzeniu nie później niż do końca czwartego roku okresu najmu oraz zapłaty na rzecz Nowy Sezam określonej kwoty.
Umowa przewiduje zwolnienia czynszowe i nakłady na adaptację powierzchni, których wysokość nie odbiega od standardów rynkowych.
Ponadto umowa zawiera także szczegółowe postanowienia (nie odbiegające od warunków umownych powszechnie stosowanych w umowach najmu dla obiektów o podobnym standardzie), dotyczące standardu wykończenia pomieszczeń, usług eksploatacyjnych świadczonych na rzecz Najemcy i opłat z ich tytułu, warunków utrzymania oraz naprawy pomieszczeń, kar umownych w przypadku wcześniejszego wypowiedzenia umowy.

4.1.4 Projekt „Roma Tower"

W dniu 30 listopada 2017 roku Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Południowego w rejonie ul. Poznańskiej.

Plan ten swym zakresem obejmuje obszar inwestycji realizowanej przez spółkę celową współkontrolowaną przez Emitenta (PW sp. z o.o. sp.k. – dalej: „PW"), u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie (projekt „Roma Tower"). Uchwalony plan stwarza możliwość wzniesienia na nieruchomości należącej do PW projektowanego przez PW wysokościowego, wielofunkcyjnego budynku, do maksymalnej wysokości 170 metrów. Opracowywana przez PW koncepcja architektoniczna zakłada wstępnie budowę budynku wielofunkcyjnego o powierzchni użytkowej najmu ok. 55.000 m2.

Na mocy rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego wydanego w pierwszych dniach 2018 roku stwierdzono nieważność szeregu zapisów Planu, jak również części tekstowej i graficznej Planu w odniesieniu do większości terenów elementarnych objętych Planem. Jednakże uchylone rozstrzygnięciem postanowienia Planu nie mają istotnego znaczenia dla realizacji projektu „Roma Tower" w jego zamierzonym przez Emitenta kształcie. Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego stwierdza wprawdzie nieważność niektórych zapisów Planu, które dotyczą terenu, na którym PW zamierza realizować projekt „Roma Tower", ale nie są to zapisy kluczowe dla realizacji inwestycji. W szczególności podkreślenia wymaga, że rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego nie wyeliminowało tych zapisów Planu, które dopuszczają wzniesienie przez PW wysokościowego, wielofunkcyjnego budynku, do maksymalnej wysokości 170 metrów. Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego nie jest prawomocne i zostało zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

4.2 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

Do najważniejszych czynników i zdarzeń dotyczących Emitenta, a które wystąpiły w roku obrotowym 2017 zaliczyć należy:

4.2.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych

W dniu 3 lutego 2017 roku 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.

Wyemitowane Obligacje są kuponowe, niezabezpieczone, w formie niemającej dokumentu, na okaziciela serii BBI0220 o wartości nominalnej 1.000 PLN i takiej samej cenie emisyjnej.
Celem emisji było refinansowanie zapadających w lutym 2017 r. obligacji Serii BBI0217 (KOD ISIN: PLNFI1200158) o łącznej wartości nominalnej 53.000.000,00 PLN.
Wyemitowane obligacje zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst pod kodem „PLNFI1200182" w dniu 24 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.

4.2.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 27 czerwca 2017 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie przedłużyło i zmieniło treść upoważnienia dla Zarządu do dokonywania nabywania akcji własnych Spółki.

Uchwałą nr 21/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia upoważniono Zarząd Spółki do kontynuowania Programu Skupu Akcji Własnych także po dniu 30 czerwca 2017 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku. Celem nabycia akcji własnych pozostaje niezmiennie obniżenie kapitału zakładowego Spółki poprzez umorzenie akcji własnych nabytych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych.

4.2.3 Skup akcji własnych

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

Program skupu akcji własnych zakładał skup do 5,8 mln akcji za nie więcej niż 2,92 mln zł. Akcje miały być pierwotnie nabywane do 30 czerwca 2016 roku. Następnie w dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przedłużyło oraz dokonało zmiany treści upoważnienia udzielonego Zarządowi do nabywania akcji własnych, wydłużając okres upoważnienia Zarządu o rok, to jest do dnia 30 czerwca 2017 roku. Uchwałą nr 21/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia upoważniono Zarząd Spółki do kontynuowania Programu Skupu Akcji Własnych także po dniu 30 czerwca 2017 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku. W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie przedłużenia – do dnia 30 czerwca 2018 roku - okresu realizacji (trwania) Programu Skupu Akcji Własnych.

Do dnia publikacji raportu za rok 2017 Spółka nabyła 1.064.495 akcji własnych.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

Emitent będzie realizować dotychczasową strategię w zakresie funkcjonowania na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie inwestycji developerskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu (czy też pozyskiwania projektu deweloperskiego poprzez przystępowanie do wspólnego przedsięwzięcia) aż do etapu komercjalizacji/sprzedaży. W związku ze zbliżaniem się niektórych projektów do fazy końcowej, będą również prowadzone intensywne działania w zakresie pozyskania nowych przedsięwzięć, głównie w formule joint venture. Emitent planuje również angażowanie się – bezpośrednio lub poprzez spółki z Grupy – w działalność usługową w zakresie inwestorstwa zastępczego, usług projektowo – architektonicznych czy project management. Kluczowymi elementami realizowanej w najbliższym czasie działalności pozostają:

a) Zakończenie zaawansowanych projektów warszawskich, w szczególności: zakończenie i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie wszystkich budynków w ramach Kwartału Centralnego projektu Centrum Praskie Koneser (czyli części biurowo – handlowo – hotelowej, realizowanej wspólnie z współinwestorem), sprzedaż całości powierzchni w etapach mieszkaniowych E1/E3 Centrum Praskie Koneser oraz w oddanym już do użytkowania budynku Złota 44.
b) Dalsze awansowanie projektu wieżowca Roma Tower – obecnie największego przedsięwzięcia w fazie przygotowawczej w portfelu Grupy, o znaczącym potencjalnym wpływie na wartość aktywów.
c) Uruchomienie kolejnego etapu mieszkaniowego w projekcie Małe Błonia w Szczecinie.
d) Prace nad pozyskaniem nowych projektów w preferowanej formule joint venture z właścicielem nieruchomości – wykorzystanie kompetencji w zakresie pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów, dzięki doświadczeniu i dotychczas rozwiniętym relacjom, kompetencjom architektonicznym i finansowym, a także know-how w zakresie budowy złożonych wspólnych przedsięwzięć, zarówno z właścicielami nieruchomości, jak i z inwestorami zewnętrznymi.

Inwestycje Emitenta związane są z projektami developerskimi prowadzonymi w formie podmiotów celowych, a ich finansowanie odbywa się poprzez kapitał (wkład własny), a także poprzez pożyczki udzielane spółkom celowym oraz przez finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

Procedura inwestycji w główne spółki celowe polega w pierwszej kolejności na pozyskaniu finansowania przez Emitenta, ze źródeł zewnętrznych lub ze źródeł Grupy Kapitałowej (emisja akcji, emisja dłużnych instrumentów finansowych, sprzedaż aktywów), a następnie udzielenie finansowania przez Emitenta danej spółce celowej. Grupa Kapitałowa przeprowadza także emisje dłużnych papierów wartościowych dokonywane przez poszczególne spółki celowe, jeżeli finansowanie inwestycji w ten sposób odbywa się na korzystniejszych warunkach finansowych lub jest operacyjnie wskazane. Taki sposób finansowania ma także i tę zaletę, iż ogranicza potencjalne ryzyko wyłącznie do danego projektu realizowanego przez konkretną spółkę celową. Nadal podstawowym źródłem finansowania projektów będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe, emisje obligacji), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Emitenta, finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych. Istotnym elementem strategii Emitenta pozostanie realizacja wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi (projekt Złota 44 realizowany z funduszem amerykańskim AMSTAR, czy też projekt Centrum Praskie Koneser, a wcześniej projekt Plac Unii, realizowany wspólnie z Liebrecht & Wood) oraz z właścicielami nieruchomości (Centrum Marszałkowska realizowana wspólnie ze SPOŁEM Warszawską Spółdzielnią Spożywców Śródmieście czy Roma Tower realizowana wraz z Archidiecezją Warszawską i Parafią św. Barbary.

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

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

a) Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych;

b) przychody ze sprzedaży lokali w projektach mieszkaniowych;

c) Przychody ze świadczonych usług, składające się z przychodów realizowanych przez spółki zależne Juvenes Projekt i Juvenes Serwis, jak również przychodów BBI Development z projektu Złota 44;

d) Koszty operacyjne, w tym koszty usług obcych i wartość sprzedanych mieszkań;

e) Pozostałe koszty operacyjne, w tym rezerwy i odpisy aktualizujące;

f) Koszty finansowe, w tym ponoszone koszty obsługi wyemitowanych przez Spółkę obligacji zmiennoprocentowych oraz koszty obsługi kredytów i pożyczek.

Poniższa tabela pokazuje wpływ najbardziej istotnych czynników na przychody Grupy.

Wyszczególnienie	Kwoty w tys. zł	Udział w %
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych – projekt Koneser	7 132	26,4%
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych – projekt Małe Błonia	4 602	17,1%
Przychody ze świadczonych usług, składające się z przychodów realizowanych przez spółki zależne Juvenes Projekt i Juvenes Serwis, jak również przychodów BBI Development z projektu Złota 44	13 995	51,8%
Pozostałe przychody	1 279	4,7%
Razem	**27 008**	**100%**

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

7 Omówienie perspektyw i kierunków rozwoju działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższym roku obrotowym oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności wraz z oceną zarządzania zasobami finansowymi.

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 Złota 44;
e) kontynuacji prac projektowych i przygotowawczych w ramach projektu „Roma Tower".
f) pozyskaniu 2 – 3 nowych projektów deweloperskich

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

a) projektu Koneser przede wszystkim do części biurowo – handlowej (Kwartał Centralney) w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Liebrecht & Wood;
b)
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.
e) pozyskiwania nowych przedsięwzięć

W roku 2018 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.

8 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta i Grupy Kapitałowej, w tym czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Emitent i Grupa Kapitałowa są na nie narażone oraz określeniem ewentualnych działań, służących przeciwdziałaniu tym zagrożeniom.

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 oraz Grupy Kapitałowej 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 niewywiązywania 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. W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki. 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. 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, że 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 oraz Grupy Kapitałowej, 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.

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

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

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Grupie Kapitałowej BBI Development S.A. i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem 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. oraz Grupy Kapitałowej są:

a) wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych i bieżący wewnętrzny nadzór,
b) bieżący nadzór na pracą działu księgowego,
c) przegląd okresowych raportów finansowych, w tym budżetów i planów finansowych,
d) 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.,
e) 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.

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

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

Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie Kapitałowej Emitenta ma na celu osiągnięcie zarówno pożądanych wskaźników rentowności każdego z projektów realizowanego przez spółki celowe Emitenta, jak również zapewnienie Grupie Kapitałowej Emitenta 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 Grupy Kapitałowej 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. Grupa Kapitałowa Emitenta aktywnie zarządza ryzykiem finansowym m.in. poprzez krótko i długoterminowe budżety i prognozy płynności, sporządzane dla poszczególnych projektów, jak również łącznie dla całej Grupy Kapitałowej Emitenta.

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.

W roku 2013 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.

Od roku 2014 r, w Spółce obowiązuje Regulamin 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.

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

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów deweloperskich, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia produktów jest podział na poszczególne przedsięwzięcia, realizowane przez poszczególne spółki celowe. Taki podział w celu wyodrębnienia

segmentów operacyjnych jest zawarty w nocie nr 2 stanowiącej integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Podstawowymi rynkami zbytu Emitenta i Grupy jest Warszawa oraz Szczecin. Nie występują uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców bądź dostawców.

12 Umowy znaczące.

Umowy znaczące zawierane w roku obrotowym 2017 przez Emitenta, jak i umowy znaczące zawierane w tym okresie przez spółki celowe Emitenta zostały szczegółowo opisane w pkt. 4 niniejszego sprawozdania Zarządu.

13 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek.

W roku obrotowym 2017 Emitent nie zawarł żadnej umowy kredytu, jak również nie miało miejsca wypowiedzenia żadnej umowy kredytu ani żadnej umowy pożyczki

W roku obrotowym 2017 spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta zaciągnęły następujące kredyty:

- Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Deweloperski 6 Sp. k. zawarła umowę kredytową opisaną w pkt 3.1.1. niniejszego Sprawozdania Zarządu.

W roku obrotowym 2017 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy kredytowej zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

W roku obrotowym 2017 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy pożyczki zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

Poza pożyczkami udzielanymi w ramach Grupy Kapitałowej Emitent ani żadna ze spółek zależnych należących do Grupy Kapitałowej nie zaciągała pożyczek.

14 Udzielone pożyczki.

W trakcie roku obrotowego 2017 Emitent udzielił spółce Serenus Sp. o.o. pożyczek na łączną kwotę 60 tys. zł.
Poza wymienionymi powyżej – Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały pożyczek podmiotom nie wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej.

15 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje.

W trakcie roku obrotowego 2017 Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

W trakcie roku obrotowego 2017 Emitent nie otrzymał poręczeń ani gwarancji.

W roku obrotowym 2017 spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie otrzymywały poręczeń.

Spółki celowe realizujące przedsięwzięcia deweloperskie, otrzymują gwarancje bankowe należytego wykonania oraz odpowiedzialności za wady od generalnych wykonawców robót budowlanych. W roku 2017 najistotniejszą gwarancją tego rodzaju była gwarancja bankowa udzielona spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. przez generalnego wykonawcę inwestycji „Centrum Marszałkowska" – Korporację Budowlaną „Doraco" sp. z o.o., zabezpieczająca należyte wykonanie umowy generalnego wykonawstwa. Gwarancja ta została udzielona we wrześniu 2017 roku przez

Raiffeisen Bank Polska S.A. i opiewa na gwarantowana kwotę 8.798.642 złotych, przy czym pierwotna gwarancja została udzielona do dnia 19 marca 2018 roku.

Spółka celowa realizująca projekt „Centrum Marszałkowska" otrzymywała i w toku swej bieżącej działalności nadal otrzymuje gwarancje bankowe pochodzące od najemców, na zabezpieczenie ogółu roszczeń przysługujących tej spółce, jako wynajmującemu, z tytułu zawartych umów najmu.

Ponadto spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta otrzymały standardowe, typowe dla procesu budowlanego gwarancje jakości udzielone na poszczególne prace przez ich wykonawców (gwarancja jakości przy umowach o dzieło oraz umowach o roboty budowlane).

16 Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe, administracyjne z udziałem Emitenta lub jednostki od niego zależnej.

Na dzień sporządzenia raportu za 2017 rok nie toczą się żadne postępowania sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

17 Struktura Grupy, opis powiązań kapitałowych i organizacyjnych. Omówienie zmian, jakie wystąpiły w roku obrotowym 2017.

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 w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033065.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 grudnia 2017 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	20,00 %
	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% (69,54 %)
	IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-6)	Luksemburg	100 % (99,90 %)
	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	45,00 %
	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 tutaj Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

W roku obrotowym 2017 nie dochodziło do istotnych zmian w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta, tzn. nie powołano nowych spółek celowych, ani też nie rozwiązano (nie zlikwidowano, nie zbyto) dotychczasowych spółek celowych. Zmiany w strukturze, jakie miały miejsce w toku 2017 roku, polegały na zmianie (zwiększeniu lub zmniejszeniu) udziału (pośredniego lub bezpośredniego) Emitenta w poszczególnych spółkach. Zmiany te były wynikiem z jednej strony wycofywania wkładów (względnie nabycia akcji własnych w celu umorzenia, jak również wnoszenia wkładów (opłacania akcji nowych emisji).

18 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym.

Spółka ani podmioty z jej Grupy Kapitałowej nie dokonywały w roku 2017 żadnych znaczących długoterminowych lokat kapitałowych.

Inwestycje kapitałowe Emitenta oraz Grupy polegały w 2017 roku na inwestowaniu w udziały/akcje/majątek spółek celowych realizujących pośrednio lub bezpośrednio poszczególne projekty deweloperskie. Zaangażowanie kapitałowe Emitenta w spółki celowe oraz najistotniejsze inwestycje w tym zakresie zostały opisane powyżej, w punkcie 16. Inwestycje kapitałowe miały także postać pożyczek udzielanych poszczególnym spółkom celowym, które to pożyczki opisane zostały bliżej w punkcie 13 powyżej.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Transakcje z podmiotami powiązanymi przebiegają na warunkach rynkowych i zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr 48 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2017.

20 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych.

W roku obrotowym 2017 Emitent wykorzystał środki z emisji obligacji na wykup zapadających w lutym 2017 r. obligacji serii BBI0217 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200158 o łącznej wartości nominalnej 53.000.000,00 PLN.
W roku obrotowym 2017 Emitent nie dokonywał emisji akcji.

W roku obrotowym 2017 spółka współkontrolowana Emitenta – Zarządzanie Sezam Sp z o.o. wykorzystała środki z emisji obligacji na udzielenie pożyczki spółce, w której pełniła funkcję komplementariusza – Zarządzanie Sezam Sp z o.o. Nowy Sezam Sp K.

W roku obrotowym 2017 spółka zależna Emitenta – Realty 2 Management Sp z o.o. („R2M") wykorzystała środki z emisji obligacji na udzielenie pożyczki spółce Realty 2 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 10 SKA („PD10"), w której R2M jest komplementariuszem, na spłatę zadłużenia kredytowego oraz na częściową spłatę pożyczek udzielonych przez Emitenta.

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

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2017 rok.

22 Strategia 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 powyżej, w pkt 5. niniejszego dokumentu 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".

23 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami Emitenta i Grupy Kapitałowej.

W 2017 roku nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta.

W 2017 roku nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie zarządzania przedsiębiorstwami spółek Grupy.

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

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

25 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących, w tym informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze.

Informacja na temat wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest ujęta w nocie nr 49 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2017 roku.

26 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 2017 rok przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)**
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	2.098.927	1.049.493,5
Piotr Litwiński*	95.000	47.500
Rafał Szczepański	3.087.393	1.543.696,5
Krzysztof Tyszkiewicz	3.087.393	1.543.696,5
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	1.223.061	611.530,50
Artur Lebiedziński	0	-
Maciej Radziwiłł	6.571.489	3.285.744,5
Maciej Matusiak	0	-
Karol Żbikowski	0	-

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada dodatkowo 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 2 i 26 czerwca oraz 31 lipca 2017 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienia w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Michała Skotnickiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 215.000 sztuk akcji Spółki.

W dniach 23 i 30 czerwca 2017 r. oraz w dniu 13 września 2017 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienia w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, od p. Piotra Litwińskiego o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 95.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 10 października 2017 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienia w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, od p. Pawła Turno (Członka Rady Nadzorczej) o dokonanej przez niego transakcji zbycia 600.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 28 lutego 2018 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, od p. Pawła Turno (Członka Rady Nadzorczej) o dokonanej przez niego transakcji zbycia 500.000 sztuk akcji Spółki.

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej udziałów/akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2017 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
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

27 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania 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 dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy Emitenta.

28 Programy akcji pracowniczych.

W Grupie Kapitałowej Emitenta nie istnieją programy akcji pracowniczych.

29 Firma audytorska.

29.1 Informacje o firmie audytorskiej oraz umowie o dokonanie badania (przeglądu) sprawozdania (data zawarcia, okres obowiązywania)

W dniu 20 czerwca 2017 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 2017 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 2017.

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 8 sierpnia 2017 roku Emitent zawarł z w/w podmiotem umowę na realizację usług atestacyjnych, na podstawie, której zlecił PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. dokonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz przegląd półrocznego sprawozdania jednostkowego i półrocznego sprawozdania skonsolidowanego za I półrocze 2017 roku.

29.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2016 i rok obrotowy 2017.

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.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2017) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2017 roku) wyniosła 125 tys. zł (w tym za czynność przeglądu - 71 tys. złotych), powiększona o podatek od towarów i usług.

30 Istotne zdarzenia, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.

Czynniki i zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta, a które nastąpiły po dniu bilansowym (31 grudnia 2017 roku) zostaną wskazane oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Emitenta oraz odrębnie – dla samego Emitenta.

30.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

Emisja i wykup obligacji Emitenta

W dniu 22 lutego 2018 roku dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 40.300.000,00 PLN (czterdzieści milionów trzysta tysięcy złotych). Wielkość emisji: 40.300 sztuk obligacji na okaziciela serii BBI0221/2. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2021 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły wykupieniu zapadających w lutym 2018 r. obligacji Spółki.

W dniu 2 lutego 2018 roku Emitent dokonał częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji serii BBI0220, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i oznaczonych kodem ISIN: PLNFI1200182 oraz będących przedmiotem obrotu zorganizowanego w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst).

Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane przez Emitenta w dniu 3 lutego 2017 roku, z datą wykupu oznaczoną na 31 stycznia 2020 roku. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wyniosła 1.000,00 PLN.
Emitent dokonał spłaty nominału w wysokości 5.300.000,00 PLN, co odpowiada 10 % łącznej wartości nominalnej wszystkich przedmiotowych Obligacji.
Jednocześnie Emitent dokonał spłaty odsetek należnych od przedmiotowych obligacji za zakończony okres odsetkowy.

W dniu 22 lutego 2018 roku Emitent dokonał wykupu 35.000 sztuk (trzydziestu pięciu tysięcy) trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0218 oraz 5.300 (pięć tysięcy trzysta) obligacji oznaczonych jako seria BBI0221. Łączna wartość nominalna wszystkich wykupionych obligacji wyniosła 40.300.000,00 PLN (czterdzieści milionów trzysta tysięcy złotych).

Wykupione obligacje zostały wyemitowane w ramach obowiązującego Emitenta Programu Emisji Obligacji. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta stosownie do zobowiązań Emitenta wynikających z warunków emisji przedmiotowych Obligacji. Celem wykupu Obligacji może być wyłącznie ich umorzenie. 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. 40.300.000 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 okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2018 roku.

Skup akcji Emitenta

Po dniu bilansowym Spółka nie dokonywała nabycia akcji własnych.

Rezygnacja Członka Rady Nadzorczej

W dniu 6 lutego 2018 roku, Pan Jan Emeryk Rościszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

30.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych Emitenta

Projekt „Roma Tower"

W dniu 6 stycznia 2018 roku Emitent powziął wiadomość o tym, że Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej w Warszawie. Na mocy rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego wydanego w pierwszych dniach 2018 roku stwierdzono nieważność szeregu zapisów planu. Jednakże uchylone rozstrzygnięciem postanowienia planu nie mają istotnego znaczenia dla realizacji projektu „Roma Tower" w jego zamierzonym przez Emitenta kształcie. Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego stwierdza wprawdzie nieważność niektórych zapisów planu, które dotyczą terenu, na którym spółka celowa Emitenta zamierza realizować projekt „Roma Tower", ale nie są to zapisy kluczowe dla realizacji inwestycji. W szczególności podkreślenia wymaga, że rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego nie wyeliminowało tych zapisów planu, które dopuszczają wzniesienie wysokościowego, wielofunkcyjnego budynku, do maksymalnej wysokości 170 metrów. Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego nie jest prawomocne i zostało zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez m. st. Warszawa.

Projekt „Centrum Marszałkowska"

W dniu 10 stycznia 2018 r. spółka celowa Zarządzanie Sezam Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp.k., realizująca projekt „Centrum Marszałkowska", przy ul. Marszałkowskiej 126/134 podpisała z Korporacją Budowlaną DORACO Spółka z o.o. aneks do umowy o roboty budowlane, której przedmiotem jest wybudowanie budynku wielofunkcyjnego „Centrum Marszałkowska". Data ukończenia robót oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku została niniejszym aneksem ustalona na dzień 2 maja 2018 roku, zaś łączna kwota wynagrodzenia z tytułu realizacji przedmiotu umowy została ustalona na 91.940.633,42 PLN netto (słownie: dziewięćdziesiąt jeden milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy sześćset trzydzieści trzy złote 42/100).

W dniu 19 lutego 2018 roku spółka Zarządzanie Sezam Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp.k. zawarła z Bankiem Pekao S.A. (dalej: „Bank") umowę kredytu dotyczącą finansowania przedsięwzięcia „Centrum Marszałkowska"..

Na podstawie umowy Bank udzielił spółce celowej:

a) kredytu budowlanego – w maksymalnej wysokości 48.780.000 EUR (czterdzieści osiem milionów siedemset osiemdziesiąt tysięcy euro) jednak nie więcej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych);
b) kredytu inwestycyjnego – w maksymalnej wysokości do 68.000.000 EUR (sześćdziesiąt osiem milionów euro);
c) kredytu na finansowanie podatku VAT – w maksymalnej wysokości 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych).

Kredyt budowlany został udzielony w celu finansowania lub refinansowania kosztów i wydatków związanych z realizacją Projektu, w tym na spłatę istniejącego zadłużenia z tytułu kredytu bankowego oraz zadłużenia z tytułu wyemitowanych przez Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. obligacji (RB 23/2017 z dnia 30.08.2018), z wyłączeniem należności z tytułu podatku VAT. Kredyt inwestycyjny został udzielony w celu spłaty transzy budowlanej.

Termin ostatecznej spłaty kredytu budowlanego oraz kredytu VAT został określony na dzień 31 grudnia 2019 r. W przypadku kredytu inwestycyjnego spłata następuje we wcześniejszej z następujących dat: w dniu przypadającym 5 lat po dacie uruchomienia kredytu inwestycyjnego lub w dniu 31 grudnia 2024.

Z tytułu zaciągniętego kredytu Nowy Sezam zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Banku odsetek w oparciu o wskaźnik EURIBOR dla kredytów wskazanych powyżej w lit. a) i b) oraz WIBOR dla kredytu, o którym mowa powyżej w lit. c), powiększonych o marżę Banku, której wysokość nie odbiega od warunków rynkowych dla finansowania porównywalnych przedsięwzięć.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu spółka celowa zobowiązała się ustanowić szereg zabezpieczeń rzeczowych i finansowych, w tym między innymi:

a) hipotekę z pierwszeństwem na nieruchomości, na której Projekt jest realizowany do równowartości 200 % kredytu inwestycyjnego i do równowartości 200 % kredytu VAT,
b) zastaw rejestrowy na udziałach w Zarządzaniu Sezam Sp z o.o. o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowionym na rzecz Banku do kwoty 200% kwoty kredytu inwestycyjnego,
c) zastaw rejestrowy na ogóle praw Zarządzania Sezam Sp z o.o. jako komplementariusza w spółce celowej, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 200% kwoty kredytu inwestycyjnego,
d) przelewem na zabezpieczenie praw i roszczeń spółki celowej na rzecz Banku między innymi z umowy z Generalnym Wykonawcą i każdej umowy najmu (w tym z każdej gwarancji zapłaty czynszu i innego instrumentu zabezpieczenia z nią związanego),
e) oświadczenie spółki celowej o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

W dniu 28 marca 2018 roku nastąpiło uruchomienie (wypłata) pierwszej transzy kredytu, która posłużyła m.in. wykupieniu w całości wszystkich 50.000 obligacji wyemitowanych przez spółkę Zarządzanie Sezam sp. z o.o. w dniu 30 sierpnia 2017 roku oraz spłaceniu innych zobowiązań spółki celowej Nowy Sezam.

Kwota przyznanego kredytu pozwala na sfinansowanie całości pozostałych kosztów projektu Centrum Marszałkowska aż do jego zakończenia wraz ze zrefinansowaniem całości dotychczasowego zadłużenia Projektu.

Projekt „Małe Błonia"

W dniu 6 lutego 2018 roku Emitent otrzymał informację, że z dniem 25.01.2018 r. stała się ostateczna decyzja nr 1985/2017, zatwierdzająca projekt budowlany oraz udzielająca spółce zależnej tj. Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1 i 2 wraz z zagospodarowaniem terenu i urządzeniami budowlanymi (Etap II Zadanie 2 podzadanie 2b) zlokalizowanych w Szczecinie przy ul. Małe Błonia, w granicach działek nr 186/1, 3/166, 186/2 z obrębu 3085.

31 Informacje o zasadach ładu korporacyjnego w odniesieniu do Emitenta.

Zgodnie z § 92 ust. 4 Rozporządzenia Emitent przekazuje informację na temat zasad ładu korporacyjnego stosowanych przez Emitenta.

31.1 Zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent.

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 2017 roku, a zatem Emitent odnosi się w nim do zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" obowiązującego po 1 stycznia 2016 roku.

31.2 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 2017 roku do 31 grudnia 2017 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.

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.

31.3 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 Funduszu. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są względną większością głosów oddanych, jeżeli Statut lub ustawa nie stanowią inaczej.

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

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

b) określenie sposobu zgłaszania żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia - żądanie takie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Do żądania winny zostać załączone dokumenty, z których w sposób 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 Funduszu oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, podjęcie uchwały co do podziału zysku i pokrycia strat, udzielenie członkom organów Funduszu absolutorium z wykonania obowiązków, a także udzielanie zgody na emisję obligacji, na zbycie przedsiębiorstwa Funduszu, połączenie z inną spółką czy rozwiązanie Funduszu

31.4 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:

f) Prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu (art. 4061 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).

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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, lub został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu, lub 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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).

o) 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).

p) 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).

q) 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.

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

s) 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.

t) 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).

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

v) 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).

w) **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.**

31.5 Zarząd Emitenta

31.5.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2017 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.

Zarząd BBI Development S.A. jest zarządem XI kadencji, która rozpoczęła się z dniem 28 czerwca 2016 roku.

31.5.2 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.

31.5.3 Uprawnienia Zarządu, w tym do emisji i wykupu akcji

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

Zarząd, 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

31.5.4 Opis działalności

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

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

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

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

W roku obrotowym 2017 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 emisji obligacji;
b) 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.

31.6 Rada Nadzorcza Emitenta

31.6.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

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

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako Rada Nadzorcza VIII kadencji.

W dniu 6 lutego 2018 roku Pan Jan Emetyk Rościszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

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

31.6.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2017 Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń oraz odbyła głosowania za pomocą środków porozumienia się na odległość. Do najważniejszych decyzji Rady w 2017 roku należały:

a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2017,
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2016 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2016,
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 walnego zgromadzenia Spółki
g) dokonanie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej,
h) podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia: Regulaminu Komitetu Audytu, Polityki wyboru firmy audytorskiej, Procedury i Polityki wyboru firmy audytorskiej do badania ustawowego Spółki i jej Grupy Kapitałowej oraz Polityki świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską na rzecz Emitenta.

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w skład Komitetu Audytu wchodzili: Pan Jan Emeryk Rościszewski (Przewodniczący), Pan Maciej Matusiak oraz Pan Artur Lebiedziński.

W związku ze złożeniem w dniu 6 lutego 2018 roku rezygnacji przez Pana Jana Emeryka Rościszewskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej, stosownie do § 24 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej, wygasło członkostwo Pana Jana Emeryka Rościszewskiego także w Komitecie Audytu. Zgodnie z § 24 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej Komitet Audytu winien składać się z co najmniej 3 (trzech) członków. W celu zapewnienia Komitetowi Audytu wymaganej liczby członków, w dniu 28 marca 2018 r. w skład Komitetu Audytu został powołany Pana Karol Żbikowski (członek niezależny).

Na dzień publikacji niniejszego dokumentu w skład Komitetu Audytu wchodzą: Pan Maciej Matusiak (Przewodniczący), Pan Karol Żbikowski oraz Pan Artur Lebiedziński.

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

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

W roku 2017 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu.

Rok 2017 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 12 kwietnia 2017 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2016.

31.7 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2017 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	6.571.489	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[2]	10.000.000	9,56	9,56

[1,2] dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 27 czerwca 2017 roku;

W dniu 7 grudnia 2017 roku Emitent otrzymał od Altus TFI S.A. zawiadomienia o spadku łącznego zaangażowania funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez ALTUS w całkowitej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. Przed zmianą udziału fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI SA posiadały 5.359.114 akcji Emitenta, stanowiących 5,12%. PO zmianie udziału Altus TFI SA posiadają 4.757.752 akcji Spółki, co stanowi 4,55% w ogólnej liczbie głosów.

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania (tj. 23 kwietnia 2018 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	6.571.489	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10.000.000	9,56	9,56

31.8 Posiadacze papierów wartościowych Emitenta, dających specjalne uprawnienia kontrolne.

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

31.9 Wszelkie ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu.

Nie istnieją żadne ograniczenia w wykonywania prawa głosu z akcji Emitenta.
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiada 1.064.495 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.

31.10 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.

31.11 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.

31.12 Opis polityki różnorodności

Z uwagi na niewielki poziom zatrudnienia w ramach Grupy oraz mało złożoną strukturę organizacyjną Spółka nie opracowała formalnych zasad polityki różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Niemniej, opierając się o obowiązującą na terenie Rzeczypospolitej konstytucyjną zasadę równości, władze Spółka uznają i w pełni respektują prawo wszystkich pracowników i współpracowników do równego traktowania. Spółka w pełni przestrzega nakazu niedyskryminacji, w szczególności z takich przyczyn jak: wiek, płeć, pochodzenie czy wyznanie. W odniesieniu do członków organów Emitenta, należy wskazać, że wyboru osób do władz Spółki dokonują odpowiednio akcjonariusze lub Rada Nadzorcza. Wybór taki opiera się na kryterium skuteczności i fachowości. W odniesieniu do osób zarządzających wyższego szczebla, Zarząd podejmując decyzje o nawiązaniu współpracy, kieruje się doświadczeniem zawodowym, stażem pracy oraz posiadanym wykształceniem, a także innymi cechami charakteru, mającymi znaczenie przy wykonywaniu powierzonych zadań.

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 roku

.....	.....
Michał Skotnicki Prezes Zarządu	Rafał Szczepański Wiceprezes Zarządu
.....	.....
Piotr Litwiński Członek Zarządu	Krzysztof Tyszkiewicz 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 2017 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 2017 rok, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, jednostkowe sprawozdanie finansowe BBI Development S.A. za 2017 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 2017 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji BBI Development S.A., w tym także opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Warszawa, 23 kwietnia 2018 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu