☑ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport roczny RS 2012

(rok)

(zgodnie z § 82 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. – Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.)

dla narodowych funduszy inwestycyjnych

za rok obrotowy 2012 obejmujący okres od 2012-01-01 do 2012-12-31

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR

w walucie zł

data przekazania: 2013-03-26

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA
(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT NFI — (skrócona nazwa emitenta)
Budownictwo (bud) — (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)
00-688 (kod pocztowy) **Warszawa** (miejscowość)
Emilii Plater (ulica) **28** (numer)
630 33 88 (telefon)
630 33 90 (fax)
fundusz@bbidevelopment.pl (e-mail)
www.bbidevelopment.pl (www)
526-10-22-256 (NIP)
010956222 (REGON)

(podmiot uprawniony do badania)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2012	2011	2012	2011
I. Przychody netto ze sprzedażyproduktów, towarów i materiałów	77 758	69 639	18 631	16 821
II. Koszt własny sprzedaży	67 327	42 434	16 132	10 250
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	10 074	24 374	2 414	5 887
IV. Zysk (strata) brutto	6 138	21 915	1 471	5 293
V. Zysk (strata) netto	2 207	15 817	529	3 820
VI. Aktywa razem	563 603	494 936	137 861	112 058
VII. Zobowiązania razem	299 731	233 814	73 316	52 937
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	140 691	148 361	34 414	33 590
IX. Kapitał własny	263 872	261 122	64 545	59 120
X. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 795	11 843
XI. Liczba udziałów/akcji w sztukach	523 078 250	523 078 250	500 722 025	500 722 025
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0	0	0	0
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0	0	0	0
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 193	-37 962	525	-9 169
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-552	-5 712	-132	-1 380
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-624	-5 147	-150	-1 243

Podstawowe pozycje bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO.Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień okresu: dla 2012 roku: 4.0882, dla 2011 roku: 4,4168Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, dla 2012 roku: 4.1736, dla 2011 roku: 4,1401

INFORMACJA O KOREKCIE RAPORTU

Plik	Opis
raport_biezacy_10 13.pdf	Raport bieżący z opisem korekty

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Opinia i raport_GK BBID_skons_2012_skan.pdf	Opinia i raport bieglego rewidenta
BBID_sprawozdanie_zarzadu_skonsolidowane_za_2012.pdf	Skonsolidowane sprawozdanie Zarządu
BBID_List_Zarzadu_Skonsolidowany_2012.pdf	List Zarządu
GK SF MSSF 31 12 2012 kor.pdf	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31.12.2012 korekta z 26.03.2013

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2013-03-26	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2013-03-26	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2013-03-26	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2013-03-26	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	
2013-03-26	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2013-03-26	Marcin Rzeszutkowsi	Główny Księgowy	

PKF

OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej
BBI Development NFI S.A.

w

Warszawie

za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Opinia zawiera 3 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 12 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2012 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development NFI S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego *BBI Development NFI S.A.* z siedzibą w Warszawie, ul. Emilii Plater 28 („jednostka dominująca"), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości"), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

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

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

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000019875

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

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

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2012 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Inne kwestie

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

Zb. Telega

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

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

Warszawa, 21 marca 2013 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000019875

PKF

Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej
BBI Development NFI S.A.

w
Warszawie

za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 12 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2012 r.

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	6
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	10
3.	Część szczegółowa raportu	11
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	11
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	11
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	11
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	12
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12

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

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

00-688 Warszawa, ul. Emilii Plater 28

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2012 struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 52 307 825 PLN przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji zł '000	Udział w kapitale zakładowym (w %)
BB Inwestment S.A.	49 182 446	9,40%	4 918,2	9,40%
Fundusze Pioneer Pekao TFI S.A.	52 459 767	10,03%	5 246,0	10,03%
Fundusze Quercus TFI S.A.	37 280 756	7,13%	3 728,1	7,13%
Fundusze Noble Funds TFI S.A.	26 594 622	5,08%	2 659,5	5,08%
Jakub Szymański	26 350 000	5,04%	2 635,0	5,04%
Pozostali < 5%	331 210 659	63,32%	33 121,1	63,32%
	523 078 250	100,00%	52 307,8	100,00%

1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- BBI Development NFI S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA,

- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA,
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK,
- Juvenes - Projekt Sp. z o.o.,
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o.,
- Realty 4 Management Sp. z o.o.,
- Realty 3 Management Sp. z o.o.,
- Realty 2 Management Sp. z o.o.

Jednostki współzależne objęte konsolidacją metodą proporcjonalną:

- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK,
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.,
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA,
- Nowy Plac Unii S.A.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 r. wchodzili:

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

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

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko:	Zbigniew Telega
Numer w rejestrze:	10935

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma:	PKF Audyt Sp. z o.o.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru:	KRS 0000019875
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	80.000 zł
Numer NIP:	725-10-13-699

PKF Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 3 stycznia 2012 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 maja 2012 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2012 r.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 11 lutego 2013 r. do 21 marca 2013 r. (z przerwami).

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

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 23 października 2012 r. przez Walne Zgromadzenie.

Sprawozdanie finansowe zostało wpisane w Sądzie Rejestrowym w dniu 29.10.2012 r. oraz złożone do publikacji 26.11.2012 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia BBI Development NFI S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Emilii Plater 28 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

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

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do

badania oraz niezaistnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

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

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

1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r. które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
BBI Development NFI S.A. – jednostka dominująca	PKF Audyt Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Przeprowadzono wybrane procedury w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. przez PKF Audyt Sp. z o.o. (spółki nie podlegające obowiązkowi badania na dzień 31.12.2012 r. zgodnie z ustawą o rachunkowości);		pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.			pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.			pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK			pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK			pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA			pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA			pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA			pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA			pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK			pełna
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.			pełna
Juvenes - Serwis Sp. z o.o			pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.			proporcjonalna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK			proporcjonalna
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA			proporcjonalna
Nowy Plac Unii S.A.	PKF Audyt Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	proporcjonalna

2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2011 zł '000	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	11 117	2,0%	446	0,1%
Wartoście niematerialne	309	0,1%	273	0,1%
Wartość firmy	23 975	4,3%	23 975	4,8%
Nieruchomości inwestycyjne	234 897	41,7%	163 888	33,1%
Pozostałe aktywa finansowe	3 400	0,6%	3 143	0,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 280	0,2%	597	0,1%
Pozostałe aktywa trwałe	9 237	1,6%	7 069	1,4%
	284 215	**50,5%**	**199 391**	**40,3%**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	231 762	41,2%	252 680	51,1%
Należności handlowe	4 250	0,8%	1 403	0,3%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	277	0,0%	38	0,0%
Pozostałe należności	6 701	1,2%	5 075	1,0%
Pozostałe aktywa finansowe	22 337	4,0%	22 788	4,6%
Rozliczenia międzyokresowe	844	0,1%	539	0,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 398	2,2%	13 022	2,6%
	278 569	**49,5%**	**295 545**	**59,7%**
SUMA AKTYWÓW	**562 784**	**100%**	**494 936**	**100%**

PASYWA	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2011 zł '000	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał własny jednostki dominującej	**253 263**	**45,0%**	**250 513**	**50,6%**
Kapitał zakładowy	52 308	9,3%	52 308	10,6%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	25,4%	143 161	28,9%
Pozostałe kapitały	130 381	23,2%	114 806	23,2%
Niepodzielony wynik finansowy	-74 794	-13,3%	-75 579	-15,3%
Wynik finansowy bieżącego okresu	2 207	0,4%	15 817	3,2%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 609**	**1,9%**	**10 609**	**2,1%**
	263 872	**46,9%**	**261 122**	**52,8%**
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	51 373	9,1%	47	0,0%
Pozostałe zobowiązania finansowe	66 554	11,8%	47 119	9,5%
Inne zobowiązania długoterminowe	18 007	3,2%	20 089	4,1%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 121	3,9%	18 035	3,6%
Pozostałe rezerwy	166	0,0%	163	0,0%
	158 221	**28,1%**	**85 453**	**17,3%**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty i pożyczki	77 174	13,7%	87 057	17,6%
Pozostałe zobowiązania finansowe	19 553	3,5%	12 498	2,5%
Zobowiązania handlowe	26 032	4,6%	18 083	3,7%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	25	0,0%	75	0,0%
Pozostałe zobowiązania	1 441	0,3%	1 683	0,3%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	11 025	2,0%	26 149	5,3%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 257	0,2%	1 155	0,2%
Pozostałe rezerwy	4 184	0,7%	1 661	0,3%
	140 691	**25,0%**	**148 361**	**30,0%**
SUMA PASYWÓW	**562 784**	**100,0%**	**494 936**	**100,0%**

2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2011 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży	**77 758**	**100,0%**	**69 639**	**100,0%**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 202	1,5%	1 147	1,6%
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	572	0,7%	570	0,8%
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych	16 322	21,0%	29 217	42,0%
Przychody ze sprzedaży wyrobów	23 929	30,8%	32 348	46,5%
Przychody ze świadczonych usług	35 733	46,0%	6 357	9,1%
Koszty operacyjne	**67 327**	**86,6%**	**42 434**	**60,9%**
Amortyzacja	382	0,5%	227	0,3%
Zużycie materiałów i energii	1 778	2,3%	1 322	1,9%
Usługi obce	37 558	48,3%	7 222	10,4%
Podatki i opłaty	560	0,7%	298	0,4%
Wynagrodzenia	7 301	9,4%	6 690	9,6%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	835	1,1%	697	1,0%
Pozostałe koszty rodzajowe	1 671	2,1%	1 446	2,1%
Wartość sprzedanych wyrobów	17 242	22,2%	24 532	35,2%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***10 431***	***13,4%***	***27 205***	***39,1%***
Pozostałe przychody operacyjne	233	0,3%	320	0,5%
Pozostałe koszty operacyjne	590	0,8%	3 151	4,5%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	***10 074***	***13,0%***	***24 374***	***35,0%***
Przychody finansowe	1 338	1,7%	992	1,4%
Koszty finansowe	5 274	6,8%	3 451	5,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***6 138***	***7,9%***	***21 915***	***31,5%***
Podatek dochodowy	3 931	5,1%	5 599	8,0%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***2 207***	***2,8%***	***16 316***	***23,4%***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	**0,0%**	0	**0,0%**
Zysk (strata) netto	**2 207**	**2,8%**	**16 316**	**23,4%**
Zysk (strata) przypisane akcjonariuszom niekontrolującym	0	0,0%	499	0,7%
Zysk (strata) podmiotu dominującego	2 207	2,8%	15 817	22,7%
Zysk (strata) netto	***2 207***	***2,8%***	***16 316***	***23,4%***
Suma dochodów całkowitych	***2 207***	***2,8%***	***16 316***	***23,4%***
Suma dochodów całkowitych akcjonariuszy niekontrolujących	0	0,0%	499	0,7%
Suma dochodów całkowitych podmiotu dominującego	2 207	2,8%	15 817	22,7%

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2012	2011	2010
1. Rentowność sprzedaży			
wynik na sprzedaży brutto x 100% / przychody netto	13,4%	39,1%	75,8%
2. Rentowność kapitału własnego			
wynik netto x 100% / średni stan kapitałów własnych	0,8%	6,5%	5,3%
3. Szybkość obrotu należności			
średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto	13 dni	6 dni	5 dni
4. Stopa zadłużenia			
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100% / aktywa ogółem	53,1%	47,2%	50,6%
5. Wskaźnik płynności			
aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,0	2,0	2,0

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowana metoda konsolidacji oraz sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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

3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki

dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia udziałów mniejszości w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano włączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, włączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend, skutków sprzedaży całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach objętych konsolidacją.

Dane, stanowiące podstawę do włączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych BBI Development NFI S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Zb. Telega

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

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

Warszawa, 21 marca 2013 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI S.A.

ZA ROK 2012

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:		**BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. (dalej: Fundusz)**
Forma prawna:		**Spółka akcyjna**
Siedziba:		**ul. Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa**
Kraj rejestracji:		**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	-	Działalność holdingów finansowych
	-	Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
	-	Pozostała finansowa działalność usługowa
	-	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
	-	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:		Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy,
Numer statystyczny REGON:		010956222
Numer KRS:		000033065

II. Czas trwania grupy kapitałowej:

Spółka dominująca BBI Development NFI SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 31.12.2012 r.:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu

Rada Nadzorcza:

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

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady nadzorczej.

V. Biegli rewidenci:

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

VI. Prawnicy (istotne kancelarie):

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

VII. Banki jednostki dominującej:

Alior Bank SA
Raiffeisen Bank Polska SA
Bank Pekao SA

VIII. Notowania na rynku regulowanym:

1. **Informacje ogólne:**

Giełda:	**Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
Symbol na GPW:	BBD
Sektor na GPW:	Deweloperzy

2. **System depozytowo – rozliczeniowy:** **Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

3. **Kontakty z inwestorami:** **CC Group Sp. z o.o.**
ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa
WWW.ccgroup.com.pl

IX. Znaczący akcjonariusze jednostki dominującej:

Według stanu na dzień 31.12.2012 r. akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji	Wartość akcji (*) (tys. zł)	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
BB Investment SA	49.182.446	18.689	9,40%	49.182.446	9,40%
Fundusze PIONEER Pekao TFI SA	52.459.767	19.935	10,03%	52.459.767	10,03%
Fundusze QUERCUS TFI S.A	37.280.756	14.167	7,13%	37.280.756	7,13%
Fundusze Noble Funds TFI S.A	26.594.622	10.106	5,08%	26.594.622	5,08%
Jakub Szymański	26.350.000	10.013	5,04%	26.350.000	5,04%
Pozostali	331.210.659	125.860	63,32%	331.210.659	63,32%
Razem	**523.078.250**	198.770	**100%**	**523.078.250**	**100%**

(*) notowanie GPW z dnia 28 grudnia 2012 roku, cena zamknięcia 0.38 zł za1 akcję

X. Spółki zależne:

Wyszczególnienie	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na	
	31.12.2012	31.12.2011
Realty 2 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	99,8768%	99,8605%
Realty4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Mangagement Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (**)	33,0000%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**)	2,3922%	2,3922%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**), (***)	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (**),	35,0911%	35,0911%

(*) dotyczy udziałów Grupy
(**) jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną
(***) zmiana metody konsolidacji z pełnej na proporcjonalną z uwagi na zmianę charakteru powiązania z kontroli na współkontrolę

XI. 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 dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejska oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/VI/2012 z dnia 31.05.2012 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

XII. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 21 marca 2013 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	nota	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	za okres 01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	1,2	**77 758**	**69 639**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		1 202	1 147
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności		572	570
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		16 322	29 217
Przychody ze sprzedaży wyrobów		23 929	32 348
Przychody ze świadczonych usług		35 733	6 357
Koszty operacyjne	2,3	**67 327**	**42 434**
Amortyzacja		382	227
Zużycie materiałów i energii		1 778	1 322
Usługi obce		37 558	7 222
Podatki i opłaty		560	298
Wynagrodzenia		7 301	6 690
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		835	697
Pozostałe koszty rodzajowe		1 671	1 446
Wartość sprzedanych wyrobów		17 242	24 532
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		***10 431***	***27 205***
Pozostałe przychody operacyjne	4	233	320
Pozostałe koszty operacyjne	4	590	3 151
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		***10 074***	***24 374***
Przychody finansowe	5	1 338	992
Koszty finansowe	5	5 274	3 451
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek rozliczanych metodą praw własności			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***6 138***	***21 915***
Podatek dochodowy	6	3 931	5 599
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***2 207***	***16 316***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		***2 207***	***16 316***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		*0*	*499*
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		**2 207**	**15 817**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		0,00	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy		0,00	0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy		0,00	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy		0,00	0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)			

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	za okres 01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk (strata) netto		***2 207,00***	***16 316,00***
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			
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą			
Udział w dochodach całkowitych jednostek stowarzyszonych*			
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów			
Suma dochodów całkowitych	***10, 11***	***2 207,00***	***16 316,00***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	499
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		**2 207,00**	**15 817,00**

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	31.12.2012	31.12.2011
Aktywa trwałe		**285 034**	**199 391**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	11 117	446
Wartoście niematerialne	13	309	273
Wartość firmy	14	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	234 897	163 888
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	3 400	3 143
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 099	597
Pozostałe aktywa trwałe	18	9 237	7 069
Aktywa obrotowe		**278 569**	**295 545**
Zapasy	22,23	231 762	252 680
Należności handlowe	24	4 250	1 403
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		277	38
Pozostałe należności	25	6 701	5 075
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	22 337	22 788
Rozliczenia międzyokresowe	26	844	539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	12 398	13 022
AKTYWA RAZEM		**563 603**	**494 936**

PASYWA	nota	31.12.2012	31.12.2011
Kapitały własne		**263 872**	**261 122**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej		***253 263***	***250 513***
Kapitał zakładowy	28	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	29	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	30	130 381	114 806
Niepodzielony wynik finansowy	31	-74 794	-75 579
Wynik finansowy bieżącego okresu		2 207	15 817
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	32	10 609	**10 609**
Zobowiązania długoterminowe		**159 040**	**85 453**
Kredyty i pożyczki	33	51 373	47
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	66 554	47 119
Inne zobowiązania długoterminowe	35	18 007	20 089
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	22 940	18 035
Pozostałe rezerwy	43	166	163
Zobowiązania krótkoterminowe		**140 691**	**148 361**
Kredyty i pożyczki	33	77 174	87 057
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	19 553	12 498
Zobowiązania handlowe	36	26 032	18 083
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		25	75
Pozostałe zobowiązania	37	1 441	1 683
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	41	11 025	26 149
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	42	1 257	1 155
Pozostałe rezerwy	43	4 184	1 661
PASYWA RAZEM		**563 603**	**494 936**

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2012 r.								
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-75 579**	**15 817**	**250 513**	**10 609**	**261 122**
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-75 579**	**15 817**	**250 513**	**10 609**	**261 122**
Podział zysku netto			**15 575**		**-15 575**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach				242	**-242**	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie				543		543		543
Suma dochodów całkowitych					2 207	2 207		2 207
Kapitał własny na dzień 31.12.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**130 381**	**-74 794**	**2 207**	**253 263**	**10 609**	**263 872**
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2011 r.								
Kapitał własny na dzień 01.01.2011 r.	**52 308**	**143 269**	**103 035**	**-76 736**	**11 962**	**233 838**	**10 666**	**244 504**
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 269**	**103 035**	**-76 736**	**11 962**	**233 838**	**10 666**	**244 504**
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji		-108				-108		-108
Podział zysku netto			**10 431**		**-10 431**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach			**1 231**	**300**	**-1 531**		-499	-499
Korekty ze zmian wynikających w grupie			109	857		966	-57	909
Suma dochodów całkowitych					15 817	15 817	499	16 316
Kapitał własny na dzień 31.12.2011 r.	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-75 579**	**15 817**	**250 513**	**10 609**	**261 122**

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	za okres 01.01.2011 - 31.12.2011
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem:		
Nakłady na projekty deweloperskie	-25 109	-48 201
Płatności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-29 244	
Udzielone pożyczki	-3 836	-5 494
Odsetki otrzymane od pożyczek	707	200
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	4 952	2 000
Wpływy ze zwrotu VAT	10 938	5 973
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	67 304	25 783
Rozrachunki z tytułu kaucji i wadiów	-584	-100
Uzyskane wpływy z wierzytelności	0	61
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-7 615	-6 744
Wynajem powierzchni biurowej	-938	-1 202
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-13 599	-10 103
Gotówka z działalności operacyjnej	**2 976**	**-37 827**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-783	-135
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**2 193**	**-37 962**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**8**
Wydatki	**552**	**5 720**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	0	363
Wydatki na aktywa finansowe	0	2 058
Inne wydatki inwestycyjne	552	3 299
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-552**	**-5 712**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**53 583**	**64 621**
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	21 013
Kredyty i pożyczki	18 791	3 814
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 792	39 794
Wydatki	**55 848**	**26 094**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	408	0
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	0	499
Spłaty kredytów i pożyczek	34 691	5 489
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 500	9 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	150	0
Odsetki	10 677	11 106
Inne wydatki finansowe	422	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-2 265**	**38 527**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-624**	**-5 147**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-624**	**-5 147**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	**13 022**	**18 169**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**12 398**	**13 022**

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.
MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR") oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF").

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2012 roku. Zarząd Spółki dominującej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

III. Zasady konsolidacji

a) Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.
Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.
Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

b) Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi

Udziały niekontrolujące obejmują nie należące do Grupy udziały w spółkach objętych konsolidacją. Udziały niekontrolujące ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej, przypadających na dzień nabycia, akcjonariuszom spoza grupy kapitałowej. Zidentyfikowane udziały niekontrolujące w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto. Udziały niekontrolujące w aktywach netto obejmują:

(i) wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz
(ii) zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

c) Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozliczana metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.
Udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. O łączne zmiany stanu od dnia nabycia koryguje się wartość bilansową inwestycji.

d) Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Niniejsze skonsolidowane sprawozdania finansowe za okresy kończące się 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku obejmują jednostki wymienione w punkcie X Informacji Ogólnych.
e) Spółki nie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Nie dotyczy

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości, które zostały wycenione według wartości godziwej.
Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczane.
Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Fundusz 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 Funduszu 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.

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Podatki dochodowe - podatek odroczony

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

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

Fundusz 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
Budynki i budowle	Indywidualnie, zależnie od spodziewanego okresu użytkowania
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. W sytuacji gdy wartość końcowa przewyższa wartość bieżącą, amortyzacja nie jest naliczana.

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.

Fundusz 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.

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależne.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne. Jednostki generujące przepływy pieniężne testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli powstały przesłanki świadczące o możliwości utraty wartości.. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Fundusz 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, Fundusz 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 Fundusz 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, Fundusz 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 Fundusz i które służą do osiągania korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

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

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

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Fundusz 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 Fundusz 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.

Umowy długoterminowe

Przychody i koszty związane z realizacją umów długoterminowych, w tym na przykład umów o usługę budowlaną, ujmuje się odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na dzień bilansowy (tzw. metoda stopnia zaawansowania). W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty umowy przekroczą łączne przychody z tytułu umowy, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

Leasing

Fundusz 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.

Fundusz jako leasingodawca

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

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

-wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,

-spełniające definicję pożyczek i należności.

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

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

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

-nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,

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

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

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

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

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

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

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

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Fundusz 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 Fundusz ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

Fundusz 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 Fundusz włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

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

Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Zapasy

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

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

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

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

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

Należności handlowe i pozostałe

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

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

Kapitały własne

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

Rezerwy

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

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

Zobowiązania handlowe i pozostałe

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

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

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

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

Fundusz 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 Fundusz ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Fundusz ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego i ujecie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

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

Płatności w formie akcji

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

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników w zamian za przyznanie instrumentów kapitałowych jest ujmowana jako koszt oraz, drugostronnie, jako zwiększenie kapitału przez okres w którym spełniane są warunki nabycia (okres nabywania uprawnień).

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników jest określana poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych ustalonej w dniu przyznania instrumentów.

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wypłata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

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

V. 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

Fundusz przeprowadził testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez niezależnych od Funduszu ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Fundusz i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Fundusz wykazał odpis na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych w kwocie 1.744 tys. zł. Szczegóły są przedstawione w nocie nr 5

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.

VI. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i są obowiązujące dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po 1 stycznia 2013 i później.

VI. Nowe standardy oczekujące na wdrożenie przez jednostkę

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednakże nie obowiązujące w bieżącym okresie sprawozdawczych.

- **Zmiany do MSR 19: Świadczenia pracownicze**

W ramach zmian wyeliminowana została „metoda korytarzowa", wobec czego pełna kwota deficytu lub nadwyżki finansowej programu jest ujmowana przez jednostkę.
Wyeliminowana została także możliwości odmiennej prezentacji zysków i strat związanych z programem zdefiniowanych świadczeń. Koszty zatrudnienia i koszty finansowe ujmuje się w wyniku, zaś skutki przeszacowania w pozostałych całkowitych dochodach, dzięki czemu są one prezentowane oddzielnie od zmian wynikających z bieżącej działalności jednostki.
Poszerzone zostały wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat programów zdefiniowanych świadczeń dla lepszego odzwierciedlenia charakteru tych programów i wynikającego z nich ryzyka.
W ocenie Grupy powyższe zmiany nie będą jej dotyczyć gdyż na chwilę obecną nie ma planów wprowadzenia programów świadczeń pracowniczych objętych powyższą zmianą

- **MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 maja 2011)**

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe" zastąpi MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe" oraz interpretację SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia".
Podstawą konsolidacji w MSSF 10 jest wyłącznie zdolność sprawowania kontroli, niezależnie od charakteru podmiotu inwestycji, co eliminuje metodę ryzyka i korzyści przedstawioną w SKI-12.
MSSF 10 określa następujące trzy elementy kontroli:
- władzę nad podmiotem inwestycji,
- ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w dany podmiot inwestycji,
- zdolność do sprawowania władzy inwestora w celu wpłynięcia na wysokość zwrotów wypracowywanych przez podmiot inwestycji.
Tylko po spełnieniu wszystkich trzech elementów kontroli inwestor może uznać, że sprawuje kontrolę nad podmiotem inwestycji. Oceny kontroli dokonuje się na podstawie faktów i okoliczności, a wyciągnięty wniosek podlega weryfikacji, jeżeli wystąpią przesłanki sygnalizujące zmianę w co najmniej jednym z w/w elementów kontroli.
MSSF 10 zawiera szczegółowe wytyczne dotyczące zastosowania zasady sprawowania kontroli
w różnych sytuacjach, w tym w odniesieniu do relacji agencyjnych i posiadania potencjalnych prawach głosu.
W przypadku zmiany faktów lub okoliczności inwestor musi dokonać ponownej oceny swojej zdolności do sprawowania kontroli nad podmiotem inwestycji.
MSSF 10 zastępuje fragmenty MSR 27 dotyczące terminów i sposobów sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez inwestora oraz eliminuje interpretację SKI-12 w całości.
Zastosowanie nowego standardu może mieć wpływ na skład podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej. Grupa zacznie stosować nowy standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

- **MSSF 11 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 maja 2011)**

MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne" zastąpi MSR 31 "Udziały we wspólnych przedsięwzięciach" i SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników".
MSSF 11 klasyfikuje wspólne ustalenia umowne jako wspólne działania (połączenie aktualnej koncepcji aktywów współkontrolowanych i działalności współkontrolowanej) lub jako wspólne przedsięwzięcia (odpowiedniki aktualnej koncepcji jednostek współkontrolowanych).
- Wspólne działanie to wspólna inicjatywa, w ramach której strony współkontrolujące posiadają prawa do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań wspólnej inicjatywy.
- Wspólne przedsięwzięcie to wspólna inicjatywa dająca stronom współkontrolującym prawa
do jej aktywów netto.
MSSF 11 wymaga rozliczania udziałów we wspólnych przedsięwzięciach tylko metodą praw własności, co eliminuje metodę konsolidacji proporcjonalnej.
Wspólne inicjatywy klasyfikuje się jako wspólne działania lub wspólne przedsięwzięcia na podstawie praw i zobowiązań stron umowy. Istnienie oddzielnego podmiotu prawnego nie jest już warunkiem podstawowym klasyfikacji.
Nowy standard będzie dotyczył skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej i grupa zacznie go stosować do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r. Zastosowanie nowego standardu może mieć wpływ na zmniejszenie sumy bilansowej grupy z uwagi na wyeliminowanie części aktywów i zobowiązań konsolidowanych do tej pory metodą proporcjonalną i zastąpienie ich udziałem w aktywach netto spółek współkontrolowanych

- **MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (z 12 maja 2011)**

Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe.
MSSF 12 ustala cele ujawniania informacji i minimalny zakres ujawnień wymaganych dla osiągnięcia tych celów.
Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe.

Grupa zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

- **MSSF 13 Wycena wartości godziwej (z 12 maja 2011)**

Standard zawiera wytyczne w zakresie wyceny w wartości godziwej na potrzeby wszystkich innych standardów. Standard ten dotyczy zarówno pozycji finansowych, jak i niefinansowych.
MSSF 13 nie wprowadza żadnych nowych lub zweryfikowanych wymogów dotyczących pozycji, które należy ujmować lub wyceniać w wartości godziwej, lecz
- definiuje wartość godziwą,
- wyjaśnia sposoby jej określania,
- ustala wymogi dotyczące ujawniania informacji o wycenie w wartości godziwej.

W ocenie Grupy zastosowanie nowego standardu nie spowoduje zmiany metod wyceny poszczególnych pozycji natomiast może wymagać zmiany zakresu ujawnienia dodatkowych informacji dotyczących tej wyceny.
Grupa zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

- **MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe (z 12 maja 2011)**

Wymogi dotyczące rachunkowości i ujawniania informacji o inwestycjach w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach nie ulegają zmianie w odniesieniu do jednostkowego sprawozdania finansowego i wchodzą w zakres zmodyfikowanego MSR 27. Pozostałe wymogi zawarte w MSR 27 zastąpiono wymogami MSSF 10.
Zmieniony standard dotyczyć będzie jednostkowych sprawozdań jednostki dominującej.

- **MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (z 12 maja 2011)**

Standard ten został zmodyfikowany w taki sposób, by odpowiadał postanowieniom MSSF 10 i MSSF 11.
Zasady rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności nie ulegają zmianie.
Wytyczne dotyczące rozliczania metodą praw własności obejmują również wspólne przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 11 (nie ma możliwości stosowania metody konsolidacji proporcjonalnej).
Grupa zacznie stosować standard do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.

- **MSR 12 Odroczony podatek dochodowy: Przyszła realizacja składnika aktywów**

Zmiana z 2010 roku wprowadza wyjątek od obecnych zasad wyceny podatku odroczonego zawartych w paragrafie 52 MSR 12, opartych o sposób realizacji.
Wyjątek dotyczy podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40 poprzez wprowadzenie założenia, że sposobem realizacji wartości bilansowej tych aktywów będzie wyłącznie sprzedaż. Zamiary Zarządu nie będą miały znaczenia, chyba że nieruchomość inwestycyjna będzie podlegała amortyzacji i będzie utrzymywana w ramach modelu biznesowego, którego celem będzie skonsumowanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych płynących z danego składnika aktywów przez okres jego życia. To jest jedyny przypadek, kiedy to założenie będzie mogło zostać odrzucone.
Grupa zacznie go stosować do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2013 r.
.

- **Zmiany do MSSF 1: Ciężka hiperinflacja**

Zmiana dodaje zwolnienie, które może zostać zastosowane na dzień przejścia na MSSF przez jednostki działające w warunkach hiperinflacji. To zwolnienie pozwala jednostce wycenić aktywa i zobowiązania posiadane przed ustabilizowaniem się waluty funkcjonalnej w wartości godziwej, a następnie użyć tej wartości godziwej jako kosztu zakładanego tych aktywów i zobowiązań na potrzeby sporządzenia pierwszego sprawozdania z sytuacji finansowej wg MSSF.
W ocenie Grupy powyższe zmiany nie będą jej dotyczyć

- **MSR32: Zmiana dotycząca kompensowania aktywów i zobowiązań**

Zmiana dotyczy kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. MSR 32 podaje zasady kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. Określają one, że składnik aktywów finansowych i zobiwązań finansowych należy kompensować i prezentować netto wtedy i tylko wtedy, gdy jestnostka posiada tytuł prawny do kompensowania kwot i zamierza dokonać rozliczenia poprzez kompensatę lub zrealizować aktywo i uregulować zobowiązanie jednocześnie. Spółka nie oczekuje aby powyższa zmiana miała wpływ na sprawozdania finansowe Spółki

- **MSSF7: Ujawnienie dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań**

Zmiana do MSSF 7 wymaga ujawnienia informacji o wszystkich rozpoznanych instrumentach finansowych, które są prezentowane per saldo zgodnie z paragrafem 42 MSR 32. Grupa nie oczekuje aby powyższa zmiana miała wpływ na sprawozdania finansowe Spółki.

- **KIMSF 20 : Koszty wydobycia w fazie produkcji metodą odkrywkową**

Powyższa interpretacja nie dotyczy sprawozdań finansowych Grupy ze względu na fakt że Spółka nie prowadzi odkrywkowej działalności wydobywczej.

Poza zmianami wynikającymi ze stosowania MSSF 11 i 12, opisanych powyżej, Zarząd jednostki dominującej nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości za wyjątkiem dodatkowych lub nowych ujawnień.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO 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 Grupy prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Działalność kontynuowana		
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	16 322	29 217
Przychody z pożyczek i wierzytelności	1 774	1 717
Przychody ze sprzedaży wyrobów	23 929	32 348
Przychody ze świadczenia usług	35 733	6 357
w tym przychody z realizacji umów długoterminowych	*29 143*	*851*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**77 758**	**69 639**
Pozostałe przychody operacyjne	233	320
Przychody finansowe	1 338	992
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**79 329**	**70 951**

Nota 2. SEGMENTY OPERACYJNE

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia segmentów operacyjnych jest podział na poszczególne spółki prowadzące konkretne projekty. Tam gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne" kryteriów są prezentowane gdyż zdaniem kierownictwa Grupy mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.- 31.12. 2012 r.

Rodzaj asortymentu 01.01.2012-31.12.2012 r.		Działalność kontynuowana							Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Foksal	Supersam	Koneser	Szczecin Sienno	Juvenes Serwis (*)	Juvenes Projekt (*)	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz	12 797	316	1 236	9 635	31 537	935	1 910	0	58 366
	Sprzedaż między segmentami	0	0	433	0	1 840	7 111	2 698	-10 786	1 296
Przchody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	Sprzedaż na zewnątrz	0	16 322	0	0	0	0	0	0	16 322
Zysk/ (strata) segmentu		**4 857**	**15 801**	**-1 771**	**-155**	**771**	**33**	**-10 976**	**-6 353**	**2 207**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	0	0	0	0	5 836	-4 062	1 774
Pozostałe przychody, w tym finansowe		25	130	856	215	85	13	269	-22	1 571
Aktywa ogółem		**6 364**	**209 534**	**114 640**	**115 425**	**14 743**	**6 923**	**284 461**	**-188 487**	**563 603**
Aktywa segmentu		6 364	209 534	114 640	115 425	14 743	6 923	284 461	-182 918	**569 172**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**754**	**90 510**	**34 170**	**78 801**	**12 425**	**3 584**	**95 462**	**0**	**299 731**
Zobowiązania segmentu		754	90 510	34 170	78 801	12 425	3 584	95 462	-15 975	299 731
Zobowiązania nieprzypisane										0

(*) w 2011 roku obie spółki, Juvenes Serwis i Juvenes Projekt, były prezentowane łącznie, jako „Segmenty Usługowe". Z uwagi na dużą skalę transakcji między obydwoma spółkami w 2012 roku, obie spółki są prezentowane rozłącznie, jako oddzielne segmenty operacyjne.

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.- 31.12. 2011 r.

Rodzaj asortymentu 01.01.2011-31.12.2011 r.		Działalność kontynuowana							Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Foksal	Dom na Dolnej	Supersam	Koneser	Szczecin Sienno	Segmenty uslugowe	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży	Sprzedaż na zewnątrz	6	32 602	135	976	87	2 551	507	0	36 864
	Sprzedaż między segmentami	0	0	0	0	0	12 567	2 584	13310	1 841
Koszty segmentu	Koszty sprzedaży zewnętrznej	549	31 170	988	1 956	592	8 495	10 496	5611	48 635
	Koszty sprzedaży między segmentami	0	0	0	0	0	7 540	0	7 368	172
Zysk/ (strata) segmentu		**-543**	**1 432**	**-853**	**-980**	**-505**	**-917**	**-7 405**	**331**	**-10102**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	0	0	0	0	4 112	2395	1717
Pozostałe przychody, w tym finansowe		91	0	0	0	0	0	992	0	1083
Przychody z wyceny nieruchomości inwestyjnych		0	0	29 217	0	0	0	0	0	29217
Odpisy na utratę wartości i straty na sprzedaży projektów		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		**-452**	**1 432**	**28 364**	**-980**	**-505**	**-917**	**-2 301**	**2 726**	**21915**
Podatek dochodowy		0	0	5 475	0	0	35	89	0	5599
Zysk/ (strata) netto		**-452**	**1 432**	**22 889**	**-980**	**-505**	**-952**	**-2 390**	**2 726**	**16316**
Aktywa ogółem		**32485**	**3058**	**182832**	**105317**	**106864**	**4782**	**59598**	**0**	**494936**
Aktywa segmentu		32 485	3 058	182 832	105 317	106 864	4 782	59 598	0	494936
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**32479**	**269**	**30604**	**35023**	**68330**	**2908**	**64201**	**0**	**233814**
Zobowiązania segmentu		32 479	269	30 604	35 023	68 330	2 908	64 201		233814
Zobowiązania nieprzypisane										0

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych.

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Ochrona	413	422
Najem biura	1028	965
Zarządzanie nieruchomością	329	389
Usługi audytorskie	138	109
Usługi prawne	948	553
Usługi księgowe i kadrowe	368	359
Telefon, internet	223	195
Prace projektowe	1209	267
Usługi zarządzania projektami	418	331
Usługi marketingowe i PR	576	438
usługi budowlano montażowe	28720	262
Usługi doradcze	1986	1765
Pozostałe	1 202	1 167
Razem usługi obce	**37 558**	**7 222**

Wyszczególnienie kosztów amortyzacji	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	**0**	**0**
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	**0**	**0**
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	**382**	**227**
Amortyzacja środków trwałych	306	177
Amortyzacja wartości niematerialnych	76	50
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Wynagrodzenia	7 301	6 690
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	835	697
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**8 136**	**7 387**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	8 136	7 387

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk ze zbycia majątku trwałego		40
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		
Rozwiązanie rezerw*		
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	194	41
Spisanie przedawnionych zobowiązań		232
Zarządzenie projektami deweloperskimi		
Czynsz za podnajem powierzchni		
Pozostałe	39	7
Razem	**233**	**320**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Strata ze zbycia majątku trwałego	26	0
Utworzenie odpisów aktualizujących	314	26
Zawiązanie rezerw		
Darowizny	10	80
Strata na przekazaniu działek pod budowę infrastruktury	119	2987
Strata z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej		
Zaplacone kary i odszkodowania		45
Strata na sprzedaży zaniechanych projektów		
Koszt podnajmu powierzchni		
Pozostałe	121	13
Razem	**590**	**3 151**

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Należności	314	26
Zapasy		
Razem	**314**	**26**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody z tytułu odsetek	498	992
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	4	
Wycena instrumentów pochodnych	836	
Umorzenie odsetek od otrzymanych pożyczek	0	0
Pozostałe	0	0
Razem	**1 338**	**992**

Koszty finansowe	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Koszty z tytułu odsetek	4748	2737
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	262	4
Straty netto z wyceny aktywów i zobowiązań finansowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	264	710
Strata netto na sprzedaży udzielonych pożyczek		0
Razem	**5 274**	**3 451**

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

01.01.2012 - 31.12.2012	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej	-35					607		**572**
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								**0**
Przychody / koszty z tytułu odsetek	498						-4748	**-4250**
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								**0**
Utworzenie odpisów aktualizujących								**0**
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								**0**
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych							-258	**-258**
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	**463**	**0**	**0**	**0**	**0**	**607**	**-5006**	**-3936**

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

01.01.2011 - 31.12.2011	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						-710		**-710**
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								**0**
Przychody / koszty z tytułu odsetek	965				27		-2737	**-1745**
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								**0**
Utworzenie odpisów aktualizujących								**0**
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								**0**
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych							-4	**-4**
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	**965**	**0**	**0**	**0**	**27**	**-710**	**-2741**	**-2459**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2010 i 2009 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Bieżący podatek dochodowy	**528**	**236**
Dotyczący roku obrotowego	528	236
Korekty dotyczące lat ubiegłych		0
Odroczony podatek dochodowy	**3 403**	**5 363**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	3 403	5 363
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	**3 931**	**5 599**

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk przed opodatkowaniem	**6 138**	**21 915**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	338	583
Przychody wyłączone z opodatkowania	19 260	32 315
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	2 191	1 786
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	6 253	4 603
Dochód do opodatkowania	**-8 722**	**-7 000**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	10	0
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-560	657
Podstawa opodatkowania	**-9 292**	**-6 343**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-1 765	-1 205
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**-28,76%**	**-5,50%**

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

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2011	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2012
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 155	1 257	-1 155	1 257
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 193	9 758	-7 970	3 981
Pozostałe rezerwy	1 278	1 482	-112	2 648
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	710		-710	0
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 263	164	-265	3 162
Suma ujemnych różnic przejściowych	**8 599**	**12 661**	**-10 212**	**11 048**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 634**	**2 406**	**-1 940**	**2 099**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2011	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2012
Przeszczowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	91 023	16 322		107 345
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	3 632	609		4 241
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 786	4 758	-713	8 831
Pozostałe	936		-615	321
Suma dodatnich różnic przejściowych	**100 377**	**21 689**	**-1 328**	**120 738**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**19 072**	**4 121**	**-252**	**22 940**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 099	597
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	22 940	18 035
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-20 841**	**-17 438**

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNA AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Grupy 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	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk netto z działalności kontynuowanej	2 207	16 316
Strata na działalności zaniechanej	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	**2 207**	**16 316**
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**2 207**	**16 316**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**523 078 250**	**523 078 250**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**523 078 250**	**523 078 250**

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

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

Nie występuje.

Nota 10. UJAWNIENIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Własne	11 117	402
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	44
Razem	**11 117**	**446**

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 01.01.2012-31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012	**0**	**0**	**514**	**198**	**404**	**0**	**1 116**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***9 700***	***159***	***0***	***1 222***	***0***	***11 081***
- nabycia środków trwałych		0	159	0	148		307
- wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych		9 700			1 074		10 774
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***184***	***0***	***184***
- sprzedaży							0
- likwidacji			0	0	184	0	184
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012	**0**	**9 700**	**673**	**198**	**1 442**	**0**	**12 013**
Umorzenie na dzień 01.01.2012	**0**	**0**	**270**	**135**	**265**	**0**	**670**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***150***	***37***	***131***	***0***	***318***
- amortyzacji			138	37	131	0	306
- przeszacowania							0
- inne			12				12
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***92***	***0***	***92***
- sprzedaży							0
- likwidacji					92		92
- przeszacowania							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2012	**0**	**0**	**420**	**172**	**304**	**0**	**896**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- utraty wartości							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
Odpisy aktualizujące na 31.12.2012	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- różnic kursowych netto z przeliczenia sprawozdania							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012	**0**	**9 700**	**253**	**26**	**1 138**	**0**	**11 117**

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2011-31.12.2011 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2011	**0**	**0**	**310**	**198**	**554**	**0**	**1 062**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***204***	***0***	***13***	***0***	***217***
- nabycia środków trwałych			204	0	13		217
- połączenia jednostek gospodarczych							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***163***	***0***	***163***
- sprzedaży					149		149
- likwidacji					14		14
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2011	**0**	**0**	**514**	**198**	**404**	**0**	**1 116**
Umorzenie na dzień 01.01.2011	**0**	**0**	**198**	**96**	**360**	**0**	**654**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***82***	***39***	***56***	***0***	***177***
- amortyzacji			82	39	56		177
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***10***	***0***	***151***	***0***	***161***
- sprzedaży			8		139		147
- likwidacji					12		12
- przeszacowania							0
- inne			2				2
Umorzenie na dzień 31.12.2011	**0**	**0**	**270**	**135**	**265**	**0**	**670**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2011	**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 31.12.2011	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011	**0**	**0**	**244**	**63**	**139**	**0**	**446**

Środki trwałe w budowie

Nie występują

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

Nie występują

Leasingowane środki trwałe

Nie występują

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

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2011 – 31.12.2011 r.

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Inne[2]	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012	**0**	**0**	**0**	**395**	**24**	**12**	**431**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***60***	***0***	***58***	***0***	***0***	***118***
- nabycia		60		58			118
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***6***	***0***	***12***	***18***
- likwidacji				6		12	18
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012	**0**	**60**	**0**	**447**	**24**	**0**	**531**
Umorzenie na dzień 01.01.2012	**0**	**0**	**0**	**141**	**17**	**0**	**158**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***76***	***0***	***0***	***76***
- amortyzacji				76			76
- przeszacowania							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***12***	***0***	***0***	***12***
- likwidacji							0
- sprzedaży							0
- przeszacowania							0
- inne				12			12
Umorzenie na dzień 31.12.2012	**0**	**0**	**0**	**205**	**17**	**0**	**222**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012	**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 31.12.2012	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
finansowego na walutę prezentacji							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012	**0**	**60**	**0**	**242**	**7**	**0**	**309**

[1] Wytworzone we własnym zakresie, [2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2011 - 31.12.2011 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Inne[2]	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2011	**0**	**0**	**0**	**156**	**24**	**12**	**192**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***245***	***0***	***0***	***245***
- nabycia				245			245
- połączenia jednostek gospodarczych							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***6***	***0***	***0***	***6***
- likwidacji				6			6
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2011	**0**	**0**	**0**	**395**	**24**	**12**	**431**
Umorzenie na dzień 01.01.2011	**0**	**0**	**0**	**91**	**17**	**0**	**108**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***50***	***0***	***0***	***50***
- amortyzacji				50			50
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Umorzenie na dzień 31.12.2011	**0**	**0**	**0**	**141**	**17**	**0**	**158**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2011	**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 31.12.2011	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011	**0**	**0**	**0**	**254**	**7**	**12**	**273**

[1] Wytworzone we własnym zakresie, [2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

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

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2011 – 31.12.2011 r.

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Własne	146	67
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	163	206
Razem	**309**	**273**

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

Nota 14. WARTOŚĆ FIRMY

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
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)	**23 975**	**23 975**

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2012 oraz w 2011 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**163 888**	**129 453**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***71 009***	***43 785***
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
- aportu nieruchomości		
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny	54 687	14 629
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	16 322	29 156
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***9 350***
- zbycia nieruchomości		
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia		9 350
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**234 897**	**163 888**

Z uwagi na brak aktywnego rynku nieruchomość, na której realizowany jest projekt „Supersam" został wyceniony metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metoda kalkulacji została zweryfikowana i zaakceptowana przez zewnętrznych i niezależnych od Grupy ekspertów.

Model wyceny jest na bieżąco weryfikowany i modyfikowany jeśli są dostępne nowe informacje mogące mieć wpływ na wycenę nieruchomości. Zmiany założeń w modelu nie stanowią zmiany zasad rachunkowości i ich ewentualny wpływ na wycenę jest rozpoznawany bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Nie występują

Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie występują

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

	31.12.2012	31.12.2011
Należności długoterminowe	7 227	6 709
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 010	360
RAZEM	**9 237**	**7 069**

Nota 19. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie występują

Nota 20. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Nie występują

Nota 21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	31.12.2012	31.12.2011
Pożyczki udzielone, w tym:	1 347	1 090
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	2 000	2 000
Inne	53	53
Razem	**3 400**	**3 143**

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2012	31.12.2011
Pożyczki udzielone, w tym:	9 632	10 654
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 705	12 134
Razem	**22 337**	**22 788**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2011	31.12.2011
Udzielone pożyczki, w tym:	10 979	11 744
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**10 979**	**11 744**
- długoterminowe	1 347	1 090
- krótkoterminowe	9 632	10 654

Udzielone pożyczki, w tym dla Zarządu

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2012		**10 979**				
Serenus Sp. z o.o.	7 215	9 612	15,00%	15,00%	2012-12-31	hipoteka
Nowy Plac Unii S.A.	745	891	10,00%	10,00%	2012-12-31	brak
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	390	456	12,00%	12,00%	na żądanie	egzekucja
MTP Sp. z o.o. Projekt Dev. 1 SKA	17	20	10,00%	10,00%	2012-12-31	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2011		**11 744**				
Serenus Sp. z o.o.	4 415	5 838	15,00%	15,00%	2012-12-31	brak
BB Investment S.A.	3 000	3 278	12,00%	12,00%	2011-03-31	brak
Nowy Plac Unii S.A.	591	666	10,00%	10,00%	2012-12-31	brak
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	1 864	1 947	12,00%	12,00%	na żądanie	egzekucja
MTP Sp. z o.o. Projekt Dev. 1 SKA	12	15	10,00%	10,00%	2012-12-31	brak

Pożyczki i należności własne

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wierzytelność wobec Serenus	12 705	12 134
Razem inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	**12 705**	**12 134**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	12 705	12 134

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2012						**12 705**
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2010-12-31	3 800	15%	16%	12 705
Wg stanu na dzień 31.12.2011						**12 134**
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2010-12-31	3 800	15%	16%	12 134

Zmiana stanu instrumentów finansowych

01.01.2012	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	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
Stan na początek okresu	**0**	**12 134**	**0**	**11 744**	**710**	**0**
Zwiększenia	***0***	***571***	***0***	***4 902***	***0***	***0***
Zakup akcji						
Udzielenie pożyczek				3 442		
Kredyty i pożyczki						
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		571		1 460		
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Zmniejszenia	***0***	***0***	***0***	***5 667***	***710***	***0***
Sprzedaż akcji						
Spłata pożyczek udzielonych				5 659		
Spłata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS					710	
Inne –przekwalifikowania				8		
Stan na koniec okresu	**0**	**12 705**	**0**	**10 979**	**0**	**0**

01.01.2011	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	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
Stan na początek okresu	**0**	**11 564**	**0**	**6 662**	**0**	**0**
Zwiększenia	***0***	***570***	***0***	***7 282***	***710***	***0***
Zakup akcji						
Udzielenie pożyczek				5 793		
Kredyty i pożyczki						
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		570		1 171		
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS					**710**	
Inne –przekwalifikowania				318		
Zmniejszenia	***0***	***0***	***0***	***2 200***	***0***	***0***
Spłata pożyczek udzielonych				2 200		
Spłata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	**0**	**12 134**	**0**	**11 744**	**710**	**0**

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 22. ZAPASY

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Wartość netto możliwa do uzyskania jest oszacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku bieżącej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty wykończenia oraz koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Półprodukty i produkcja w toku	202 514	252 717
Produkty gotowe	30 758	1 473
Zapasy brutto	**233 272**	**254 190**
Odpisy aktualizujace stan zapasów	1 510	1 510
Zapasy netto, w tym:	**231 762**	**252 680**
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	232 571	252 680
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zapasy w okresie od 01.01. – 31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	0	17 242	0	**17 242**
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	0	0	0	**0**
Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie	0	0	0	0	**0**

Analiza wiekowa zapasów w okresie od 01.01. – 31.12.2012 r.

Nie dotyczy

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na 01.01.2012	**0**	**1 510**	**0**	**0**	**1 510**
Zwiększenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Stan na 31.12.2012	**0**	**1 510**	**0**	**0**	**1 510**
Stan na 01.01.2011		**4 467**			***4 467***
Zwiększenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia w tym:	***0***	***2 957***	***0***	***0***	***2 957***
- wykorzystanie odpisów		2 957			2 957
Stan na 31.12.2011	**0**	**1 510**	**0**	**0**	**1 510**

Odpisami aktualizującymi zostały objęte zapłacone zaliczki na zakup gruntów i nakłady inwestycyjne na projekty, których dalsza realizacja została wstrzymana.

Nota 23. UMOWA O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

	Umowa nr 1		
Wyszczególnienie umów	**2012**	**2011**	**RAZEM**
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	59 561	59 561	59 561
Zmiany	438	0	0
Łączna kwota przychodów z umowy	59 999	59 561	59 561
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	30 780	851	851
Koszty pozostające do realizacji umowy	26 219	56 923	56 923
Szacunkowe łączne koszty umowy	56 999	57 774	57 774
Szacunkowe zyski	3 000	1 787	1 787
Stan zaawansowania na dzień bilansowy	54,0%	1,5%	0
Kwota otrzymanych zaliczek	1 150	1 230	1 230
Koszty poniesione do końca okresu w związku z realizacją umowy	30 780	851	851
Zyski ujęte do końca okresu (-)	0	0	0
Straty ujęte do końca okresu	0	0	0
Koszty poniesione skorygowane o ujęte zyski i straty	30 780	851	851
Kwoty zafakturowane do końca okresu, narastająco	34 923	378	378
Należności z tytułu umowy na koniec okresu	0	473	473
Zobowiązania z tytułu umowy koniec okresu	4 143	0	0

Do wyceny długoterminowych umów o usługi budowlane Grupa stosuje metodę szacowania stopnia zaangażowania kosztów poniesionych do całości kosztów przewidzianych w umowie. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego toczą się z zamawiającym negocjacje dotyczące rozpoznania kosztów wykraczających poza zakres pierwotnej umowy. Z uwagi na niepewny wynik tych negocjacji, Grupa zdecydowała się , podobnie jak na koniec 2011 roku, rozpoznać przychody jedynie do wysokości poniesionych kosztów.

Nota 24. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Należności handlowe	**4 250**	**1 403**
- od jednostek powiazanych	360	195
- od pozostałych jednostek	3 890	1208
Odpisy aktualizujące	709	511
Należności handlowe brutto	**4 959**	**1 914**

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.
Grupa 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 Grupy.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu		
Zwiększenia, w tym:		
Zmniejszenia w tym:		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu		
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	**511**	**492**
Zwiększenia, w tym:	***198***	***19***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	198	19
- reklasyfikacje - wydzielenie odpisu z BO		0
- przejęcie odpisów w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		0
Zmniejszenia w tym:		***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	**709**	**511**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	**709**	**511**

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	144	0
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	144	0
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	**0**	**0**

Nota 25. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Pozostałe należności, w tym:	**6 701**	**5 075**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	6 385	4 788
- z tytułu zbycia gruntów	74	74
- inne	242	213
Odpisy aktualizujące	146	146
Pozostałe należności brutto	**6 847**	**5 221**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 26. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Ubezpieczenia majątkowe	122	90
Prenumerata czasopism	2	2
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	63	74
Media (energia, ogrzewanie, woda)	98	57
Reklama	4	14
Usługi telekomunikacyjne i informatyczne	6	6
Prowizje rozliczane w czasie	529	219
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	0	50
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	20	27
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	**844**	**539**

Nota 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**10 429**	**1 704**
kasa w PLN	61	5
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	9 776	1 699
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	592	0
Inne środki pieniężne:	**1 648**	**7 142**
Środki pieniężne w drodze	130	
Lokaty overnight	323	5 434
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	1 195	1 708
Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy	0	0
Inne aktywa pieniężne:	**321**	**4 176**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	321	4 176
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	**0**	**0**
Razem	**12 398**	**13 022**

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 Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Grupa wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi 321 tysięcy PLN (31 grudnia 2011 roku: 13.022 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
blokady na rachunkach bankowych	0	0
Razem	**0**	**0**

Nota 28. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Liczba akcji w tys sztuk	523 078	523 078
Wartość nominalna akcji w PLN	0,10	0,10
Kapitał zakładowy	**52 308**	**52 308**

Kapitał zakładowy - struktura

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

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
BB Investment SA	49 182	9,40%	49 182	9,40%
Fundusze Pioneer Pekao TFI S.A	52 460	10,03%	52 460	10,03%
Fundusze Quercus TFI S.A.	37 281	7,13%	37 281	7,13%
Fundusze Noble TFI S.A.	26 595	5,08%	26 595	5,08%
Jakub Szymański	26 350	5,04%	26 350	5,04%
Pozostali	331 210	63,32%	331 210	63,32%

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Kapitał na początek okresu	**52 308**	**52 308**
Zwiekszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Emisja akcji serii H	0	0
Emisja akcji serii I	0	0
Emisja akcji serii J	0	0
Zmniejszenia, z tytułu	***0***	***0***

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

Nota 29. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

W trakcie 2011 roku kapitał zapasowy został pomniejszony o koszty emisji akcji serii J w kwocie 108 tys. zł W 2012 roku nie było zmiany wysokości kapitału zapasowego ze sprzedaż akcji powyżej ceny nominalnej.

Nota 30. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2012	31.12.2011
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	143 161
Kapitał zapasowy	130 381	114 806

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2012	**114 806**	**143 161**	**0**	**257 967**
Zwiększenia w okresie	***15 575***	***0***	***0***	**15 575**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	15 575			15 575
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	**0**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
31.12.2012	**130 381**	**143 161**	**0**	**273 542**
01.01.2011	**103 035**	**143 269**	**0**	246 304
Zwiększenia w okresie	***11 771***	***-108***	***0***	**11 663**
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	-108	0	-108
Podział zysku w spółkach podlegających konsolidacji	1 231			1 231
Korekty wynikające ze zmian w grupie	109			109
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	10 431	0	0	10 431
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	**0**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
31.12.2011	**114 806**	**143 161**	**0**	**257 967**

Nota 31. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

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

Nota 32. KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Na początek okresu	**10 609**	**10 666**
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Udział w wyniku jednostek zależnych	0	499
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	0	-57
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	-499
Na koniec okresu	**10 609**	**10 609**

Nota 33. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Kredyty bankowe	125 095	86 628
Pożyczki	3 452	476
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym	**128 547**	**87 104**
- długoterminowe	51 373	47
- krótkoterminowe	77 174	87 057

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	77 184	87 057
Kredyty i pożyczki długoterminowe	51 363	47
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	413	47
Kredyty i pożyczki razem	**128 547**	**87 104**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2012

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Pekao SA	23 138	23 143	WIBOR 1M + marża	2013-03-31	hipoteka, kaucja
PD1 na rzecz BBID		3 289	15%	2013-03-31	brak
osoba fizyczna na rzecz MTP Sp. z o.o. PD1 SKA		152	10%	2012-12-31	brak
Pekao SA	7 644	7 613	Euribor 3M + marża	2019-11-29	hipoteka, kaucja
Pekao SA	9	9	WIBOR 1M + marża	2015-10-22	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	33 663	34 000	WIBOR 1M + marża	2013-01-31	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	23 162	13 591	WIBOR 1M + marża	2013-06-30	hipoteka, kaucja
Pekao SA	max 120 mln Euro (*)	3 666	Euribor 1M + marża	2015-06-30	(*)
Pekao SA		40 266	Euribor 1M + marża	2015-06-30	(*)
Pekao SA	max 11.6 mln zł	2 696	WIBOR 1M + marża	2015-06-30	(*)
LWIF dla NPU	max 650 tys Euro	11	10,00%	2013-03-31	brak
BPS SA		111	WIBOR 3M + marża	2013-12-31	hipoteka, weksel

(*) umowy przewidują następujące zabezpieczenia:
- hipoteka
- zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych, prawach i kontach bankowych
- cesja praw i obowiązków z umów najmu, umów zarządzania nieruchomością, umów na usługi budowlane

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2011

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	Zabezpieczenia
osoba fizyczna na rzecz MTP Sp. z o.o. PD1 SKA		429	10%	2012-12-31	brak
BBID na rzecz spółki zależnej	45	47	WIBOR 6M + marża	nieokreślony	egzekucja wg. KC
Pekao SA	6 090	6 093	WIBOR 3M + marża	2012-11-30	hipoteka, kaucja
Pekao SA	25 138	25 150	WIBOR 1M + marża	2012-02-29	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	45 189	45 526	WIBOR 1M + marża	2012-09-30	hipoteka, kaucja
BPS SA	9 859	9 859	WIBOR 1M + marża	2012-09-30	hipoteka, kaucja

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2012		31.12.2011	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	77 002	77 002	87 104	87 104
EUR	12 608	51 545		

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2012	31.12.2011
zobowiązania leasingowe	126	216
obligacje	85 981	58 691
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	710
Razem zobowiązania finansowe	**86 107**	**59 617**
- długoterminowe	66 554	47 119
- krótkoterminowe	19 553	11 788

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	72	97
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	54	119
- od roku do pięciu lat	54	119
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	**126**	**216**

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	8 821	18 691
Obligacje 3-letnie	77 160	40 000
Razem obligacje	**85 981**	**58 691**
- długoterminowe	66 500	47 000
- krótkoterminowe	19 481	11 691

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2012						**85 981**
Obligacje 3-letnie	luty 10	23-02-2013	7 000	WIBOR 6M		7 484
Obligacje 2-letnie	luty 11	22-02-2013	8 500	WIBOR 6M		8 821
Obligacje 3-letnie	luty 11	21-02-2014	31 500	WIBOR 6M		32 745
Obligacje 3-letnie	styczeń i luty 2012	22-02-2015	35 000	WIBOR 6M		36 931
Wg stanu na dzień 31.12.2011						**58 691**
Obligacje 2-letnie	luty 10	23-02-2012	9 500	WIBOR 6M		9 880
Obligacje 3-letnie	luty 10	23-02-2013	7 000	WIBOR 6M + 7%		7 293
Obligacje 2-letnie	luty 11	22-02-2013	8 500	WIBOR 6M + 5.5%		8 811
Obligacje 3-letnie	luty 11	21-02-2014	31 500	WIBOR 6M + 6%		32 707

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 35. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązanie wobec SSSupersam	10727	13353
Opcja odkupu akcji NPU	7 227	6 736
Pozostałe	53	
Razem	**18 007**	**20 089**

Inne zobowiązania długoterminowe – struktura zapadalności

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
zobowiązania długoterminowe	18 007	20 089
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	18 007	20 089
Razem	**18 007**	**20 089**

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania handlowe	**26 032**	**18 083**
Wobec jednostek powiązanych	0	5
Wobec jednostek pozostałych	26 032	18 077

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nie przeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2012	**26 032**	21 219	2 130	1 340	1 186	128	29
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	26 032	21 219	2 130	1 340	1 186	128	29
31.12.2011	**18 083**	6 869	7 747	1 220	1 914	279	54
Wobec jednostek powiązanych	5	0	5	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	18 078	6 869	7 742	1 220	1 914	279	54

Nota 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**395**	**369**
Podatek VAT	189	211
Podatek dochodowy od osób fizycznych	102	62
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	90	96
Pozostałe	14	0
Pozostałe zobowiązania	**1 046**	**1 314**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń		1
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Inne zobowiązania - kaucje	1 046	1 313
Zobowiązanie z tyt. niezarejestrowanego na dzien bilansowy podniesienia kapitału podmiotów podlegających konsolidacji		
Bierne rozliczenia międzyokresowe	**0**	**0**
Razem pozostałe zobowiązania	**1 441**	**1 683**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nieprzeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2012	**1 441**	1 441	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	1 441	1 441	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2011	**1 683**	1 683	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	1 683	1 683		0	0	0	0

Nota 38. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 39. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Jednostka dominująca jest poręczycielem spłaty kredytu jednej ze spółek zależnych, podlegających pełnej konsolidacji. Zobowiązanie z tego tytułu jest wykazane w Nocie nr 33 „Pożyczki i kredyty" w kwocie 34.740 tys zł

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Nie występują , poza poręczeniem opisanym powyżej

Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego

Nie występują

Nota 40. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Wyszczególnienie	31.12.2012		31.12.2011	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	87	72	115	97
W okresie od 1 do 5 lat	57	54	137	119
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**144**	**126**	**252**	**216**
Przyszły koszt odsetkowy	18	x	36	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**126**	**126**	**216**	**216**
krótkoterminowe	72	72	97	97
długoterminowe	54	54	119	119

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-1347	141	141	zł
Oce-Poland sp. z o.o.	1432/2011	47	47	zł
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-2440	77	77	zł

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdaw-czego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu	Ograniczenia wynikające z umowy
GrenkeLeasing sp z o.o.	2013-12-31	56		
Oce-Poland sp. z o.o.	2013-06-30	9		
GrenkeLeasing sp z o.o.	2014-12-31	61		

Nota 41. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**11 025**	**26 149**
Dyskonto przejętych wierzytelności	0	0
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali	4 946	25 392
Zaliczki na poczet świadczonych usług	6 079	757
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**11 025**	**26 149**
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	11 025	26 149

Nota 42. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwy na pozostałe świadczenia	1 257	1 155
Razem, w tym:	**1 257**	**1 155**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 257	1 155

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2012 oraz na 31.12.2011 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne byłaby nieistotna i nie została utworzona.

Nota 43. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	166	163
Rezerwa na koszty reklamy	29	15
Rezerwa na audyt i usł. księgowe	88	74
Usługi prawne	485	60
Uslugi projektantów i budowlane	2 172	211
Rezerwa na sporne opłaty za wieczyste użytkowanie	1 215	1 215
Rezerwa na prowizje za sprzedaż mieszkań	69	0
Pozostałe	126	86
Razem, w tym:	**4 350**	**1 824**
- długoterminowe	166	163
- krótkoterminowe	4 147	1 661

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restruktury-zacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2012	**163**	**0**	**1 661**	**1 824**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	16	0	2 954	2 970
Wykorzystane	13	0	431	444
Rozwiązane	0	0		0
Stan na 31.12.2012, w tym:	**166**	**0**	**4 184**	**4 350**
- długoterminowe	0	0		
- krótkoterminowe	0	0		
Stan na 01.01.2011	**235**	**0**	**258**	**493**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	1 661	1 661
Wykorzystane	72	0	258	330
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 31.12.2011, w tym:	**163**	**0**	**1 661**	**1 824**
- długoterminowe	0	0	243	243
- krótkoterminowe	0	0	250	250

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych sprzedanych produktów (mieszkań). Z uwagi na brak historycznych danych dotyczących takich napraw rezerwa została oszacowana jako 1 (jeden) procent nakładów rzeczowych poniesionych przy wytworzeniu produktów.

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie dotyczy.

Inne rezerwy

Brak istotnych pozycji

Nota 44. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Grupa 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 Grupy Kapitałowej. Grupa 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 Grupę działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażony jest Grupa jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 1 – i 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy. Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

Największy ewentualny wpływ na wynik Grupy, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej.Na dzień 31 grudnia 2010 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2010 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami).

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	31.12.2012 + 3%/- 3%		31.12.2011 + 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki				
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	-629	629	-1971	1971
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
- otrzymane kredytu i pożyczki				
- zobowiązani z tyt. dostaw i usług				
- inne				

Ryzyko walutowe

Z uwagi na zaciągnięte zobowiązania w Euro ryzyko walutowe występuje lecz jest zminimalizowane dzięki zawarciu umów z wykonawcami w walucie zobowiązania tj. w Euro.

Ryzyko cen towarów

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności Grupa może być narażona na ryzyko niekorzystnych zmian kosztu wytworzenia powierzchni użytkowej (koszty materiałów i robocizna), wynikające w szczególności z nierównowagi podaży i popytu. Grupa może ograniczyć to ryzyko poprzez kontraktowanie prac w okresie względnej dekoniunktury oraz poprzez precyzyjne zapisy umowne.

Jako sprzedawca Grupa może być narażona na ryzyko spadku popytu i/lub cen sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej, np. w skutek niekorzystnych zmian makroekonomicznych. Grupa ogranicza to ryzyko dysponując portfelem atrakcyjnych i unikatowych lokalizacji.

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Aktualny etap rozwoju Grupy i charakter jej działalności powodują że przypadki wystąpienia kredytu kupieckiego występują sporadycznie i dotyczą niematerialnych w skali operacji Grupy kwot.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa 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 Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2012					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		57 143	19 839	20	51 545
Wyemitowane obligacje		19 481		66 500	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		26 427	1 099	17 954	
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					
31.12.2011					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		1 080	85 977	47	
Wyemitowane obligacje		11 907		47 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		18 980	856	6 736	
- od jednostek powiązanych		5			
Instrumenty pochodne					

Nota 45. 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		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**		
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**3 400**	**3 143**	**3 400**	**3 143**		
- pożyczki udzielone	1 347	1 090	1 347	1 090		pożyczki udzielone i należności
- zaliczki na poczet nabycia akcji	2 053	2 053	2 053	2 053		pożyczki udzielone i należności
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 237	7 069	9 237	7 069		pożyczki udzielone i należności
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**22 337**	**24 191**	**22 337**	**22 788**		
- pożyczki udzielone	9 632	10 654	9 632	10 654		pożyczki udzielone i należności
- wierzytelności utrzymywane do terminu zapadalności	12 705	12 134	12 705	12 134		akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
- należności	4 250	1 403	4 250	1 403		pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**12 398**	**13 022**	**12 398**	**13 022**		
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	12 077	8 846	12 077	8 846		pożyczki udzielone i należności
- środki w funduszu pieniężnym	321	4 176	321	4 176		pożyczki udzielone i należności

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**214 528**	**145 795**	**214 528**	**145 795**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	51 373	47	51 373	47	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	77 174	87 057	77 174	87 057	zobowiązania do term. zapadaln.
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	66 500	47 000	66 500	47 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	19 481	11 691	19 481	11 691	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**18 007**	**20 089**	**18 007**	**20 089**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	18 007	20 089	18 007	20 089	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**27 473**	**19 766**	**27 473**	**19 766**	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania finansowe, w tym:	**0**	**710**	**0**	**0**	
- pochodne instrumenty finansowe, w tym:	0	710			zobowiązania wyceniane przez wynik finansowy

Zabezpieczenia

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Nie występują

Wartość godziwa powyższych kontraktów kształtowała się następująco:

Nie występują

Zabezpieczenie wartości godziwej

Nie występują

Nota 46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.
Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten mieścił się w przedziale 20% - 35%. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje zamienne akcje uprzywilejowane, kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto. Odnotowany na koniec 2012 roku poziom wskaźnika dźwigni (35,2%, patrz kalkulacja poniżej) nie stanowi w odczuciu Grupy zagrożenia. Należy się spodziewać że w 2013 roku, z uwagi na zmiany dotyczące konsolidacji (wyłączenie konsolidacji proporcjonalnej) zadłużenie Grupy się zmniejszy, co spowoduje spadek wskaźnika.

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Oprocentowane kredyty i pożyczki	128 547	87 104
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27 473	19 766
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 398	13 022
Zadłużenie netto	**143 622**	**93 848**
Zamienne akcje uprzywilejowane		
Kapitał własny	263 872	261 122
Kapitał razem	**263 872**	**261 122**
Kapitał i zadłużenie netto	**407 494**	**354 970**
Wskaźnik dźwigni	35,2%	26,4%

Nota 47. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

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

Zarówno w 2010 jaki w 2009 roku nie przyznano żadnych warrantów, gdyż nie został spełniony warunek określony w Uchwale nr 38/2007 NWZ z dnia 2 lipca 2007, tj. średni kurs akcji Funduszu na GPW w Warszawie, liczony jako średnia kursów zamknięcia w okresie 90 kolejno po sobie następujących dni kalendarzowych w okresie od 30 czerwca 2007 do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie przekroczył 2,70 zł

Nota 48. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi, nie należącymi do Grupy, za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
Znaczący inwetor	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**31.12.2012**	**31.12.2011**
BB Investment SA	221	466	36	36	0	0	0	0	7	4	4	0

Jednostka dominująca całej Grupy

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jednostki dominującej jest podana w nocie nr 28.

Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na 31 grudnia 2009 roku Grupa nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki współkontrolowane, w którym Grupa jest wspólnikiem

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA	35,0911%	35,0911%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	33,0000%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	2,3922%	2,3922%

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

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Grupa nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu..

Nota 49. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłącone przez jednostkę dominującą	2 198	1 901
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis	661	540
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	**2 859**	**2 441**

Członkowie Zarządu jednostki dominującej są uprawnieni do skorzystania z programu motywacyjnego, którego główne założenia zostały opisane w nocie nr 47

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	605	510
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	360	300
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	607	512
Paweł Nowacki	Członek Zarządu	436	399
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	190	180
RAZEM		**2 198**	**1 901**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	245	210
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	303	330
RAZEM		**548**	**540**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	113	0
RAZEM		**113**	**0**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	28
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN	36	36
Michał Kurzyński	Członek RN	36	36
Ewaryst Zagajewski	Członek RN	36	36
Rafał Lorek	Członek RN	36	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36

Nota 50. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zarząd	8	7
Administracja	9	10
Dział sprzedaży	4	4
Pion produkcji	24	20
Pozostali	3	2
Razem	**48**	**43**

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Liczba pracowników przyjętych	14	12
Liczba pracownikow przejętych w ramach fuzji	0	15
Liczba pracowników zwolnionych	10	0

(*) zatrudnienie podane dla jednostki dominującej i jednostek zależnych, bez uwzględniania danych z jednostek wspólkontrolowanych.

Nota 51. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Nie dotyczy

Nota 52. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWEANIA ZEWNĘTRZNEGO

	01.01.2012 - 31.12.2012		01.01.2011 - 31.12.2011	
	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe	242			
Wartości niematerialne				
Nieruchomości inwestycyjne	2 352		284	
Zapasy	6 245		10121	
RAZEM	**8 839**	**0**	**10 405**	**0**

Nota 53. PRZYCHODY UZYSKIWANE SEZONOWO, CYKLICZNIE LUB SPORADYCZNIE

Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży mieszkań po przeniesieniu na nabywcę praw i obowiązków, co jest równoznaczne z zawarciem umowy sprzedaży mieszkania w formie aktu notarialnego. Przychody te są rozpoznawane po ukończeniu konkretnego projektu inwestycyjnego. Rozpoznanie przychodów z różnych projektów jest rozpoznawane niezależnie od siebie i oddzielone znacznymi przerwami.

Nota 54. SPRAWY SĄDOWE

Według stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółka Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. jest stroną trzech postępowań sądowych (w tym jedno postępowanie jest zawieszone i nie toczy się):

- Postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Pragi Północ w Warszawie II Wydział Cywilny – w przedmiotowym postępowaniu Spółka wytoczyła w dniu 10 lipca 2009 r. powództwo przeciwko Skarbowi Państwa – Ministrowi Skarbu Państwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Od wyroku sądu I Instancji oddalającego powództwo Spółka złożyła apelację do Sadu Okręgowego;

- Postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Pragi Północ w Warszawie II Wydział Cywilny – Spółka w dniu 06 lutego 2012 r. złożyła wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia apelacji. Wniosek nie został do dnia dzisiejszego rozpoznany.

- Postępowanie o zapłatę, przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi w Warszawie z powództwa wytoczonego przez Skarb Państwa – Ministra Skarbu Państwa, w dniu 02 czerwca 2010 r. przeciwko Spółce; Przedmiotowe postępowanie zostało zawieszone przez ww. Sąd Okręgowy, postanowieniem z dnia 03 stycznia 2011 r., ze względu na toczące się równolegle postępowanie opisane w pkt. 1 powyżej.

W ocenie Zarządu wyżej wymienione postępowania sądowe w perspektywie najbliższego roku obrotowego nie skutkują istotnym szacowalnym ryzykiem dla Spółki.

Nota 55. ROZLICZENIA PODATKOWE

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 Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 56. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy

Nota 57. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- W dniu 20 lutego 2013 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A. Jednostka dominująca dokonała z istniejącego Programu Emisji Obligacji emisji 22 tys. szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych). Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 22 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 21 sierpnia 2013 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.

- W dniu 22 lutego 2013 r. Jednostka dominująca nabyła w celu umorzenia 700 sztuk własnych obligacji trzyletnich oraz 850 sztuk własnych obligacji dwuletnich o jednostkowej wartości nominalnej 10.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 15.500.000 zł (piętnaście milionów pięćset tysięcy), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

- W dniach 31 stycznia i 28 lutego spółka Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA zawarła z Bankiem PKO BP aneksy do umowy kredytowej przesuwające termin spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości do dnia 30 września 2016, oraz przesuwający termin spłaty kredytu obrotowego do dnia 31 grudnia 2013 roku

- W dniu 27 lutego 2013 spółka celowa Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA zawarła z bankiem Pekao SA aneks do umowy kredytowej przesuwający termin spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości do dnia 31 marca 2013

- W lutym 2013 Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę dotyczącą warunków zabudowy dla inwestycji „Nowy Sezam", co pozwala na kontynuowanie inwestycji zgodnie z harmonogramem.

Nota 58. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występują

Nota 59. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	69	66
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	46	43
- za usługi doradztwa podatkowego		
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek zależnych	11	
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek współkontrolowanych (*)	19	19
RAZEM	**145**	**128**

(*) podana kwota dotyczy całości wynagrodzenia, a nie proporcjonalnego udziału Grupy w tym wynagrodzeniu.

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2012 roku

Warszawa, dnia 21 marca 2013 roku

Zarząd BBI Development NFI S.A. („Fundusz", „Spółka", „Emitent"), przekazuje sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. (za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku), stanowiące część raportu skonsolidowanego Emitenta, a sporządzone zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 259 – dalej: Rozporządzenie) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

Aktywa Grupy Kapitałowej na koniec 2012 roku wynosiły 563.603 tys. zł (137.861 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Funduszu: 253.263 tys. zł (61.950 tys. euro). Rok 2012 Grupa Kapitałowa Funduszu zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 10,074 tys. zł (2.414 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 2.207 tys. zł (529 tys. euro)
Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2012 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	16.322	3.911
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	40.251	14.295
koszty operacyjne Grupy	67.327	16.132

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2012 roku wynosiły 12.398 tys. zł (3.033 tys. €), co stanowiło 2,20 % aktywów Grupy Kapitałowej.

Poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w 2012 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałaby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Kapitałową.

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Fundusz sporządził skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A.

Sprawozdanie to sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez Unię Europejska ("MSSF zatwierdzonymi przez UE"). BBI Development NFI 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. Zawarte w sprawozdaniu informacje na temat portfela inwestycyjnego zostały przygotowane i zaprezentowane zgodnie z przepisami Rozporządzenia 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. Nr 3, poz. 259) zwanym dalej "Rozporządzeniem MF".

Struktura aktywów Grupy	31.12.2012	Udział w aktywach	31.12.2011	Udział w aktywach
Aktywa trwałe	**285 034**	**50,6%**	**199 391**	**40,3%**
Rzeczowe aktywa trwałe	11 117	2,0%	446	0,1%
Wartości niematerialne	309	0,1%	273	0,1%
Wartość firmy	23 975	4,2%	23 975	4,8%
Nieruchomości inwestycyjne	234 897	41,7%	163 888	33,1%
Pozostałe aktywa finansowe	3 400	0,6%	3 143	0,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 099	0,4%	597	0,1%
Pozostałe aktywa trwałe	9 237	1,6%	7 069	1,4%
Aktywa obrotowe	**278 569**	**49,4%**	**295 545**	**59,7%**
Zapasy	231 762	41,1%	252 680	51,0%
Należności handlowe	4 250	0,8%	1 403	0,3%
Pozostałe należności	6 978	1,2%	5 113	1,0%
Pozostałe aktywa finansowe	22 337	4,0%	22 788	4,6%
Rozliczenia międzyokresowe	844	0,1%	539	0,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 398	2,2%	13 022	2,6%
AKTYWA RAZEM	**563 603**	**100,0%**	**494 936**	**100,0%**

Struktura pasywów Grupy	31.12.2012	Udział w pasywach	31.12.2010	Udział w pasywach
Kapitały własne, w tym:	**263 872**	**46,8%**	**261 122**	**52,8%**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***253 263***	**44,9%**	***250 513***	**50,6%**
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	10 609	**1,9,%**	10 609	**2,1%**
Zobowiązania długoterminowe	**159 040**	**28,2%**	**85 453**	**17,3%**
Kredyty i pożyczki	51 373	9,1%	47	0,1%
Pozostałe zobowiązania finansowe	66 554	11,8%	47 119	9,5%
Inne zobowiązania długoterminowe	18 007	3,2%	20 089	4,1%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 940	4,1%	18 035	3,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	**140 691**	**25,0%**	**148 361**	**30,0%**
Kredyty i pożyczki	77 174	13,7%	87 57	17,6%
Pozostałe zobowiązania finansowe	19 553	3,5%	12 498	2,5%
Zobowiązania handlowe	26 032	4,6%	18 083	3,6%
Pozostałe zobowiązania	1 466	0,3%	1 758	0,4%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	11 025	2,0%	26 149	5,3%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 257	0,2%	1 155	0,2%
Pozostałe rezerwy	4 184	0,7%	1661	0,3%
PASYWA RAZEM	**563 603**	**100,0%**	**494 936**	**100,0%**

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

Czynniki i zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta zostaną omówione oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Emitenta (pkt. 3.1. do 3.5 poniżej) oraz odrębnie – dla samego Emitenta (pkt. 3.6.).

3.1 Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A („PD1")

3.1.1 Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku wielofunkcyjnego w projekcie "Rezydencja Foksal"

W dniu 19 stycznia 2012 roku stała się ostateczna decyzja udzielająca spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A pozwolenia na użytkowanie budynku wielofunkcyjnego "Rezydencja Foksal", przy ul. Kopernika 5/7/9 w Warszawie. Zdarzenie miało to istotne znaczenie dla procesu sprzedaży lokali wybudowanych w ramach projektu „Rezydencja Foksal", a tym samym dla przychodu ze sprzedaży osiągniętych przez spółkę celową.

3.1.2 Spłata kredytu przez Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo-akcyjna („PD1")

W dniu 11 września 2012 roku, a zatem przed terminem uzgodnionym w umowie kredytowej z dnia 18 listopada 2009 roku, spółka celowa PD1 dokonała w całości spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie kredytu na łączną kwotę 30.000.000 zł na realizację inwestycji "Rezydencja Foksal". Tym samym główne zobowiązania finansowe spółki celowej, związane z prowadzonym projektem developerskim zostały spłacone i rozliczone.

3.2 Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. („PD6")

3.2.1 Zawarcie aneksów do umowy kredytowej z bankiem PEKAO S.A. w projekcie "Koneser".

W dniu 30 stycznia 2012 roku spółka zależna PD6 zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r., przesuwający datę spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Koneser", do dnia 29 lutego 2012 r.

W dniu 29 lutego 2012 roku zawarty został kolejny aneks przesuwający datę spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości do dnia 28 lutego 2013 r., z jednoczesnym wprowadzeniem spłat przedmiotowego kredytu w wysokości 1 mln zł kwartalnie, począwszy od końca drugiego kwartału 2012 r.

3.2.2 Pozwolenie na budowę kwartału E2

Z dniem 7 maja 2012 roku stała się ostateczna decyzja Prezydenta Miasta Warszawy z dnia 16 kwietnia 2012 r. zatwierdzająca projekt budowlany kwartału E2 w ramach inwestycji „Koneser" oraz wyrażająca zgodę na budowę. Projekt obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, handlem, biurami w parterze i z garażem podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie.

3.2.3 Pozwolenie na użytkowanie kwartału A

Dnia 4 czerwca 2012 roku stała się ostateczna decyzja z dnia 31 maja 2012 roku, udzielająca spółce celowej pozwolenia na użytkowanie trzykondygnacyjnego budynku biurowego o kubaturze 7.885,86 m^3 położonego na terenie nieruchomości przy ul. Ząbkowskiej 27/31.

3.2.4 Zawarcie przez spółkę celową umów kredytowych na finansowanie dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych w projekcie „Koneser"

W dniu 22 października 2012 roku spółka celowa zawarła z Bankiem PEKAO SA z siedzibą w Warszawie („Bank") Umowy Kredytowe ("Umowy"), dotyczące finansowania dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych (Kwartały E2 i E4) projektu „Koneser" w Warszawie.

Na mocy Umów Bank udzielił spółce celowej:

a) kredytu budowlanego do kwoty 25.385.000 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów etapu mieszkaniowego Projektu „Koneser" obejmującego realizację budynku pod nazwą Kwartał E2 o przewidywanej łącznej powierzchni użytkowej ok. 6 000 m^2
b) kredytu technicznego w kwocie 1.500.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z realizacją budynku Kwartał E2

oraz

c) kredytu budowlanego do kwoty 4.554.000 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów etapu mieszkaniowego Projektu „Koneser" obejmującego realizację budynku pod nazwą Kwartał E4 o przewidywanej łącznej powierzchni użytkowej ok. 1 000 m^2
d) kredytu technicznego w kwocie 500.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z realizacją budynku Kwartał E4

Spłata kredytów budowlanych nastąpi do dnia 30 czerwca 2015 roku. Spłata kredytów technicznych nastąpi do 31 grudnia 2014 roku. Źródłem spłaty powyższych kredytów będą przychody z tytułu sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkaniowej i usługowej.

Z tytułu udzielonych kredytów budowlanych i technicznych spółka celowa zapłaci odsetki w wysokości stawki WIBOR dla depozytów 1 miesięcznych + marża banku.

Na mocy Umów oraz towarzyszących im umów zawartych pomiędzy Bankiem, spółką celową oraz Emitentem, a także na mocy złożonych przez spółkę celową oświadczeń strony ustanowiły bądź zobowiązały się do ustanowienia m.in. następujących zabezpieczeń spłat kredytów:

a) dwóch hipotek łącznych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do łącznej kwoty 53.770.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego Kwartału E2) oraz 10.108.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego kwartału E4) na prawach użytkowania wieczystego należących do spółki celowej nieruchomości, na których realizowane jest przedsięwzięcie developerskie „Koneser" oraz prawach własności budynków posadowionych na tych nieruchomościach;
b) zastawów finansowych oraz zastawów rejestrowych, o najwyższym pierwszeństwie, na wszystkich rachunkach spółki celowej, do najwyższej sumy zabezpieczenia 53.770.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego Kwartału E2) oraz 10.108.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego kwartału E4);
c) przelewu następujących wierzytelności: z umów ubezpieczenia dotyczących projektu developerskiego „Koneser" w szczególności ubezpieczenia nieruchomości wskazanych w pkt. 1); wierzytelności, przysługujących spółce celowej (w tym wierzytelności przyszłych) wobec wykonawców robót budowlanych z tytułu zawartych umów o roboty budowlane wykonywanych w ramach projektu developerskiego „Koneser"; wierzytelności przysługujących spółce celowej, w tym wierzytelności przyszłych z tytułu umów dotyczących realizacji budynków Kwartał E2 i Kwartał E4, w tym umów zawieranych z nabywcami lokali w tych budynkach;
d) umowy podporządkowania, na mocy której Emitent oraz pozostali wspólnicy spółki celowej dokonali podporządkowania swych wierzytelności wobec spółki celowej, wierzytelnościom Banku z tytułu Umów;
e) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez spółkę celową;
f) umowy wsparcia, na mocy których Emitent zobowiązał do wspierania spółki celowej w przypadku konieczności zwiększenia kosztów realizacji budynków Kwartał E2 lub Kwartał E4.

g) nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania środkami na rachunkach bankowych spółki celowej;

Umowy nie zawierają warunków specyficznych, które odbiegałyby od postanowień powszechnie stosowanych umowach kredytowych tego rodzaju.

3.3 Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. („PD10")

W dniu 10 kwietnia 2012 roku stała się ostateczna decyzja PINB-ROP/GI/7114/1063/123/12 z dnia 26 marca 2012 roku, udzielająca podmiotowi zależnemu PD10 pozwolenia na użytkowanie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Małe Błonia o numerach 1 (wg proj.bud.4), 3 (wg proj. bud.5), 5 (wg proj. bud.6),7 (wg proj. bud.7) 9,11,13 (wg proj. bud.3) w Szczecinie (dz. Nr 3/150z obr. 3085) wraz z infrastrukturą techniczną.

W dniu 31 grudnia 2012 roku stała się ostateczna decyzja udzielająca spółce zależnej pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Małe Błonia o numerach 15,17 i 19,21 w Szczecinie.

3.4 Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp. k.

3.4.1 Postępowanie administracyjne w sprawie decyzji dotyczącej warunków zabudowy dla inwestycji „Nowy Sezam"

W projekcie „Nowy Sezam" wniesiona została skarga od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12 czerwca 2012 roku dotyczącej warunków zabudowy dla inwestycji. Skarżący (Wspólnota Mieszkaniowa Moniuszki 10 w Warszawie) wniósł o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania organowi pierwszej instancji. Zaskarżona decyzja jest nadal wykonalna, a jej zaskarżenie nie wstrzymuje procesu inwestycyjnego, który jest prowadzony zgodnie z harmonogramem. W ocenie Zarządu wniesiona skarga jest oczywiście bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

3.5 Nowy Plac Unii S.A. („NPU")

3.5.1 Zawarcie umów najmu ze spółkami z Grupy ING w projekcie "Plac Unii"

W dniu 16 stycznia i 18 stycznia 2012 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta – Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie (dalej: NPU) zawarła ze spółkami z grupy kapitałowej ING cztery umowy najmu powierzchni biurowych, magazynowych i usługowych w realizowanym przez NPU kompleksie "Plac Unii" przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie.

Przedmiotem umów jest najem przez spółki z Grupy ING biur, powierzchni wspólnych, powierzchni magazynowych, lokali usługowych w galerii handlowej oraz 178 miejsc parkingowych. Łączna powierzchnia objęta najmem (bez miejsc parkingowych) wynosić będzie ok. 12.847 m^2, w tym ok. 435 m^2 powierzchni lokali usługowych, zlokalizowanych na parterze realizowanego kompleksu, w galerii handlowej.

Okres najmu został oznaczony na 120 miesięcy (10 lat), począwszy od dnia przekazania Najemcom pomieszczeń do korzystania, co planowane jest na 1 października 2013 roku. Najemcy będą mieli prawo do przedłużenia okresu najmu na dwa kolejne okresy pięcioletnie, za pisemnym powiadomieniem NPU na co najmniej 12 miesięcy przed końcem okresu najmu Najemcy ma prawo wypowiedzieć umowę, ze skutkiem natychmiastowym, w ściśle określonych przez umowę przypadkach naruszenia przez NPU zobowiązań umownych.

W przypadku opóźnienia w realizacji kompleksu obie strony zachowują prawo do odstąpienia od umów ze skutkiem natychmiastowym. Jeżeli NPU odstąpi od umów z tego powodu, będzie

zobowiązana do zapłaty kary umownej w łącznej wysokości 2.600.000 Euro. Umowa przewiduje także kary umowne za opóźnienie w przekazaniu pomieszczeń lub w wykończeniu kompleksu. W przypadku opóźnienia w wykonaniu kompleksu lub przekazaniu Najemcom pomieszczeń NPU zobowiązana będzie do przekazania Najemcom, w terminach wskazanych w umowie, gwarancji bankowej o wartości ok. 4,5 mln Euro, tytułem zabezpieczenia roszczeń Najemców wynikających z ewentualnego naliczenia kar umownych.

Umowy zawarte przez NPU dotyczą pośrednio Emitenta, zaś łączna wartość tych umów, rozumiana jako łączna kwota czynszu przez cały okres trwania umów (10 lat), przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

3.5.2 Zawarcie umowy o roboty budowlane w projekcie "Plac Unii"

W dniu 17 stycznia 2012 roku spółka Nowy Plac Unii S.A. (NPU) realizująca przedsięwzięcie developerskie polegające na wzniesieniu budynku biurowo–handlowego "Plac Unii" w Warszawie (dalej: "Inwestycja") podpisała z firmą Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: "Wykonawca") umowę o roboty budowlane.

Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, wykonanie oraz ukończenie robót budowlanych koniecznych do wybudowania budynku "Plac Unii" zgodnie z projektami wykonawczymi, budowlanymi oraz przetargowymi, a także usunięcie wszelkich wad i wykonanie pozostałych prac koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynku.

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy (bez prac dodatkowych) zostało ustalone ryczałtowo na 49.821.263 euro netto. NPU zobowiązała się nadto, że w ramach umowy zleci Wykonawcy prace dodatkowe na kwotę nie mniejszą niż 10.000 tys. euro netto.

Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

3.5.3 Zawarcie umowy kredytu finansującego realizację przedsięwzięcia „Plac Unii" i ustanowienie zabezpieczeń na akcjach NPU.

W dniu 17 stycznia 2012 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta – Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie (dalej: NPU) zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: "Bank") w Warszawie umowę kredytu dotyczącą finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego "Plac Unii".

Na podstawie umowy Bank udzielił NPU:

a) długoterminowego kredytu deweloperskiego – na kwotę 105 mln euro lub kwotę odpowiadającą 75 % łącznych kosztów realizacji projektu lub kwotę odpowiadającą 60 % wartości rynkowej nieruchomości, na której projekt jest realizowany, wg operatu szacunkowego sporządzonego na 2 czerwca 2011 roku – w zależności od tego, która z tych kwot będzie niższa;
b) długoterminowego kredytu inwestycyjnego – na kwotę 120 mln euro lub kwotę odpowiadającą 60 % wartości rynkowej nieruchomości, na której projekt ma być realizowany, wg najaktualniejszej wyceny;
c) kredytu obrotowego na finansowanie podatku VAT – na kwotę 11,6 mln złotych, jednak nie więcej niż równowartość kosztów ponoszonych w związku z należnym podatkiem VAT wynikającym z realizacji projektu;
d) kredyt budowlany został udzielony w celu finansowania lub refinansowania kosztów i wydatków związanych z realizacją projektu, z wyłączeniem należności z tytułu podatku VAT.

Kredyt inwestycyjny został udzielony w celu refinansowania kredytu budowlanego, a w przypadku, gdy kwota konwertowanych należności z tytułu kredytu budowlanego na należności z tytułu kredytu inwestycyjnego będzie niższa niż maksymalna kwota dostępnego

kredytu inwestycyjnego, kredyt inwestycyjny może być wykorzystany przez NPU także na finansowanie pozostałych kosztów związanych z realizacją projektu.

Kredyt obrotowy został udzielony z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie płatności należnego podatku VAT z tytułu realizacji przez NPU projektu.

Umowa przewiduje konwersję długu NPU z tytułu kredytu budowlanego na dług z tytułu kredytu inwestycyjnego. Konwersja ta winna zostać dokonana w ciągu 30 miesięcy od pierwszej wypłaty kredytu budowlanego (pierwsza wypłata winna nastąpić w ciągu 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu), jednak nie później niż w ciągu 6 miesięcy od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie realizowanego projektu i jednocześnie nie później niż w dniu 30 czerwca 2015 roku. Kredyt budowlany stanie się natychmiast wymagalny w przypadku, gdy jego konwersja na kredyt inwestycyjny nie zostanie przez NPU dokonana w powyższym terminie. W przypadku dokonania konwersji całkowita spłata kredytu inwestycyjnego winna nastąpić w ciągu 5 lat od dnia dokonania konwersji, jednak nie później niż 30 czerwca 2020 roku. Kredyt obrotowy na finansowanie podatku VAT winien być spłacony w ciągu 30 miesięcy od pierwszej wypłaty kredytu (pierwsza wypłata kredytu winna nastąpić w ciągu 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu), jednak nie później niż 30 czerwca 2015 roku.

Z tytułu zaciągniętego kredytu NPU zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz Banku odsetek. W przypadku kredytu budowlanego stopa odsetkowa równa będzie 1-miesięcznemu EURIBOR powiększonemu o marżę Banku. W przypadku kredytu inwestycyjnego stopa odsetkowa równa będzie 1-miesięcznemu lub 3-miesięcznemu EURIBOR (w zależności od wyboru przez NPU 1- lub 3-miesięcznych okresów odsetkowych) powiększonemu o marżę Banku. W przypadku kredytu obrotowego finansującego VAT stopa odsetkowa równa będzie 1-miesięcznemu WIBOR powiększonemu o marżę Banku. Oprocentowanie kredytu może zostać podwyższone w razie wystąpienia określonych przypadków naruszenia przez NPU jej zobowiązań umownych, w szczególności w razie opóźnienia NPU w spłacie kredytu.

W przypadkach przewidzianych przez prawo lub określonych w umowie Bank może wypowiedzieć umowę i żądać natychmiastowej spłaty kredytu. Dotyczy to w szczególności przypadku opóźnienia NPU w spłacie kredytu lub nienależnego wykonania innych postanowień umowy. Bank ma prawo odmówić wypłaty kredytu w całości lub w części w przypadku naruszenia przez NPU postanowień umowy lub gdy okres dostępności kredytu dobiegł końca.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu NPU zobowiązała się ustanowić szereg zabezpieczeń rzeczowych i finansowych. Uzgodniono także, że stosowne zabezpieczenia spłaty kredytu (przede wszystkim w postaci zastawu rejestrowego na akcjach NPU) zostaną ustanowione także przez akcjonariuszy NPU, w tym przez spółkę bezpośrednio zależną od Emitenta – Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. (dalej „PD5"). W wykonaniu tych postanowień w dniach 17 i 24 lutego 2012 roku do rejestru zastawów wpisane zostały zastawy rejestrowe na rzecz Banku na posiadanych przez PD5 akcjach NPU. Zastawy zostały ustanowione na 54.500.000 akcjach zwykłych imiennych NPU należących do PD5, stanowiących 35,16 %-owy udział w kapitale zakładowym NPU i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu NPU. Jeden z zastawów został ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 240.000.000 Euro. Drugi z zastawów ustanowiono do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 23.200.000 zł.

3.5.4 Zawarcie istotnej umowy najmu powierzchni biurowej przez spółkę Nowy Plac Unii S.A., realizującą projekt Plac Unii w Warszawie.

W dniu 19 września 2012 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta – Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie (dalej: NPU) zawarła ze spółką Dalkia Polska S.A. („Dalkia") – jako najemcą - umowę najmu powierzchni biurowych w realizowanym przez NPU kompleksie „Plac Unii" przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie.

Przedmiotem umowy jest najem przez Dalkia powierzchni biurowej o łącznej wielkości 5.562 m2 wraz z powierzchnią magazynową oraz miejscami parkingowymi. Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega istotnie od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego kompleksu "Plac Unii". Okres najmu został oznaczony na 7 lat, począwszy od dnia przekazania najemcy pomieszczeń do korzystania. Najemcy przysługuje prawo do jednokrotnego przedłużenia okresu najmu na trzy dodatkowe lata, na zasadach przewidzianych w umowie.

Umowa przewiduje uprawnienie najemcy do żądania od NPU zapłaty kar umownych w przypadku opóźnienia NPU w przekazaniu przedmiotu najmu, w wysokości nie odbiegającej od warunków powszechnie stosowanych w tego rodzaju postanowieniach. W przypadku, gdy opóźnienie w przekazaniu przedmiotu najmu przekroczy sześć miesięcy, wówczas najemca może odstąpić od umowy. Nadto, w razie opóźnienia w przekazaniu przedmiotu najmu, najemca może żądać od NPU zapłaty na jego rzecz określonych w umowie kosztów, które najemca będzie ponosił w związku z koniecznością zapewnienia, przez okres opóźnienia, dla swej działalności niezbędnej powierzchni biurowej.

Najemca ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, w przypadku gdy pomieszczenia przekazane najemcy posiadają wady uniemożliwiające korzystanie tych z pomieszczeń w sposób określony w umowie.

Pozostałe postanowienia umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach najmu dla obiektów o podobnym standardzie i lokalizacji.

3.6 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

3.6.1 Wykup dotychczasowych i emisja nowych obligacji

W ramach postanowień aneksów do Umowy Agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., w dniu 13 stycznia 2012 roku Fundusz wyemitował 2.145 szt. sztuk obligacji, a w dniu 23 lutego 2012 roku 1.355 szt. sztuk obligacji, o łącznej wartości nominalnej 35 mln zł.

Wyemitowane obligacje były oferowane inwestorom w trybie emisji niepublicznej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Wyemitowane obligacje są obligacjami na okaziciela, kuponowymi, zdematerializowanymi, niezabezpieczonymi, o terminach zapadalności:

a) obligacje trzyletnie w liczbie 2.145 szt. o łącznej wartości nominalnej 21.450 mln zł w dniu z terminem wykupu w dniu 23 lutego 2015 roku;
b) obligacje dwuletnie w liczbie 1.355 szt. o łącznej wartości nominalnej 13,550 mln zł z terminem zapadalności 21 lutego 2014 roku.

Warunki Emisji wyemitowanych obligacji przewidywały ich wprowadzenie do notowań w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst. W dniu 18 kwietnia 2012 roku odbyło się pierwsze notowanie ww. obligacji w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

Celem emisji obligacji było sfinansowanie wykupu 950 szt. obligacji Emitenta zapadających 23 lutego 2012 r., a także finansowanie bieżących działań i projektów, w tym przede wszystkim prac projektowych oraz wkładu własnego do pierwszego etapu mieszkaniowego w Projekcie Developerskim 6 (Koneser), pierwszego etapu Projektu Developerskiego 10 (Małe Błonia w Szczecinie), Projektu Developerskiego Nowy Sezam w Warszawie oraz innych przedsięwzięć Emitenta.

W dniu 23 lutego 2012 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 950 sztuk własnych obligacji dwuletnich o jednostkowej wartości nominalnej 10.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 9.500.000 zł (dziewięć milionów pięćset tysięcy). Łączna wartość wykupionych obligacji

wyniosła 9.500.000 złotych, powiększona o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu.

3.6.2 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 30 maja 2012 roku Rada Nadzorcza wybrała spółkę "PKF Audyt Sp. z o.o." jako podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2012.

3.6.3 Podpisanie Umowy ze Spółdzielnią Hale Banacha

W dniu 30 marca 2012 roku Emitent zawarł ze Spółdzielnią Hale Banacha z siedzibą w Warszawie („Spółdzielnia"), porozumienie dotyczące realizacji inwestycji budowlanej w pobliżu zbiegu ulic Grójeckiej i Banacha w Warszawie („Porozumienie").

Przedmiotem Porozumienia jest wybudowanie budynku o przeznaczeniu biurowo–handlowo-mieszkaniowym, po uprzednim uzyskaniu przez Spółdzielnię lub podmiot powiązany ze Spółdzielnią, bądź wskazany przez Spółdzielnię, prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego (tytułu prawnego) do nieruchomości gruntu o powierzchni 0,8994 ha położonego w Warszawie przy ul. Grójeckiej 95/95a („Nieruchomość"), na której posadowione są dwa pawilony handlowe, o powierzchni odpowiednio 2874 m. kw. i 2939,8 m. kw, a której posiadaczem jest Spółdzielnia.

Podstawowymi warunkami realizacji inwestycji są:

a) uzyskanie przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności Nieruchomości,
b) uzyskanie przez BBID ostatecznej i niezaskarżalnej, w administracyjnym toku instancji, decyzji o warunkach zabudowy dla Inwestycji polegającej na budowie Budynku lub spowodowanie uchwalenia, dla terenu, na którym położona jest Nieruchomość, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak również uzyskanie dla Inwestycji ostatecznego, w administracyjnym toku instancji, pozwolenia na budowę Budynku,
c) pozyskanie przez BBID finansowania realizacji Inwestycji z zewnętrznych źródeł, także poprzez uzyskanie kredytu bankowego,
d) podejmowanie przez BBID działań mających na celu zawarcie przez Spółdzielnię, przy pełnej współpracy ze strony Spółdzielni, umowy najmu zastępczej powierzchni handlowej o warunkach uzgodnionych przez Strony po zawarciu niniejszego porozumienia, w terminie do dnia zawarcia Umowy Przedwstępnej
e) rozpoczęcia i zakończenia prac rozbiórkowych obecnych budynków/pawilonów handlowych posadowionych na Nieruchomości,
f) rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych założonych w planie Inwestycji

Strony Porozumienia ustaliły, że w terminie 60 dni od uzyskania przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego lub własności, zawrą Przedwstępną Umowę przeniesienia po wartości rynkowej (ustalonej przez Strony na dzień przeniesienia, tj. na datę zawarcia Umowy Przyrzeczonej) na rzecz Emitenta (lub powołanej przez niego spółkę specjalnego przeznaczenia) prawa własności/użytkowania wieczystego Nieruchomości i własności posadowionych na niej budynków handlowych będących obecnie w posiadaniu Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w Porozumieniu Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta przez Strony w terminie nie później niż 3 miesięcy, po spełnieniu się wszystkich warunków, przede wszystkim uzyskania przez BBID ostatecznego, w administracyjnym toku postępowania, pozwolenia na budowę budynku na Nieruchomości oraz ustalenia, że rozliczenie całej ceny przeniesienia na Emitenta prawa własności lub wieczystego użytkowania Nieruchomości i własności posadowionych na niej budynków handlowych nastąpi pomiędzy

Stronami w drodze przeniesienia na Spółdzielnię własności lokali w wybudowanym budynku w ilości określonej w przyszłej Umowie Przedwstępnej.

Jednocześnie, Emitent zobowiązał się do ewentualnego zwrotnego przeniesienia nieruchomości z powrotem na Spółdzielnię w razie niewybudowania budynku przez Emitenta w terminie ustalonym przez Strony w Umowie Przyrzeczonej. Niniejsze zobowiązanie zostanie dodatkowo zabezpieczone przez Emitenta udzieleniem w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej, na rzecz Spółdzielni, m.in. pełnomocnictwa do zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na Spółdzielnię.

Porozumienie zostało zawarte na czas określony wynoszący 4 lata z możliwością przedłużenia.

Z uwagi na fakt, iż Spółdzielnia jest obecnie posiadaczem Nieruchomości, jednak nie dysponuje do niej tytułem prawnym, ostateczna realizacja inwestycji przez Emitenta jest uzależniona od zdarzeń przyszłych i niepewnych.

3.6.4 Podpisanie wstępnych warunków („Head of Terms") w zakresie wprowadzenia inwestora do części handlowo-biurowej projektu KONESER w Warszawie.

W dniu 31 października 2012 roku Emitent podpisał ze spółką L&W Investment Fund Ltd. z siedzibą w Nikozji (dalej: „Liebrecht & wooD") dokument określający warunki wstępne („tzw. Head of Terms), w którym strony określiły podstawowe intencje stron dotyczące możliwości przystąpienia przez Liebrecht&wooD do realizacji części handlowo–biurowej projektu KONESER o wstępnie zakładanej powierzchni wynajmu ok. 43 tys m. kw. (dalej: „Wspólne Przedsięwzięcie").

Projekt developerski KONESER, obecnie realizowany przez spółkę zależną Emitenta Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. („PD6"), polega na rewitalizacji budynków poprzemysłowych oraz wybudowaniu nowych budynków na terenie byłej Warszawskiej Wytwórni Wódek KONESER oraz komercjalizacji tak powstałej powierzchni handlowej, biurowej oraz mieszkaniowej (łącznie planowana powierzchnia użytkowa podlegająca komercjalizacji w całym projekcie KONESER wyniesie ok. 74 tys. m kw). Wspólne przedsięwzięcie obejmuje zatem około 58% łącznej powierzchni projektu Koneser.

Szczegółowe warunki Wspólnego Przedsięwzięcia strony określą w przedwstępnej umowie inwestycyjnej, która zostanie wynegocjowana na podstawie podpisanych warunków wstępnych. W szczególności strony wyraziły intencję:

a) powołania nowej spółki celowej dla realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia (dalej: „Nowa Spółka");
b) przeprowadzenia procesu badania due diligence projektu KONESER przez Liebrecht & wooD – od którego wyników uzależniona będzie decyzja stron o realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia;
c) wniesienia do Nowej Spółki części nieruchomości, na której realizowany jest obecnie projekt KONESER w części handlowo-biurowej. Reszta działek pozostanie w spółce PD6, na których realizowana będzie samodzielnie część mieszkalna (z powierzchniami handlowymi na parterach budynków), obejmująca ok. 42% powierzchni użytkowej całości projektu Koneser;
d) pozyskania finansowania dla realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia, przy czym zakłada się dofinansowanie projektu przez obie strony (w tym przez Liebrecht & wooD we wstępnie zakładanej wysokości około 51 mln złotych, która może ulec podwyższeniu), a także pozyskanie finansowania zewnętrznego (kredytu bankowego). W razie konieczności podwyższenia wkładu własnego do przedsięwzięcia (equity) niezbędne dofinansowanie projektu zapewnią obie strony.
e) ukształtowania udziału kapitałowego stron w Nowej Spółce stosownie do udzielonego jej finansowania. Ostateczny udział stron w projekcie zostanie ustalony pomiędzy stronami, w zależności od wnoszonego kapitału i dalszych negocjacji stron, które na dzień zatwierdzenia niniejszego dokumentu nie zostały jeszcze zakończone;

f) komercjalizacji powierzchni powstałej w ramach Wspólnego Przedsięwzięcia, którą koordynować i nadzorować będzie spółka z grupy kapitałowej Liebrecht & wooD;
g) sprzedaży Wspólnego Przedsięwzięcia poprzez sprzedaż udziałów w Nowej Spółce inwestorowi instytucjonalnemu, przy czym sprzedaż nastąpi po komercjalizacji istotnej części powierzchni i uzyskaniu stosownych pozwoleń na użytkowanie i zasiedlenie budynków. Strony uzgodniły, iż wspomniany inwestor instytucjonalny zostanie wskazany przez Liebrecht & wooD po uprzednim ustaleniu warunków sprzedaży.

Firma Liebrecht & wooD jest jedną z największych renomowanych firm deweloperskich, z którą Emitent realizuje już pomyślnie projekt „Plac Unii". W ocenie zarządu Emitenta podpisanie powyższych warunków wstępnych, będące wynikiem dotychczasowej ścisłej współpracy, stwarza możliwości sprawnego prowadzenia oraz stabilnego finansowania kluczowej handlowo-biurowej części projektu KONESER.

4 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 wynik finansowy Grupy Kapitałowej największy wpływ miały :

a) Sprzedaż mieszkań, biur i lokali usługowych w projekcie Rezydencja Foksal w Warszawie.
b) Wycena nieruchomości inwestycyjnej – projektu biurowo – handlowego Plac Unii w Warszawie.
c) Przychody z usług świadczonych poza Grupą Kapitałową, wygenerowane przez zależne w 100% od Emitenta spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis.
d) Sprzedaż mieszkań w projekcie Małe Błonia w Szczecinie (etapy Platany I do V).

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

5 Omówienie podstawowych zmian w portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej oraz polityki inwestycyjnej Grupy Kapitałowej

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne jakościowo zmiany w portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej. Zawarte przez spółkę umowy w zakresie realizacji nowych przedsięwzięć (jak Hale Banacha) należą do kategorii zdarzeń przyszłych i niepewnych i na obecnym etapie nie wiążą się z wyodrębnieniem oddzielnych struktur.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła zmiana polityki inwestycyjnej Grupy Kapitałowej.

6 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.

W perspektywie najbliższego roku obrotowego Emitent nie planuje istotnych zmian dotychczasowej strategii inwestycyjnej (szczegółowo opisanej w pkt 19 niniejszego dokumentu). Kierunki i perspektywy dalszego rozwoju działalności Emitenta koncentrować się będą przede wszystkim na:

a) zakończeniu prac budowlanych, dalszym awansowaniu komercjalizacji i oddaniu do użytkowania głównego projektu Grupy jakim jest kompleks biurowo handlowy Plac

Unii przy ul. Puławskiej w Warszawie, co jest zaplanowane na początek czwartego kwartału 2013 r.,

b) prowadzeniu prac budowlanych oraz awansowaniu działań sprzedażowych w odniesieniu do dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych projektu Koneser przy ulicy Ząbkowskiej / Markowskiej w Warszawie – tzw. E2 i E4,
c) ostatecznego wynegocjowania i zatwierdzenia ram prawnych, finansowych i harmonogramu w zakresie wejścia inwestora zewnętrznego do centralnego kwartału biurowo – handlowego projektu Koneser – i w konsekwencji uzyskanie niezbędnych pozwoleń na budowę poszczególnych obiektów w ramach kwartału centralnego, według uzgodnionego programu funkcjonalnego wspomnianego przedsięwzięcia,
d) po uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, uruchomieniu realizacji pierwszych prac w projekcie Nowy Sezam u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie,
e) maksymalnym wykorzystanie potencjału kadry zarządzającej i personelu pozyskanego w wyniku przejęcia spółki Juvenes, funkcjonującej w ramach spółek Juvenes Projekt Sp z o.o. i Juvenes Serwis Sp z o.o. do generowania przychodów z zewnętrznych źródeł,
f) przygotowaniu do uruchomienia kolejnych posiadanych w portfelu projektów warszawskich, w tym przede wszystkim projektu przy ulicy Długiej w Warszawie (procedowana zamiana za nieruchomość Kina Wars w Warszawie) oraz projektu wysokościowego budynku biurowego u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie, realizowanego wspólnie Archidiecezją Warszawską,
g) prowadzeniu sprzedaży pozostałych w ofercie mieszkań w ramach pierwszego zrealizowanego zadania inwestycyjnego w projekcie Małe Błonia w Szczecinie (Platany I – VII).

W najbliższej perspektywie Fundusz będzie kierował posiadane zasoby finansowe przede wszystkim do projektu Koneser (wprowadzanie wkładu własnego do pierwszych etapów mieszkaniowych jak również prace projektowe i przygotowawcze do kwartału centralnego biurowo – handlowego), projekcie Nowy Sezam (finansowanie prac projektowych i przygotowawczych) oraz projekcie Małe Błonia. Projekty Plac Unii oraz Rezydencja Foksal są przedsięwzięciami, które w przeciągu najbliższego roku winny przynieść wpływy finansowe.

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

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

7 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej, w tym czynników ryzyka i zagrożeń, z

określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona oraz określeniem ewentualnych działań, służących przeciwdziałaniu tym zagrożeniom.

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do prezentowanych w sprawozdaniu za rok 2011 r. Z uwagi na strategię Funduszu, opierającą się na realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy:

- **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.

- **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłośc**i – 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.

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

- **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.

- **Ryzyko zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** - żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu może nastąpić w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową. Ewentualne wystąpienie takiej sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży części nieruchomości, co mogłoby odbić 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. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

- **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

- **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.

- **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.

- **Ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury** - przepisy regulujące realizację projektów budowlanych (w tym m.in. Prawo budowlane) nakładają wymóg zapewnienia odpowiedniej infrastruktury, takiej jak przyłącza mediów, urządzenia do utylizacji lub drogi wewnętrzne. Mimo uzyskania pozytywnych wyników analizy prawno-technicznej nieruchomości, brak wymaganej infrastruktury może spowodować, że realizacja danego projektu okaże się niemożliwa aż do momentu, gdy infrastruktura zostanie doprowadzona. Nie można ponadto wykluczyć, że właściwe organy administracyjne zażądają, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu developerskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Z powodu opóźnień w zapewnieniu infrastruktury, w szczególności na skutek czynników niezależnych i pozostających poza kontrolą Grupy, mogą wystąpić opóźnienia w finalizacji danego przedsięwzięcia lub znaczący nieplanowany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury, wpływające na pogorszenie rentowności realizowanych inwestycji. Mogłoby to wpłynąć negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa przeprowadza analizy potrzeb infrastrukturalnych na danej działce na etapie poprzedzającym wykonanie projektu architektonicznego.

- **Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości**- koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Grupy uzależniona jest od koniunktury na polskim rynku nieruchomości, determinowanej m.in. wielkością popytu na lokale mieszkaniowe, biurowe i handlowe, a także dostępnością środków finansowych dla klientów Grupy. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie ogólnego klimatu inwestycyjnego w Polsce mogą przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości (sprzedaży kompletnych budynków inwestorom lub sprzedaży poszczególnych lokali), a w konsekwencji mogą doprowadzić do pogorszenia wyników, sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju Grupy.

8 Główne cechy stosowanych w przedsiębiorstwach Grupy Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

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

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

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

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

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

W dniu 20 grudnia 2012 r. Rada Nadzorcza Funduszu wykonując swoje zadania w zakresie stałego nadzoru nad działalnością Spółki podjęła uchwałę w sprawie rekomendowania Zarządowi powołania komórki kontroli wewnętrznej. Do zadań Biura Kontroli Wewnętrznej (BKW) nadzorowanej przez Dyrektora Biura Kontroli Wewnętrznej należeć będzie :

a) badanie oraz ocena adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz opiniowanie systemu zarządzania Spółką, w tym skuteczności zarządzania ryzykiem związanym z działalnością Spółki. BKW będzie sprawować kontrolę i dokonywać oceny działalności poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz przeprowadzać badania w podmiotach zależnych Spółki, w zakresie zgodności ich działania z wewnętrznymi aktami normatywnymi, jak również pod względem ich efektywności, racjonalności oraz ponoszonego ryzyka;
b) Wdrożenie narzędzi i monitoringu - BKW będzie także odpowiedzialna za określanie i dokonywanie oceny skuteczności i efektywności funkcjonujących w Spółce mechanizmów kontroli wewnętrznej;
c) raportowanie - Rada Nadzorcza będzie sprawować bezpośredni nadzór nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej oraz oceniać jego adekwatność i skuteczność.

Celem wprowadzenia powyższych uregulowań jest wspieranie Zarządu w zakresie skuteczności funkcjonowania mechanizmów kontroli wewnętrznej w Spółce, jak również wspomaganie procesów decyzyjnych Rady Nadzorczej, przyczyniające się do zapewnienia skuteczności i efektywności nadzoru sprawowanego przez Radę.

Zarząd przyjął rekomendację do akceptującej wiadomości i zamierza powołać przedmiotową Komórkę w najbliższym czasie.

9 Podstawowe produkty, towary lub usługi 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 developerskich, 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.

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

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

11 Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej Emitenta

Zarówno umowy znaczące zawierane w roku obrotowym 2012 przez Emitenta, jak i umowy znaczące zawierane w tym okresie przez spółki zależne Emitenta zostały szczegółowo opisane odpowiednio w odniesieniu do Emitenta w pkt. 3.6., zaś w odniesieniu do spółek zależnych w pkt. 3.1 – 3.5.

12 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek

W roku obrotowym 2012 Emitent nie zawarł żadnej umowy kredytu, jak również nie miało miejsca wypowiedzenia żadnej umowy kredytu.

W roku obrotowym 2012 Emitent nie zaciągnął żadnych pożyczek. Nie miało również miejsca wypowiedzenie pożyczek.

Znaczące umowy kredytowe oraz aneksy do tych umów, zawarte przez spółki celowe w roku 2012 zostały opisane w pkt. 3 niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2012 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy kredytowej zawartej przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

W roku obrotowym 2012 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy pożyczki zawartej przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

13 Udzielone pożyczki

W trakcie roku obrotowego 2012 Emitent ani spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielała pożyczek, stanowiących więcej niż 10 % kapitałów własnych Emitenta.

14 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje

W trakcie roku obrotowego 2012 Emitent ani spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielał poręczeń, ani gwarancji, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

W roku obrotowym 2012 spółki zależne nie udzielały poręczeń, ani gwarancji, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

15 Struktura Grupy Kapitałowej, opis powiązań kapitałowych i organizacyjnych. Omówienie zmian, jakie wystąpiły w roku obrotowym 2012.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 grudnia 2012 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)*
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A.	POLSKA	99,80 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A.	POLSKA	99,88 %
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. (**),(***)	POLSKA	33 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**),(***)	POLSKA	2,39 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**)	POLSKA	37,80 %
Nowy Plac Unii SA (**),(***)	POLSKA	35,09 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %

(*) w przypadku spółek kapitałowych oraz spółek komandytowo-akcyjnych udział w kapitale (majątku) spółki stanowi jednocześnie udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki.
(**) jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną
(***) udział pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy

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

Konsolidacją objęta jest także spółka Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie, w której Emitent posiada aktualnie 35,16% udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożywców Supersam, będzie posiadał 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki Nowy Plac Unii S.A. za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

Ponadto, konsolidacją objęte zostało także Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie – spółka ta jest jednostką współkontrolowaną przez Emitenta z uwagi na fakt, że dwóch z trzech członków zarządu spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. jest jednocześnie członkami zarządu Emitenta, a ponadto Emitent posiada 37,80 %-owy udział w kapitale zakładowy i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki. Z uwagi na ustalenia co do podziału zysku tej spółki, jest ona objęta konsolidacją proporcjonalną w oparciu o ustalony

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 33% udział w Zarządzanie Sezam sp. z o.o. (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w jej zgromadzeniu wspólników tej spółki) oraz 2,4% udział w Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

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

16 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr 48 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2012 roku. Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

17 Wykorzystanie przez Grupę Kapitałową wpływów z emisji papierów wartościowych.

17.1 Wykorzystanie środków z emisji obligacji Emitenta

W roku obrotowym 2012 Emitent wykorzystał środki z emisji obligacji, opisanych w pkt. 3.6.1. na następujące cele:

a) wykup 950 sztuk własnych obligacji dwuletnich o łącznej wartości nominalnej 9.500.000 zł (dziewięć milionów pięćset tysięcy) z terminem zapadalności 23 lutego 2012 roku wraz z naliczonymi odsetkami,
b) dofinansowanie spółki zależnej Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. z przeznaczeniem na kontynuację prac projektowych oraz prac przygotowawczych przy pierwszym etapie mieszkaniowym w Projekcie „Koneser",
c) dofinansowanie spółki zależnej Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. z przeznaczeniem na część kosztów realizacji pierwszego etapu projektu developerskiego „Małe Błonia",
d) pokrycia pozostałych kosztów Emitenta, w tym kosztów innych przedsięwzięć developerskich w szczególności projektu Nowy Sezam i projektu wysokościowego u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie.

17.2 Wykorzystanie środków z emisji akcji

W roku obrotowym 2012 Emitent nie dokonywał emisji akcji.

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

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2012 rok.

19 Polityka i strategia inwestycyjna Emitenta.

Emitent planuje kontynuację dotychczasowej strategii inwestycyjnej w zakresie działalności na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie inwestycji developerskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu do etapu komercjalizacji/sprzedaży. Kluczowymi elementami realizowanej strategii pozostają :

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

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

20 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami Grupy Kapitałowej.

W 2012 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta.

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

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

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

Informacja na temat wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest ujęta w nocie nr 49 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2012 roku.

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

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu za 2012 rok przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	7.839.634	783.963,4
Piotr Litwiński*	-	-
Paweł Nowacki	60.718	6.071,8
Rafał Szczepański	14.936.962	1.493.696,2
Krzysztof Tyszkiewicz	14.936.962	1.493.696,2
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	6.270.309	627.030,9
Włodzimierz Głowacki	-	-
Michał Kurzyński	-	-
Ewaryst Zagajewski	-	-
Rafał Lorek	-	-
Jan Rościszewski	-	-

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 340.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł.*

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2012 rok przedstawiał się następująco:

	Akcje	
	Ilość	**Wartość nominalna**
		Zł
Michał Skotnicki		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1	240	240
Jan Rościszewski		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1	200	200
Krzysztof Tyszkiewicz		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1	240	240
Rafał Szczepański		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1	320	320

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

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

25 System kontroli programów akcji pracowniczych.

Emitent nie prowadzi kontroli programów akcji pracowniczych.

26 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

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

W dniu 30 maja 2012 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki "PKF Audyt Sp. z o.o." jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2012.

PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Orzycka 6 lok. 1B, jest uprawniona do wykonywania badań sprawozdań finansowych na podstawie wpisu na listę biegłych rewidentów nr 548 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów w Warszawie.

Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W dniu 3 stycznia 2013 roku Emitent zawarł z w/w podmiotem umowę na podstawie której zlecił dokonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2012 oraz w dniu 27 lipca 2012 r. zawarł umowę na przegląd półrocznego sprawozdania jednostkowego i półrocznego sprawozdania skonsolidowanego za rok 2012.

26.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2011 i rok obrotowy 2012.

Łączna kwota wynagrodzenia za rok 2011 z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego (za rok 2011) oraz z tytułu przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego wyniosła 109 tys. zł, powiększona o podatek od towarów i usług.

Łączna kwota wynagrodzenia za rok 2012 z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego (za rok 2012) oraz z tytułu przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego wyniosła 115 tys. zł, powiększona o podatek od towarów i usług.

Powyższe kwoty dotyczą łącznie sprawozdań jednostkowych i skonsolidowanych.

27 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 2012 roku) zostaną omówione oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Emitenta oraz odrębnie – dla samego Emitenta.

27.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

27.1.1 Emisja obligacji

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

Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 22 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 21 sierpnia 2013 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.

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

Warunki Emisji wyemitowanych obligacji przewidują ich wprowadzenie do notowań w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst.

27.1.2 Wykup obligacji własnych

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

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

Obligacje zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji obowiązującego w Spółce.

Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 15.500.000 złotych (co odpowiada kwocie 10.000 zł przypadającej na jedną, podlegającą wykupowi Obligację), przy czym w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2013 roku.

27.2 Zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej Emitenta

27.2.1 Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.

W dniu 31 stycznia 2013 roku spółka celowa zawarła z Bankiem PKO BP S.A., aneks techniczny do umowy kredytowej z dnia 19 września 2008 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Małe Błonia", do dnia 28 lutego 2013 roku.

Następnie zaś, w dniu 28 lutego 2013 roku, spółka celowa zawarła z bankiem PKO BP S.A. ("Bank"), aneks do umowy kredytowej z dnia 19 września 2008 r., przesuwający datę całkowitej spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Małe Błonia", do dnia 30 września 2016 r., przy czym spłata kredytu następować będzie w ratach określonych w poniższym harmonogramie:

a) do dnia 31.03.2014r. kwota 1.220.000,00 zł.,
b) do dnia 30.06.2014r. kwota 14.437.000,00 zł.,
c) do dnia 30.09.2014r. kwota 2.239.000,00 zł.,
d) do dnia 31.03.2015r. kwota 4.211.000,00 zł.,
e) do dnia 30.09.2015r. kwota 4.211.000,00 zł.,
f) do dnia 31.03.2016r. kwota 4.211.000,00 zł.,
g) do dnia 30.09.2016r. kwota 4.210.697,10 zł.

Jednocześnie, w dniu 28 lutego 2013 roku, spółka celowa podpisała z Bankiem aneks do umowy kredytu obrotowego z dnia 31 maja 2010 roku, przesuwający datę ostatecznej spłaty

kredytu finansującego realizację pierwszej fazy inwestycji projektu "Małe Błonia", do dnia 31 grudnia 2013 r.

27.2.2 Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A.

W dniu 27 lutego 2013 roku spółka celowa zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Koneser", do dnia 31 marca 2013 r.

27.2.3 Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

W lutym 2013 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę Wspólnoty Mieszkaniowej Moniuszki 10 w Warszawie na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12 czerwca 2012 roku, ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji "Nowy Sezam". Orzeczenie Sądu potwierdza dotychczasowe stanowisko Emitenta i pozwala na kontynuowanie procesu inwestycyjnego w projekcie Nowy Sezam zgodnie z harmonogramem.

28 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.

28.1 Zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent.

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

28.2 Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Emitent stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny niezastosowania danej zasady oraz w jaki sposób Emitent zamierza usunąć ewentualne skutki niezastosowania danej zasady lub jakie kroki zamierza podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania danej zasady w przyszłości.

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

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

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

1. w odniesieniu do zasady I.1 Dobrych Praktyk, tj.:

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

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

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

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

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

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

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

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

Emitent nie prowadzi żadnej polityki kadrowej opierającej się o uprzywilejowanie płci i nie ogranicza udziału przedstawicieli żadnej płci w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru. Decyzja w zakresie obsady organów Emitenta należy do akcjonariuszy Emitenta, którzy dokonując zmian w składzie tych organów winni kierować się kompetencjami, doświadczeniem i umiejętnościami kandydatów, nie zaś ich płcią. Pomimo, że obecnie w organach Emitenta nie ma przedstawiciela płci żeńskiej, to w przeszłości kobiety pełniły funkcję członków Rady Nadzorczej.

4. w odniesieniu do zasady I.12 Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

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

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

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

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

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

Powyższe stanowisko Zarząd uzasadnia tym, że w toku walnych zgromadzeń zadawana jest bardzo duża ilość pytań, często mało istotnych, zaś nie wszystkie wypowiedzi i pytania wymagają zgodnie z prawem protokołowania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach zgromadzeń decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniami akcjonariuszy. Przekazywanie wszystkich zapytań w trybie wskazanym w zasadzie stanowiłoby nadmierną uciążliwość dla Spółki. Akcjonariusze

mają możliwość udziału w walnych zgromadzeniach oraz zadawania w ich toku pytań i uzyskiwania odpowiedzi. To uprawnienie zdaniem Zarządu Emitenta w wystarczający sposób zapewnienia akcjonariuszom dostęp do odpowiedzi na istotne dla Emitenta pytania.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28.3 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.

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 każdego roku. Rada Nadzorcza może zwołać zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w przepisanym terminie.

Rada Nadzorcza, jak również akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie

później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 (osiemnaście) dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy lub Rady Nadzorczej. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

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

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

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

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

Szczegóły dotyczące przebiegu Walnych Zgromadzeń zostały określone w Regulaminie Walnych Zgromadzeń, w którym uregulowano wiele instytucji przewidzianych w Dyrektywie 2007/36/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 lipca 2007 r. Do najistotniejszych postanowień tego regulaminu należą:

a) określenie sposobu zawiadamiania Spółki o ustanowieniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Zawiadomienie takie powinno być przesyłane do Spółki za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany na stronie internetowej Spółki lub w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Zarząd może określić inny sposób przesłania zawiadomienia. Sposób zawiadomienia jest każdorazowo wskazywany w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Treść zawiadomienia pozwalająca na identyfikację mocodawcy i pełnomocnika została szczegółowo określona w regulaminie. Jeżeli zawiadomienie zostało dokonane zgodnie z wymogami Spółka niezwłocznie potwierdza mocodawcy dokonanie zawiadomienia. Jeżeli zawiadomienie nie odpowiada wymogom niezwłocznie informuje o tym zgłaszającego wskazując na braki zawiadomienia. Brak zawiadomienia albo zawiadomienie dokonane z naruszeniem

wymogów jest uwzględniane przy ocenie istnienia zgodnego z prawem umocowania pełnomocnika do reprezentacji mocodawcy na Walnym Zgromadzeniu. W szczególności może stanowić podstawę do niedopuszczenia lub do wykluczenia danej osoby z uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

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

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

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

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

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

28.4 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:

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).

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.

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).

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).

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:

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

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

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.

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.

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.

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:

a) głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu,
b) został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
c) 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.

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.

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.

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.

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).

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).

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).

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.

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

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.

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).

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

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).

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.

28.5 Zarząd Emitenta

28.5.1 Skład

Na dzień 1 stycznia 2012 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2012 roku w skład Zarządu Emitenta wchodzili:

Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,

Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,

Pan Paweł Nowacki – Członek Zarządu,

Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,

Pan Krzysztof Tyszkiewicz – Członek Zarządu.

Obecny Zarząd jest Zarządem IX kadencji. Kadencja ta upływa 19 października 2013 roku.

28.5.2 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 dwa lata. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, jak również cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu. Członek Zarządu może być odwołany także przez walne zgromadzenie.

28.5.3 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.

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.

28.5.4 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 Emitenta. Zarządowi podlegają także pracownicy Emitenta, który zawiera i rozwiązuje z nimi umowy o pracę oraz ustala ich wynagrodzenie.

W myśl artykułu 32 Statutu w ciągu ośmiu miesięcy po upływie roku obrotowego Zarząd jest obowiązany sporządzić i złożyć Radzie Nadzorczej bilans na ostatni dzień roku, rachunek zysków i strat oraz pisemne sprawozdanie z działalności Emitenta w tym okresie, a w ciągu dziesięciu miesięcy przedłożyć ww. dokumenty WZA.

W regulaminie Zarządu (§ 5) znajduje się postanowienie, iż Zarząd, kierując się interesem Emitenta, określa strategię oraz główne cele działania Emitenta 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 2012 Zarząd odbył szereg posiedzeń, na których podjęte zostały najistotniejsze decyzje dotyczące działalności i funkcjonowania Funduszu i jego Grupy Kapitałowej, w tym m.in.:

a) uchwały w przedmiocie udzielenia pożyczek spółkom zależnym i jednostką powiązanym;
b) uchwały dotyczące podwyższenia kapitałów zakładowych spółek zależnych i zwiększenia zaangażowania finansowego w te spółki;
c) uchwały dotyczące emisji obligacji;
d) uchwały dotyczące strategicznych dla Emitenta decyzji, w tym o rozpoczęciu współpracy z podmiotami zewnętrznymi w zakresie realizacji projektów developerskich.

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.

28.6 Rada Nadzorcza Emitenta

28.6.1 Skład

Na dzień 1 stycznia 2012 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2012 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,

Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,

Pan Michał Kurzyński – Członek Rady,

Pan Ewaryst Zagajewski – Członek Rady,

Rafał Lorek – Członek Rady,

Jan Emeryk Rościszewski – Członek Rady.

28.6.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2012 Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń oraz podjęła szereg uchwał w drodze głosowania pisemnego. Do najważniejszych decyzji Rady w 2012 roku należały:

a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2012

b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2011 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2011,

c) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady i jej komitetów,

d) dokonanie oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce,

e) dokonanie ocenę pracy Rady Nadzorczej oraz zwięzłej oceny sytuacji Spółki.

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

W dniu 11 grudnia 2009 roku podjęto uchwałę o powołaniu Komitetu Audytu w składzie: Ewaryst Zagajewski, Rafał Lorek, Jan Rościszewski. Członkiem Komitetu Audytu spełniającym kryteria niezależności wskazane w art. 56 ust. 3 pkt 1, 3 i 5 w/w ustawy, a także posiadającym wymagane kwalifikacje w zakresie rachunkowości jest Pan Ewaryst Zagajewski. Komitet na bieżąco monitoruje niezależność zewnętrznego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Rekomendował także Radzie wybór spółki PKF Audyt sp. z o.o. na biegłego rewidenta Emitenta. Komitet monitoruje wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz jest odpowiedzialny za kontakt z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki.

Obecnie istniejący w ramach Rady Nadzorczej Komitet Wynagrodzeń został powołany w dniu 18 marca 2009 roku w następującym, nadal aktualnym składzie: a) Pan Paweł Turno, b) Pan Michał Kurzyński. W roku 2012 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu oraz udzielał Radzie rekomendacji, co do wysokości wynagrodzenia członków Zarządu.

28.7 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2012 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 (%)
BB Investment S.A. *	49.182.446	9,40	9,40

Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.)	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.* *	37.280.756	7,13	7,13
Fundusze Noble Funds TFI S.A***	26.594.622	5,08	5,08
Jakub Szymański	26.350.000	5,04	5,04

** zgodnie za zawiadomieniem otrzymanym w dniu 14 grudnia 2012 r.*
***w tym Quercus Parasolowy SFIO - na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 października 2012 roku*
****w tym w tym NF FIO - dane na podstawie zawiadomienia z dnia 5 listopada 2012 r.*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.	49.182.446	9,40	9,40
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.)	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	37.280.756	7,13	7,13
Fundusze Noble Funds TFI S.A	26.594.622	5,08	5,08
Jakub Szymański	26.350.000	5,04	5,04

28.8 Posiadacze papierów wartościowych Emitenta, dających specjalne uprawnienia kontrolne.

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

28.9 Wszelkie ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu.

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

28.10 Ograniczenia w przenaszalności akcji Emitenta

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi, na okaziciela. Akcje serii A do J zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynek podstawowy).
Z akcjami Emitenta nie są związane żadne ograniczenia co do ich przenaszalności.

28.11 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.

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

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

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT NFI S.A. DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO

Zarząd Funduszu oświadcza, że podmiot uprawiony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. za 2012 roku, 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, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. za 2012 rok, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Funduszu, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. za 2012 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. oraz jej wynik finansowy.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Funduszu, sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. za 2012 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A., w tym także opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Warszawa, 21 marca 2013 roku

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

21 MARCA 2013 R.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SA

Szanowni Państwo,

Zarząd Grupy BBI Development NFI Spółka Akcyjna (Fundusz, Grupa), przedstawia Raport Roczny za rok 2012, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2012 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy PKF Audyt Sp. z o.o.

Rok 2012 w historii Grupy zaznaczył się zakończeniem kilku istotnych inwestycji, ale przede wszystkim był rok kluczowych i decydujących wydarzeń w sztandarowym projekcie Funduszu, kompleksie biurowo handlowym Plac Unii w Warszawie.

W styczniu 2012 r. nadeszła oczekiwana data oddania do użytkowania projektu Rezydencja Foksal, jednego z najbardziej luksusowych apartamentowców w Warszawie. Obecnie w budynku, będącym połączeniem przeważającej funkcji mieszkaniowej z funkcjami biurową i handlową, niemal cała dostępna powierzchnia została już sprzedana. W połowie 2012 roku oddano do użytkowania pierwszy, pieczołowicie odrestaurowany zabytkowy budynek biurowy na terenie Centrum Praskiego Koneser. Wynajęty w ponad 90% budynek oferuje niepowtarzalny klimat zabytku, połączonego z nowoczesnością i funkcjonalnością i stanowi wizytówkę całego kompleksu Konesera, na terenie którego w ciągu najbliższych lat powstanie ponad 74 tys m2 powierzchni użytkowej biur, handlu i mieszkań – loftów. W Koneserze uzyskano pozwolenia na budowę dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych, przy których prace budowlane już się rozpoczęły. Do użytkowania oddane zostało także siedem budynków, w których znajduje się ponad 150 mieszkań, stanowiących całość pierwszego zadania inwestycyjnego w projekcie Małe Błonia w Szczecinie, gdzie nasza Grupa również jest obecna.

Szczególnego podkreślenia wymaga szereg kluczowych wydarzeń w obecnie największym prowadzonym projekcie Grupy, Placu Unii w Warszawie, realizowanym wspólnie z firmą Liebrecht & wooD. Z początkiem roku 2012, po zapewnieniu projektowi finansowania bankowego na kwotę 105 mln EUR, pozyskaniu kluczowych najemców oraz zawarciu umowy z generalnym wykonawcą, ruszyły prace nad częścią naziemną kompleksu. Zlokalizowany na głównej arterii miasta, znakomicie wyeksponowany budynek ma szansę stać się nie tylko kolejnym udanym projektem developerskim, ale również istotnym punktem charakterystycznym stolicy, a jego uruchomienie planowane jest już na początku czwartego kwartału 2013 r.

Pozytywnie postępują prace przygotowawcze do uruchomienia kolejnego projektu Grupy w centrum Warszawy, budynku biurowo handlowego Nowy Sezam na skrzyżowaniu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej, będącym jednocześnie skrzyżowaniem dwóch linii metra – pozytywne rozstrzygnięcia organów administracyjnych i sądów otworzyły drogę do uzyskania pozwolenia na budowę tego unikalnie zlokalizowanego kompleksu biurowo handlowego.

Poza bieżącą realizacją przedsięwzięć, Grupa koncentruje się także na pozyskiwaniu i uruchamianiu nowych projektów. W 2012 roku zawarto ze Spółdzielnią Hale Banacha umowę na realizację inwestycji w pobliżu ulic Grójeckiej i Banacha w Warszawie. Rozpoczęto także zaawansowane prace nad wprowadzeniem partnera strategicznego do centralnej części handlowo – biurowej projektu Koneser.

Konsekwentna strategia, szereg atrakcyjnych projektów już realizowanych oraz portfel interesujących projektów do zrealizowania w przyszłości buduje postrzeganie spółki jako dewelopera uniwersalnego i o dużym potencjale, co winno przyczynić się do zbudowania wartości Spółki dla jej Akcjonariuszy.

Pragnę podziękować wszystkim Akcjonariuszom za okazane zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu