☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport roczny RS 2013

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

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

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2014-03-21

BBI Development SA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (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)

PKF Consult Sp. zo.o.

(podmiot uprawniony do badania)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2013	2012	2013	2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	69 618	77 758	16 532	18 631
II. Koszty operacyjne	64 701	67 327	15 365	16 132
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 258	10 074	299	2 414
IV. Zysk (strata) brutto	-3 561	6 138	-846	1 471
V. Zysk (strata) netto	17 336	2 207	4 117	529
VI. Aktywa razem	507 740	563 603	122 430	137 861
VII. Zobowiązania razem	226 711	299 731	54 666	73 316
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	143 815	140 691	34 678	34 414
IX. Kapitał własny	281 029	263 872	67 764	64 545
X. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 613	12 795
XI. Liczba udziałów/akcji w sztukach	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,54	0,40	0,13	0,10
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,03	0,00	0,01	0,00
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-9 105	2 193	-2 162	525
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 346	-552	-557	-132
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	13 139	-2 265	3 120	-543

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
GK SF MSSF 31 12 2013.pdf	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe 2013
Sprawozdanie Zarządu skonsolidowane 2013.pdf	Skonsolidowane sprawozdanie Zarządu 2013
GK BBID opinia i raport 2013.pdf	Opinia i raport Biegłego Rewidenta do skonsolidowanego SF
BBID_List_Zarzadu_Skonsolidowany_2013.pdf	List Zarządu 2013

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

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

PKF

OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

w

Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 3 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego BBI Development S.A., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28 („jednostka dominująca"), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 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 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 2013 r. nr 330 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

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

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

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 S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami 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.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości załączonego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na fakt, iż jednostka począwszy od 1 stycznia 2013 r. przyjęła do stosowania wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, co zostało opisane w pkt. I informacji Dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Przyjęcie powyższych zmian standardów spowodowało szereg zmian prezentacyjnych wynikających przede wszystkim ze zmiany metody konsolidacji jednostek współkontrolowanych. Do 31 grudnia 2012 jednostki współkontrolowane konsolidowane były metodą proporcjonalną, od 1 stycznia 2013 roku te jednostki są wyceniane metodą praw własności. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego wykazują dane za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 oraz stany na dzień 31.12.2012 roku w wartościach przed dokonaniem przekształceń.

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

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.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

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

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

Warszawa, 21 marca 2014 r.

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

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

PKF

Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej
BBI Development S.A.

w
Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 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	5
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
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**	**8**
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	11
3.	**Część szczegółowa raportu**	**12**
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	12
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	12
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	12
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	13
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13

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

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa BBI Development 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 31.12.2013 r. struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 52 307 825 PLN przedstawia się następująco:

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

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

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

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 2013 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- BBI Development 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.
- Immobilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu,
- Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu.

Jednostki współzależne objęte konsolidacją metodą praw własności:

- 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,
- Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu,
- Suelo Sp. z o.o. Nowy Plac Unii SKA. (dawniej Nowy Plac Unii S.A.)

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2013 r.:

- Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu,
- Immobilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu,
- Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 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 Consult Sp. z o.o.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru:	KRS 0000034774
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	128.050,00 zł
Numer NIP:	521-05-27-710

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

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 10 lutego 2014 r. do 21 marca 2014 r. (z przerwami).

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej 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 2012 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 26 czerwca 2013 r. przez Walne Zgromadzenie jednostki dominującej.

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

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28, i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 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 Consult 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 2013 r. które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
BBI Development S.A. – jednostka dominująca	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Suelo Sp. z o.o. Nowy Plac Unii SKA.	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	metoda praw własności
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Przeprowadzono wybrane procedury w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. przez PKF Consult Sp. z o.o. (spółki nie podlegające obowiązkowi badania na dzień 31.12.2013 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.		metoda praw własności
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK		metoda praw własności
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA		metoda praw własności
Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu		metoda praw własności
Immobilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu		pełna
Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu		pełna

2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31-12-2013 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	11 238	2,2%	11 115	2,3%
Wartoście niematerialne	492	0,1%	309	0,1%
Wartość firmy	23 975	4,7%	23 975	4,9%
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,0%	182	0,0%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	186 138	36,7%	173 338	35,6%
Pozostałe aktywa finansowe	4 056	0,8%	3 400	0,7%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	900	0,2%	2 099	0,4%
Pozostałe aktywa trwałe		0,0%	7 227	1,5%
	226 981	**44,7%**	**221 645**	**45,5%**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	230 141	45,3%	227 514	46,7%
Należności handlowe	874	0,2%	3 685	0,8%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	290	0,1%	277	0,1%
Pozostałe należności	9 971	2,0%	1 120	0,2%
Pozostałe aktywa finansowe	26 713	5,3%	21 858	4,5%
Rozliczenia międzyokresowe	750	0,1%	635	0,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 020	2,4%	10 332	2,1%
	280 759	**55,3%**	**265 421**	**54,5%**
SUMA AKTYWÓW	**507 740**	**100%**	**487 066**	**100%**

PASYWA	31-12-2013 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał własny jednostki dominującej	**270 420**	**53,3%**	**252 811**	**51,9%**
Kapitał zakładowy	52 308	10,3%	52 308	10,7%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	28,2%	143 161	29,4%
Pozostałe kapitały	132 588	26,1%	130 381	26,8%
Niepodzielony wynik finansowy	-74 973	-14,8%	-74 794	-15,4%
Wynik finansowy bieżącego okresu	17 336	3,4%	1 755	0,4%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	10 609	2,1%	10 609	2,2%
	281 029	**55,3%**	**263 420**	**54,1%**
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	24 983	4,9%	6 830	1,4%
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 156	11,3%	66 554	13,7%
Inne zobowiązania długoterminowe	33	0,0%	7 280	1,5%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	575	0,1%	23 281	4,8%
Pozostałe rezerwy	149	0,0%	166	0,0%
	82 896	**16,3%**	**104 111**	**21,4%**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty i pożyczki	81 803	16,1%	74 194	15,2%
Pozostałe zobowiązania finansowe	34 515	6,8%	19 553	4,0%
Zobowiązania handlowe	6 088	1,2%	10 716	2,2%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0,0%	25	0,0%
Pozostałe zobowiązania	8 906	1,8%	1 047	0,2%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 505	1,9%	10 046	2,1%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 780	0,4%	1 257	0,3%
Pozostałe rezerwy	1 218	0,2%	2 697	0,6%
	143 815	**28,3%**	**119 535**	**24,5%**
SUMA PASYWÓW	**507 740**	**100,0%**	**487 066**	**100,0%**

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

	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży	**69 617**	**100,0%**	**68 306**	**1,0**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 134	1,6%	1 411	0,0
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	570	0,8%	572	0,0
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości	14 258	20,5%	19 804	0,3
Przychody ze sprzedaży wyrobów	19 840	28,5%	11 145	0,2
Przychody ze świadczonych usług	33 815	48,6%	35 374	0,5
Koszty operacyjne	**64 700**	**92,9%**	**22 188**	**0,3**
Amortyzacja	582	0,8%	827	0,0
Zużycie materiałów i energii	1 236	1,8%	1 576	0,0
Usługi obce	33 085	47,5%	9 627	0,1
Podatki i opłaty	467	0,7%	10 006	0,1
Wynagrodzenia	8 016	11,5%		-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	911	1,3%	152	0,0
Pozostałe koszty rodzajowe	2 160	3,1%		-
Wartość sprzedanych wyrobów	18 243	26,2%		-
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	**4 917**	**7,1%**	**10 006**	**14,6%**
Pozostałe przychody operacyjne	173	0,2%	152	0,2%
Pozostałe koszty operacyjne	3 832	5,5%	483	0,7%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	***1 258***	**1,8%**	***9 675***	**14,2%**
Przychody finansowe	477	0,7%	1 074	1,6%
Koszty finansowe	5 296	7,6%	5 179	7,6%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**-3 561**	**-5,1%**	**5 570**	**8,2%**
Podatek dochodowy	-20 897	-30,0%	3 815	5,6%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**17 336**	**24,9%**	**1 755**	**2,6%**
Zysk (strata) netto	**17 336**	**24,9%**	**1 755**	**2,6%**
Zysk (strata) przypisane akcjonariuszom niekontrolującym		0,0%		0,0%
Zysk (strata) podmiotu dominującego	17 336	24,9%	1 755	2,6%
Zysk (strata) netto	**17 336**	**24,9%**	**1 755**	**2,6%**
Suma dochodów całkowitych	**17 336**	**24,9%**	**1 755**	**2,6%**
Suma dochodów całkowitych akcjonariuszy niekontrolujących		**0,0%**		**0,0%**
Suma dochodów całkowitych podmiotu dominującego	**17 336**	**24,9%**	**1 755**	**2,6%**

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2013	2012	2011
1. Rentowność sprzedaży			
wynik na sprzedaży brutto x 100% / przychody netto	7,1%	14,6%	wartość ujemna
2. Rentowność kapitału własnego			
wynik netto x 100% / średni stan kapitałów własnych	6,4%	1,1%	11,8%
3. Szybkość obrotu należności			
średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto	12 dni	35 dni	3721 dni
4. Stopa zadłużenia			
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100% / aktywa ogółem	44,7%	45,9%	6,9%
5. Wskaźnik płynności			
aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,0	2,2	11,6

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowane metody 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.

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, wyłączeń 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.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych BBI Development 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 2013 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

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

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

Warszawa, 21 marca 2014 r.

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



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.

ZA ROK 2013

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

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

II. Czas trwania grupy kapitałowej:

Spółka dominująca BBI Development S.A. i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 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 31.12.2013 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 Consult 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. 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 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 Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

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

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

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

X. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	nota	za okres 01.01.2013 - 31.12.2013	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012
			niebadane, po przekształceniu	
Przychody ze sprzedaży	1,2	**69 618**	**68 306**	**77 758**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		1 134	1 411	1 202
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności		570	572	572
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych		14 258	19 804	0
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		0	0	16 322
Przychody ze sprzedaży wyrobów		19 840	11 145	23 929
Przychody ze świadczonych usług		33 816	35 374	35 733
Koszty operacyjne	2,3	**64 701**	**58 300**	**67 327**
Amortyzacja		582	381	382
Zużycie materiałów i energii		1 236	1 472	1 778
Usługi obce		33 086	36 783	37 558
Podatki i opłaty		467	533	560
Wynagrodzenia		8 016	7 101	7 301
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		911	827	835
Pozostałe koszty rodzajowe		2 160	1 576	1 671
Wartość sprzedanych wyrobów		18 243	9 627	17 242
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		***4 917***	***10 006***	***10 431***
Pozostałe przychody operacyjne	4	173	152	233
Pozostałe koszty operacyjne	4	3 832	483	590
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		***1 258***	***9 675***	***10 074***
Przychody finansowe	5	477	1 074	1 338
Koszty finansowe	5	5 296	5 179	5 274
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***-3 561***	***5 570***	***6 138***
Podatek dochodowy	6	-20 897	3 815	3 931
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***17 336***	***1 755***	***2 207***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7			
Zysk (strata) netto		***17 336***	***1 755***	***2 207***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		*0*	*0*	*0*
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		**17 336**	**1 755**	**2 207**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8			
Podstawowy za okres obrotowy		0,03	0,00	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy		0,03	0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy		0,03	0,00	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy		0,03	0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)				

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2013 - 31.12.2013	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk (strata) netto		***17 336,00***	***2 207,00***
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***	***17 336,00***	***2 207,00***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		**17 336,00**	**2 207,00**

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2012
			niebadane, po przekształceniu	
Aktywa trwałe		**226 981**	**221 645**	**285 034**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	11 238	11 115	11 117
Wartoście niematerialne	13	492	309	309
Wartość firmy	14	23 975	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	182	182	234 897
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	186 138	173 338	0
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	4 056	3 400	3 400
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	900	2 099	2 099
Pozostałe aktywa trwałe	18	0	7 227	9 237
Aktywa obrotowe		**280 759**	**265 421**	**278 569**
Zapasy	22,23	230 141	227 514	231 762
Należności handlowe	24	874	3 685	4 250
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		290	277	277
Pozostałe należności	25	9 971	1 120	6 701
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	26 713	21 858	22 337
Rozliczenia międzyokresowe	26	750	635	844
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	12 020	10 332	12 398
AKTYWA RAZEM		**507 740**	**487 066**	**563 603**

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

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

PASYWA	nota	31.12.2013	31.12.2012 niebadane, po przekształceniu	31.12.2012
Kapitały własne		**281 029**	**263 420**	**263 872**
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		***270 420***	***252 811***	***253 263***
Kapitał zakładowy	28	52 308	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	29	143 161	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	30	132 588	130 381	130 381
Niepodzielony wynik finansowy	31	-74 973	-74 794	-74 794
Wynik finansowy bieżącego okresu		17 336	1 755	2 207
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	32	10 609	10 609	10 609
Zobowiązania długoterminowe		**82 896**	**104 111**	**159 040**
Kredyty i pożyczki	33	24 983	6 830	51 373
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	57 156	66 554	66 554
Inne zobowiązania długoterminowe	35	33	7 280	18 007
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	575	23 281	22 940
Pozostałe rezerwy	43	149	166	166
Zobowiązania krótkoterminowe		**143 815**	**119 535**	**140 691**
Kredyty i pożyczki	33	81 803	74 194	77 174
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	34 515	19 553	19 553
Zobowiązania handlowe	36	6 088	10 716	26 032
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	25	25
Pozostałe zobowiązania	37	8 906	1 047	1 441
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	41	9 505	10 046	11 025
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	42	1 780	1 257	1 257
Pozostałe rezerwy	43	1 218	2 697	4 184
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	7	0	0	0
PASYWA RAZEM		**507 740**	**487 066**	**563 603**

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

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Sprawozdanie ze zmian w 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 31.12.2013 r.								
Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**130 381**	**-74 794**	**2 207**	**253 263**	**10 609**	**263 872**
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**130 381**	**-74 794**	**2 207**	**253 263**	**10 609**	**263 872**
Podział zysku netto			**2 207**		**-2 207**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach						0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie				-179		-179		-179
Suma dochodów całkowitych					17 336	17 336		17 336
Kapitał własny na dzień 31.12.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**132 588**	**-74 973**	**17 336**	**270 420**	**10 609**	**281 029**
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**
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji						0		0
Podział zysku netto			**15 575**		**-15 575**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach				**242**	**-242**			0
Korekty ze zmian wynikających 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**

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

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 01.01.2013 - 31.12.2013	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012 po przeszacowaniu	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Nakłady na projekty deweloperskie	-21 047	-18 991	-25 109
Płatności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-28 222	-29 244	-29 244
Udzielone pożyczki	-575	-3 558	-3 836
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	712	707
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	0	5 000	4 952
Wpływy ze zwrotu VAT	-603	2 471	10 938
Otrzymane należności i zaliczki na mieszkania	59 986	61 544	67 304
Otrzymane dywidendy	3 834	0	0
Rozrachunki z tytułu kaucji i wadiów	-502	-584	-584
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-8 353	-7 549	-7 615
Wynajem powierzchni biurowej	-831	-938	-938
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-12 111	-12 328	-13 599
Gotówka z działalności operacyjnej	**-8 424**	**-3 465**	**2 976**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-681	-783	-783
A. Przepływy pieniężne netto z działal. operacyjnej	**-9 105**	**-4 248**	**2 193**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Wpływy	**0**	**0**	**0**
Wydatki	**2 346**	**0**	**552**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	331	0	0
Wydatki na aktywa finansowe	2 015	0	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0	552
B. Przepływy pieniężne netto z działal. inwestycyjnej	**-2 346**	**0**	**-552**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy	**61 689**	**52 184**	**53 583**
Kredyty i pożyczki	39 824	17 392	18 791
Emisja dłużnych papierów wartościowych	21 865	34 792	34 792
Wydatki	**48 550**	**45 619**	**55 848**
Spłaty kredytów i pożyczek	18 622	25 097	34 691
Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 500	9 500	9 500
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	150	150
Odsetki	14 428	10 529	10 677
Inne wydatki finansowe	0	343	422
C. Przepływy pieniężne netto z działal. finansowej	**13 139**	**6 565**	**-2 265**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**1 688**	**2 317**	**-624**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**1 688**	**2 317**	**-624**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-129		
F. Środki pieniężne na początek okresu	**10 332**	**8 015**	**13 022**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**12 020**	**10 332**	**12 398**

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

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

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

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

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

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

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

d) MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej"

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

f) Zmiana do MSR 19 „Świadczenia pracownicze"

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

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

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

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

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

a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe"

b) MSSF 11 „ Wspólne ustalenia umowne"

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

d) Zmieniony MSR 27 „ Jednostkowe Sprawozdania Finansowe"

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

Przyjęcie powyższych zmian standardów spowodowało szereg zmian prezentacyjnych wynikających przede wszystkim ze zmiany metody konsolidacji jednostek współkontrolowanych. Do 31 grudnia 2012 jednostki współkontrolowane konsolidowane były metodą proporcjonalną; od 1 stycznia 2013 roku te jednostki są konsolidowane metodą praw własności. Zmiana metody konsolidacji ma następujący wpływ na prezentację sprawozdań finansowych:

- Spadek sumy aktywów i pasywów, w szczególności zaś spadek zobowiązań długoterminowych
- Znaczący spadek pozycji aktywów „nieruchomości inwestycyjne" z uwagi na to że istotne kwotowo nieruchomości inwestycyjne należą do spółek współkontrolowanych
- Rozpoznanie w aktywach znaczącej pozycji „Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności"
- Rozpoznanie w skonsolidowanym rachunku zysków i strat pozycji „Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych" zamiast odpowiednich pozycji przychodów i kosztów z poszczególnych spółek.

W celu zagwarantowania porównywalności danych zaprezentowano dodatkowo dane po przeszacowaniu:

- dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
- dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2012

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

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

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

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

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

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

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

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

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2013 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 2013 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 i współkontrolowane

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.

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

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

Grupa 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.

Grupa 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.

Grupa 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 Grupa 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, Grupa 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 Grupa 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, Grupa 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 Spó 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, Grupa 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 Grupa 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

Grupa 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.

Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa 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 współkontrolowanych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, rozumianą jako zdolność do wpływania, bezpośrednio bądź też pośrednio, na politykę finansową i operacyjną jednostki, w sposób pozwalający na osiągnięcie korzyści dla Grupy z działalności tejże jednostki. Jednostki współkontrolowane to wszelkie jednostki, na które Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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.

Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupie 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 Grupa 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.

Grupa 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 Grupa ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa 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 Grupa 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

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez niezależnych od Grupy ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Grupę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne.

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	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Działalność kontynuowana		
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	16 322
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	14 258	0
Przychody z pożyczek i wierzytelności	1 704	1 774
Przychody ze sprzedaży wyrobów	19 840	23 929
Przychody ze świadczenia usług	33 816	35 733
w tym przychody z realizacji umów długoterminowych	*25 591*	*29 143*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**69 618**	**77 758**
Pozostałe przychody operacyjne	173	233
Przychody finansowe	477	1 338
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**70 268**	**79 329**
Przychody z działalnosci zaniechanej	**0**	**0**
SUMA przychodów ogółem	**70 268**	**79 329**

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. 2013 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2013		Działalność kontynuowana							Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Foksal (*)	Supersam (*)	Koneser	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			831	19 852	23 186	2 390	23		46 282
	Sprzedaż między segmentami	0	0	992	0	1 479	5 950	5 921	-8559	5 783
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		1 231	13 028	0	0	0	0	-1		14 258
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**-1 194**	**-597**	**14**	**-685**	**-1 003**	**4 221**	**756**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności				0	0	0	0	5 835	-4131	1 704
Pozostałe przychody, w tym finansowe				5	0	105	2	365		477
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**131 470**	**105 258**	**11 298**	**5 964**	**396 368**	**-142 618**	**507 740**
Aktywa segmentu				131 470	105 258	11 298	5 964	396 368	-142 618	**507 740**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**30 981**	**70 465**	**10 372**	**4 517**	**152 726**	**-42 350**	**226 711**
Zobowiązania segmentu				30 981	70 465	10 372	4 517	152 726	-42 350	226 711
Zobowiązania nieprzypisane										0

(*) konsolidacja metodą praw własności

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**	**-15 975**	**299 731**
Zobowiązania segmentu		754	90 510	34 170	78 801	12 425	3 584	95 462	-15 975	299 731
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	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Ochrona	390	413
Najem biura	786	1028
Zarządzanie nieruchomością	251	329
Usługi audytorskie	106	138
Usługi prawne	994	948
Usługi księgowe i kadrowe	340	368
Telefon, internet	246	223
Prace projektowe	3671	1209
Usługi zarządzania projektami	1114	418
Usługi marketingowe i PR	537	576
usługi budowlano montażowe	20580	28720
Usługi doradcze	2668	1986
Pozostałe	1 402	1 202
Razem usługi obce	**33 085**	**37 558**

Wyszczególnienie kosztów amortyzacji	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	**0**	**0**
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	**0**	**0**
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	**582**	**382**
Amortyzacja środków trwałych	474	306
Amortyzacja wartości niematerialnych	108	76
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Wynagrodzenia	8 016	7 301
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	911	835
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**8 927**	**8 136**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	8 927	8 136

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Rozwiązanie rezerw	62	
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	103	194
Pozostałe	8	39
Razem	**173**	**233**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Strata ze zbycia majątku trwałego	0	26
Utworzenie odpisów aktualizujących	3542	314
Zawiązanie rezerw	127	0
Darowizny	77	10
Strata na przekazaniu działek pod budowę infrastruktury	0	119
Zaplacone kary i odszkodowania	76	0
Pozostałe	10	121
Razem	**3 832**	**590**

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Aktywa finansowe		
Należności		314
Zapasy	3476	
Wartość firmy		
Wartości niematerialne	66	
Rzeczowe aktywa trwałe		
Razem	**3 542**	**314**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody z tytułu odsetek	128	498
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	349	4
Wycena instrumentów pochodnych	0	836
Umorzenie odsetek od otrzymanych pożyczek	0	0
Pozostałe	0	0
Razem	**477**	**1 338**

Koszty finansowe	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Koszty z tytułu odsetek	4988	4748
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	197	262
Straty netto z wyceny aktywów i zobowiązań finansowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	264
Pozostałe	111	0
Razem	**5 296**	**5 274**

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

01.01.2013 - 31.12.2013	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej								**0**
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								**0**
Przychody / koszty z tytułu odsetek	128						-5099	**-4971**
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	152							**152**
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	**280**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-5099**	**-4819**

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**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Bieżący podatek dochodowy	**0**	**528**
Dotyczący roku obrotowego	0	528
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	**-20 897**	**3 403**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-20 897	3 403
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	**-20 897**	**3 931**

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk przed opodatkowaniem	**-3 561**	**6 138**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	6 787	338
Przychody wyłączone z opodatkowania	14 258	19 260
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	7 228	2 191
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	6 260	6 253
Dochód do opodatkowania	**-12 000**	**-8 722**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	0	10
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	0	-560
Podstawa opodatkowania	**-12 000**	**-9 292**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-2 280	-1 765
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**64,03%**	**-28,76%**

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

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2012	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2013
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 257	2 172	-1 650	1 779
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 981	7 987	-9 110	2 858
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	52	1 258	-875	435
Pozostałe rezerwy	2 596	435	-1 280	1 751
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	2 506	0	2 506
Przeszacowanie kontraktu na zamianę stóp procentowych *swap* (zabezpieczenie wartości godziwej) do wartości godziwej				
Ujemne różnice kursowe				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 162	0	-2 541	621
Suma ujemnych różnic przejściowych	**11 048**	**14 358**	**-15 456**	**9 950**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 099**	**2 728**	**-2 937**	**1 891**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2012	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2013
Przeszczowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	107 345		-107 345	0
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	4 241	593	-124	4 710
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	8 831	5 242	-10 539	3 534
Pozostałe	321		-321	0
Suma dodatnich różnic przejściowych	**120 738**	**5 835**	**-118 329**	**8 244**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**22 940**	**1 109**	**-22 483**	**1 566**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	900	2 099
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	575	22 940
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**325**	**-20 841**

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	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk netto z działalności kontynuowanej	17 336	2 207
Strata na działalności zaniechanej	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	**17 336**	**2 207**
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**17 336**	**2 207**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**523 078 250**	**523 078 250**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	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	31.12.2013	31.12.2012
Własne	11 238	11 117
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	**11 238**	**11 117**

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 01.01.2012-31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2013	**0**	**9 700**	**673**	**198**	**1 442**	**0**	**12 013**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***426***	***170***	***0***	***0***	***0***	***596***
- nabycia środków trwałych		426	170	0	0		596
- wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych		0			0		0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***7***	***0***	***0***	***7***
- sprzedaży							0
- likwidacji			0	0	0	0	0
- sprzedaży spółki zależnej							0
- przeszacowania							0
- wniesienia aportu							0
- inne				7			7
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2013	**0**	**10 126**	**843**	**191**	**1 442**	**0**	**12 602**
Umorzenie na dzień 01.01.2013	**0**	**0**	**420**	**172**	**304**	**0**	**896**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***50***	***145***	***9***	***270***	***0***	***474***
- amortyzacji		50	145	9	270	0	474
- przeszacowania							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***6***	***0***	***0***	***6***
- sprzedaży							0
- likwidacji							0
- przeszacowania							0
- inne				6			6
Umorzenie na dzień 31.12.2013	**0**	**50**	**565**	**175**	**574**	**0**	**1 364**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013	**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 31.12.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- różnic kursowych netto z przeliczenia sprawozdania							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013	**0**	**10 076**	**278**	**16**	**868**	**0**	**11 238**

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2011-31.12.2012 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**

Środki trwałe w budowie

Nie występują

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

Nie występują

Leasingowane środki trwałe

Nie występują

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

Nie występują

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

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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 01.01.2013	**0**	**60**	**0**	**447**	**24**	**0**	**531**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***20***	***0***	***316***	***0***	***0***	***336***
- nabycia		20		316			336
- przeszacowania							0
- połączenia jednostek gospodarczych							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***45***	***0***	***12***	***57***
- zbycia							0
- likwidacji				45		12	57
- przeszacowania							0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2013	**0**	**80**	**0**	**718**	**24**	**-12**	**810**
Umorzenie na dzień 01.01.2013	**0**	**0**	**0**	**205**	**17**	**0**	**222**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***15***	***0***	***93***	***0***	***0***	***108***
- amortyzacji		15		93			108
- 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 31.12.2013	**0**	**15**	**0**	**286**	**17**	**0**	**318**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
finansowego na walutę prezentacji							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013	**0**	**65**	**0**	**432**	**7**	**-12**	**492**

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

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2012 - 31.12.2012 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 01.01.2012	**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

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

Nie występują

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

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2012	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	31.12.2013	31.12.2012
Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
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 2013 oraz w 2012 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**234 897**	**163 888**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***71 009***
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
- aportu nieruchomości		
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny	0	54 687
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	0	16 322
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***234 715***	***0***
- zbycia nieruchomości		
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia (zmiana metody konsolidacji)	234 715	
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**234 897**

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

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek okresu	**0**	**0**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***187 596***	***0***
zmiana metody konsolidacji	173 338	
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	14 258	
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***1 458***	***0***
- korekty konsolidacyjne	1 458	
Stan na koniec okresu	**186 138**	**0**

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

Nie występują

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

	31.12.2013	31.12.2012
Należności długoterminowe	0	7 227
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	2 010
RAZEM	**0**	**9 237**

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	31.12.2013	31.12.2012
Pożyczki udzielone, w tym:	0	1 347
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	4 000	2 000
Inne	56	53
Razem	**4 056**	**3 400**

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2013	31.12.2012
Pożyczki udzielone, w tym:	13 438	9 632
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	13 275	12 705
Razem	**26 713**	**22 337**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2013	31.12.2012
Udzielone pożyczki, w tym:	13 438	10 979
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**13 438**	**10 979**
- długoterminowe	0	1 347
- krótkoterminowe	13 438	9 632

Udzielone pożyczki c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2013		**13 438**				
Serenus Sp. z o.o.	7 790	11 324	15,00%	15,00%	2014-12-31	hipoteka
Nowy Plac Unii S.A.	1 247	1 616	10,00%	10,00%	2014-06-30	brak
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	390	498	12,00%	12,00%	na żądanie	egzekucja
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

Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Wierzytelność wobec Serenus	13 275	12 705
Razem inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	**13 275**	**12 705**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	13 275	12 705

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2013						**13 275**
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2014-12-31	3 800	15%	16%	13 275
Wg stanu na dzień 31.12.2012						**12 705**
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2013-12-31	3 800	15%	16%	12 705

Zmiana stanu instrumentów finansowych

31.12.2013	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**	**12 705**	**0**	**10 979**	**0**	**0**
Zwiększenia	***0***	***570***	***0***	***2 459***	***0***	***0***
Zakup akcji						
Udzielenie pożyczek				575		
Kredyty i pożyczki						
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		570		1 290		
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania				594		
Zmniejszenia	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Sprzedaż akcji						
Spłata pożyczek udzielonych						
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**	**13 275**	**0**	**13 438**	**0**	**0**

31.12.2012	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***
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**

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	31.12.2013	31.12.2012
Półprodukty i produkcja w toku	226 453	202 514
Produkty gotowe	8 546	30 758
Zapasy brutto	**234 999**	**233 272**
Odpisy aktualizujace stan zapasów	4 858	1 510
Zapasy netto, w tym:	**230 141**	**231 762**
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	230 141	232 571
- 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	3 348	0	**3 348**
Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie	0	0	0	0	**0**

Analiza wiekowa zapasów

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 01.01.2013	**0**	**1 510**	**0**	**0**	**1 510**
Zwiększenia w tym:	***0***	***1 543***	***1 805***	***0***	***3 348***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		1 543	1 805		3 348
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Stan na 31.12.2013	**0**	**3 053**	**1 805**	**0**	**4 858**
Stan na 01.01.2012		**1 510**			***1 510***
Zwiększenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- wykorzystanie odpisów		0			0
Stan na 31.12.2012	**0**	**1 510**	**0**	**0**	**1 510**

Nota 23. UMOWA O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

	Umowa nr 1		
Wyszczególnienie umów	**2013**	**2012**	**2011**
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	59 561	59 561	59 561
Zmiany	2 559	438	0
Łączna kwota przychodów z umowy	62 120	59 999	59 561
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	52 806	30 780	851
Koszty pozostające do realizacji umowy	6 208	26 219	56 923
Szacunkowe łączne koszty umowy	59 014	56 999	57 774
Szacunkowe zyski	3 106	3 000	1 787
Stan zaawansowania na dzień bilansowy	89,5%	54,0%	1,5%
Kwota otrzymanych zaliczek	1 140	1 150	1 230
Koszty poniesione do końca okresu w związku z realizacją umowy	52 806	30 780	851
Zyski ujęte do końca okresu (-)	2 779	0	0
Straty ujęte do końca okresu	0	0	0
Koszty poniesione skorygowane o ujęte zyski i straty	55 585	30 780	851
Kwoty zafakturowane do końca okresu, narastająco	58 091	34 923	378
Należności z tytułu umowy na koniec okresu	0	0	473
Zobowiązania z tytułu umowy koniec okresu	2 506	4 143	0

Do wyceny długoterminowych umów o usługi budowlane Grupa stosuje metodę szacowania stopnia zaangażowania kosztów poniesionych do całości kosztów przewidzianych w umowie.

Nota 24. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Należności handlowe	**874**	**4 250**
- od jednostek powiazanych	53	360
- od pozostałych jednostek	821	3 890
Odpisy aktualizujące	804	709
Należności handlowe brutto	**1 678**	**4 959**

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	31.12.2013	31.12.2012
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	**709**	**511**
Zwiększenia, w tym:	***127***	***198***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	127	198
- reklasyfikacje - wydzielenie odpisu z BO		
- przejęcie odpisów w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
Zmniejszenia w tym:	***32***	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	32	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	**804**	**709**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	**804**	**709**

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	298	144
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	298	144
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	**0**	**0**

Nota 25. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pozostałe należności, w tym:	**9 971**	**6 701**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	1 656	6 385
- z tytułu ceł		
- z tytułu ubezpieczeń		
- z tytułu zbycia gruntów	74	74
- z tytułu należności od udziałowców w podmiotach współkontrolowanych	8 000	0
- z tytułu sprzedaży wierzytelności		0
- inne	241	242
Odpisy aktualizujące	146	146
Pozostałe należności brutto	**10 117**	**6 847**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 26. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Ubezpieczenia majątkowe	36	122
Prenumerata czasopism	3	2
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	46	63
Media (energia, ogrzewanie, woda)	34	98
Reklama	12	4
Opłaty do rozliczeia przy sprzedaży lokali	39	0
Prowizje rozliczane w czasie	562	529
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	18	26
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	**750**	**844**

Nota 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**10 996**	**10 429**
kasa w PLN	6	61
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	10953	9 776
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	37	592
Inne środki pieniężne:	**841**	**1 648**
Środki pieniężne w drodze	0	130
Lokaty overnight	841	323
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	0	1 195
Inne aktywa pieniężne:	**183**	**321**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	183	321
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	**0**	**0**
Razem	**12 020**	**12 398**

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 2013 roku wynosi 187 tysięcy PLN (31 grudnia 2012 roku: 321 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

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

Nota 28. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

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

Kapitał zakładowy – struktura (dotyczy jednostki dominującej)

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

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2013:

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

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W 2013 oraz 2012 roku nie było zmiany kapitału zakładowego

Nota 29. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

W 2013 oraz 2012 roku nie było zmiany wysokości kapitału zapasowego ze sprzedaż akcji powyżej ceny nominalnej.

Nota 30. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2013	31.12.2012
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	143 161
Kapitał zapasowy	132 588	130 381
RAZEM	**275 749**	**273 542**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2013	**130 381**	**143 161**	**0**	**273 542**
Zwiększenia w okresie	***2 207***	***0***	***0***	**2 207**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	2 207			2 207
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	**0**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
31.12.2013	**132 588**	**143 161**	**0**	**275 749**
01.01.2012	**114 806**	**143 161**	**0**	257 967
Zwiększenia w okresie	***15 575***	***0***	***0***	**15 575**
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	0	0	0
Podział zysku w spółkach podlegających konsolidacji	0			0
Korekty wynikające ze zmian w grupie	0			0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	15 575	0	0	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**

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	31.12.2013	31.12.2012
Na początek okresu	**10 609**	**10 609**
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Udział w wyniku jednostek zależnych	0	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	0	0
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	**10 609**	**10 609**

Nota 33. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Kredyty bankowe	65 813	125 095
Pożyczki	40 973	3 452
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	2 006	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym	**106 786**	**128 547**
- długoterminowe	24 983	51 373
- krótkoterminowe	81 803	77 174

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	81 803	77 184
Kredyty i pożyczki długoterminowe	24 983	51 363
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	18 082	413
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	458	
- płatne powyżej 5 lat	6 443	
Kredyty i pożyczki razem	**106 786**	**128 547**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2013

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Pekao SA	23 138	19 141	WIBOR 1M + marża	2014-08-31	hipoteka, kaucja
osoba fizyczna na rzecz MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	2 000	2 006	14%	2014-12-31	zastaw rejestrowy
PD1 na rzecz BBID	1 886	2 321	15%	2014-12-31	brak
LWIF dla R2M Sp. z o.o. PD5 SKA	33 692	36 646	16%	2014-06-30	zastaw rejestrowy
Pekao SA	7 644	7 529	Euribor 3M + marża	2019-11-29	hipoteka, kaucja
Pekao SA	1 532	1 532	WIBOR 1M + marża	2015-06-30	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	33 683	34 020	WIBOR 1M + marża	2016-09-30	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	23 162	3 591	WIBOR 1M + marża	2014-04-01	hipoteka, kaucja
RAZEM	**126 737**	**106 786**			

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
RAZEM	**87 616**	**128 547**			

(*) 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

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2013		Wrocław, ul. Św. Antoniego	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	62 611	62 611	77 002	77 002
EUR	10 603	44 175	12 608	51 545
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**106 786**	**x**	**128 547**

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2013	31.12.2012
zobowiązania leasingowe	312	126
obligacje	91359	85 981
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem zobowiązania finansowe	**91 671**	**86 107**
- długoterminowe	57 156	66 554
- krótkoterminowe	34 515	19 553

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	156	72
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	156	54
- od roku do pięciu lat	156	54
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	**312**	**126**

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Obligacje 1-roczne		0
Obligacje 2-letnie		8 821
Obligacje 3-letnie	91 359	77 160
Razem obligacje	**91 359**	**85 981**
- długoterminowe	57 000	66 500
- krótkoterminowe	34 359	19 481

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2013						**91 359**
Obligacje 3-letnie	luty 11	21-02-2014	31 500	WIBOR 6M + 6%		32 477
Obligacje 3-letnie	styczeń i luty 2012	23-02-2015	35 000	WIBOR 6M + 6.5%		36 148
Obligacje 3-letnie	luty 13	22-02-2016	22 000	WIBOR 6M + 6.5%		22 734
Wg stanu na dzień 31.12.2012						**85 981**
Obligacje 3-letnie	luty 10	23-02-2013	7 000	WIBOR 6M + 7%		7 484
Obligacje 2-letnie	luty 11	22-02-2013	8 500	WIBOR 6M + 5.5%		8 821
Obligacje 3-letnie	luty 11	21-02-2014	31 500	WIBOR 6M + 6%		32 745
Obligacje 3-letnie	styczeń i luty 2012	23-02-2015	35 000	WIBOR 6M + 6.5%		36 931

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	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązanie wobec SSSupersam	0	10727
Opcja odkupu akcji NPU	0	7 227
Pozostałe	33	53
Razem	**33**	**18 007**

Inne zobowiązania długoterminowe – struktura zapadalności

Wyszczególnienie	0	31.12.2012
zobowiązania długoterminowe	33	18 007
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	33	18 007
Razem	**33**	**18 007**

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania handlowe	**6 088**	**26 032**
Wobec jednostek powiązanych	0	0
Wobec jednostek pozostałych	6 088	26 032

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nie przeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2013	**6 087**	3 197	1 516	389	486	173	326
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	6 087	3 198	1 515	389	486	173	326
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

Nota 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**262**	**395**
Podatek VAT	93	189
Podatek dochodowy od osób fizycznych	60	102
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	109	90
Pozostałe	0	14
Pozostałe zobowiązania	**8 644**	**1 046**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	0	0
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Inne zobowiązania - kaucje	644	1 046
Opcja odkupu akcji NPU	8 000	
Bierne rozliczenia międzyokresowe	**0**	**0**
Razem pozostałe zobowiązania	**8 906**	**1 441**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nieprzeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2013	**8 906**	8 906	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	8 906	8 906	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2012	**1 441**	1 441	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	1 441	1 441		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 34.020 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	31.12.2013		31.12.2012	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	166	156	87	72
W okresie od 1 do 5 lat	189	156	57	54
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**355**	**312**	**144**	**126**
Przyszły koszt odsetkowy	43	**x**	18	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**312**	**312**	**126**	**126**
krótkoterminowe	166	156	72	72
długoterminowe	189	156	54	54

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
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-4340	316	316	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	0	wykupione	
Oce-Poland sp. z o.o.	2013-06-30	0	wykupione	
GrenkeLeasing sp z o.o.	2014-12-31	34		
GrenkeLeasing sp z o.o.	2014-12-31	278		

Nota 41. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**9 505**	**11 025**
Dyskonto przejętych wierzytelności	0	0
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali	5 859	4 946
Zaliczki na poczet świadczonych usług	3 646	6 079
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**9 505**	**11 025**
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	0	11 025

Nota 42. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2013	31.12.2012
Rezerwy na pozostałe świadczenia	1 780	1 257
Razem, w tym:	**1 780**	**1 257**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 780	1 257

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

Nota 43. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2013	31.12.2012
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	161	166
Rezerwa na koszty reklamy	58	29
Rezerwa na audyt i usł. księgowe	59	88
Usługi prawne	99	485
Uslugi projektantów i budowlane	862	2 172
Rezerwa na sporne opłaty za wieczyste użytkowanie	0	1 215
Rezerwa na prowizje za sprzedaż mieszkań	75	69
Pozostałe	53	126
Razem, w tym:	**1 367**	**4 350**
- długoterminowe	149	166
- krótkoterminowe	1 218	4 184

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restruktury-zacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2013	**166**	**0**	**4 184**	**4 350**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0		1 129	1 129
Wykorzystane	2		2 628	2 630
Rozwiązane	0	0		0
Korekta z tytułu zmiany metody konsolidacji			-1 482	-1 482
Stan na 31.12.2013, w tym:	**164**	**0**	**1 203**	**1 367**
- długoterminowe	149	0	0	149
- krótkoterminowe	15	0	1 203	1 218
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	0
Stan na 31.12.2012, w tym:	**166**	**0**	**4 184**	**4 350**
- długoterminowe	166	0	0	166
- krótkoterminowe	0	0	4 184	4 184

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 2013 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2013 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

Ryzyko 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
	31.12.2013		31.12.2012	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki				
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	-527	528	-629	629
Aktywa 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 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2013					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		3 361	78 442	24 983	0
Wyemitowane obligacje		34 359		57 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		6 350	677	0	
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					
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					

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
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**		
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**4 056**	**3 400**	**4 056**	**3 400**		
- pożyczki udzielone	0	1 347	0	1 347		pożyczki udzielone i należności
- zaliczki na poczet nabycia akcji	4 056	2 053	4 056	2 053		pożyczki udzielone i należności
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	9 237	0	9 237		pożyczki udzielone i należności
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**26 713**	**26 587**	**26 713**	**22 337**		
- pożyczki udzielone	13 438	9 632	13 438	9 632		pożyczki udzielone i należności
- wierzytelności utrzymywane do terminu zapadalności	13 275	12 705	13 275	12 705		akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
- należności	874	4 250	874	4 250		pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**12 020**	**12 398**	**12 024**	**12 398**		
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	11 837	12 077	11 837	12 077		pożyczki udzielone i należności
- środki w funduszu pieniężnym	183	321	187	321		pożyczki udzielone i należności

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**198 145**	**214 528**	**198 145**	**214 528**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	24 983	51 373	24 983	51 373	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	81 803	77 174	81 803	77 174	zobowiązania do term. zapadaln.
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	57 000	66 500	57 000	66 500	zobowiązania do term. zapadaln.
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	34 359	19 481	34 359	19 481	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**33**	**18 007**	**33**	**18 007**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	33	18 007	33	18 007	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**	**0**	**0**	**0**	
- pochodne instrumenty finansowe, w tym:	0	0			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 (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Spółkę umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.
Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.
W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku, w celu ujednolicenia zasad obliczania wskaźników kapitałowych Spółka wprowadziła monitorowanie stanu kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników :

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

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

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Oprocentowane kredyty i pożyczki	106 786	128 547
Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe	91 671	86 107
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9 268	49 646
Całkowite zadłużenie	**207 725**	**264 300**
Kapitał własny	**281 029**	**263 872**
Suma bilansowa	**507 740**	**563 603**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	135%	100%
Kapitał własny do sumy bilansowej	55%	47%

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 Spółki z wyłączeniem prawa poboru.

Zarówno w 2013 jaki w 2012 roku nie przyznano żadnych warrantów, gdyż nie został spełniony warunek określony w Uchwale nr 38/2007 NWZ z dnia 2 lipca 2007, tj. średni kurs akcji Spółki na GPW w Warszawie, liczony jako średnia kursów zamknięcia w okresie 90 kolejno po sobie następujących dni kalendarzowych w okresie od 30 czerwca 2007 do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie przekroczył 2,70 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	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**31.12.2013**	**31.12.2012**
BB Investment SA	0	221	36	36	0	0	0	0	7	7	4	4

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 2013 roku oraz na 31 grudnia 2012 roku Grupa nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki współkontrolowane, w którym Grupa jest wspólnikiem

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	5,90%	37,80%
NPU Sp. z o.o. SKA (dawniej: Nowy Plac Unii SA)	35,09%	35,09%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	34,95%	33,00%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	9,26%	2,39%

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

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłącone przez jednostkę dominującą	2 600	2 198
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis	780	661
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	**3 380**	**2 859**

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

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	752	605
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	405	360
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	752	607
Paweł Nowacki	Członek Zarządu	484	436
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	207	190
RAZEM		**2 600**	**2 198**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	300	245
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	200	303
RAZEM		**500**	**548**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	280	113
RAZEM		**280**	**113**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	48
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN	36	36
Michał Kurzyński	Członek RN	36	36
Ewaryst Zagajewski	Członek RN	36	36
Rafał Lorek	Członek RN	36	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36

Nota 50. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zarząd	8	8
Administracja	11	10
Dział sprzedaży	6	6
Pion produkcji	26	24
Pozostali	2	2
Razem	**53**	**50**

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Liczba pracowników przyjętych	7	4
Liczba pracowników zwolnionych	4	2
Razem	**3**	**2**

(*) 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 FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

	01.01.2013 - 31.12.2013		31.12.2012	
	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe			242	
Wartości niematerialne				
Nieruchomości inwestycyjne			2 352	
Zapasy	9 669		6 245	
RAZEM	**9 669**	**0**	**8 839**	**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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego spółka celowa Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. jest stroną dwóch istotnych z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Emitenta postępowań sądowych:

1) postępowania przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi Północ w Warszawie, II Wydział cywilny, które zostało wszczęte przez spółkę celową powództwem z dnia 10 lipca 2009 roku skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Ministrowi Skarbu Państwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Wartość przedmiotu sporu: 8.261.755 PLN. Postępowanie w I instancji zakończyło się oddaleniem powództwa spółki celowej. Od wyroku sądu I instancji spółka celowa wniosła apelację. Apelacja ta została odrzucona z uwagi na niedochowanie terminu. Spółka celowa wniosła jednak wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia apelacji, który to wniosek nie został dotychczas prawomocnie rozpoznany.

2) postępowanie przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi w Warszawie, I Wydział Cywilny, które zostało wszczęte z powództwa Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa z dnia 02 czerwca 2010 roku, wytoczonego przeciwko spółce celowej o zapłatę kwoty wynoszącej nieco ponad 8.000.000 PLN. Przedmiotowe postępowanie, po okresie zawieszenia, jest na wstępnym etapie rozpoznania.

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:

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

- W dniu 21 lutego 2014 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 2650 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 23 lutego 2011 r. oraz 500 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 24 lutego 2011 o łącznej wartości nominalnej 31.500.000 zł (trzydzieści jeden milionów pięćset tysięcy), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

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

Nota 58. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 59. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	**01.01.2013 - 31.12.2013**	**01.01.2012 - 31.12.2012**
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	59	69
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	51	46
- za usługi doradztwa podatkowego		
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek zależnych	0	11
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek współkontrolowanych (*)	19	19
RAZEM	**129**	**145**

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

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

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

Warszawa, dnia 21 marca 2014 roku

Zarząd BBI Development S.A. („Spółka", „Emitent"), przekazuje sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Grupa") za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 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 na koniec 2013 roku wynosiły 507.740 tys. zł (122.430 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 270.420 tys. zł (65.205 tys. euro). Rok 2013 Grupa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 1.258 tys. zł (299 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 17.336 tys. zł (4.117 tys. euro)
Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2013 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	14.258	3.386
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	53.656	12.742
koszty operacyjne Grupy	64.701	15.365

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2013 roku wynosiły 12.020 tys. zł (2.898 tys. €), co stanowiło 2,37 % aktywów Grupy.

Poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w 2013 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałaby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę.

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Emitent sporządził skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Sprawozdanie to sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez Unię Europejska ("MSSF zatwierdzonymi przez UE"). BBI Development S.A. począwszy od 1 stycznia 2007 roku sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF.

Szczegółowe zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w punkcie IV.

Struktura aktywów Grupy	31.12.2013	Udział w aktywach	31.12.2012	Udział w aktywach
Aktywa trwałe	**226 981**	**44,7%**	**285 034**	**50,6%**
Rzeczowe aktywa trwałe	11 238	2,2%	11 117	2,0%
Wartoście niematerialne	492	0,1%	309	0,1%
Wartość firmy	23 975	4,7%	23 975	4,3%
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,0%	234 897	41,7%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	186 138	36,7%	0	0,0%
Pozostałe aktywa finansowe	4 056	0,8%	3 400	0,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	900	0,2%	2 099	0,4%
Pozostałe aktywa trwałe	0	0,0%	9 237	1,6%
Aktywa obrotowe	**280 759**	**55,3%**	**278 569**	**49,4%**
Zapasy	230 141	45,3%	231 762	41,1%
Należności handlowe	874	0,2%	4 250	0,8%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	290	0,1%	277	0,0%
Pozostałe należności	9 971	2,0%	6 701	1,2%
Pozostałe aktywa finansowe	26 713	5,3%	22 337	4,0%
Rozliczenia międzyokresowe	750	0,1%	844	0,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 020	2,4%	12 398	2,2%
AKTYWA RAZEM	**507 740**	**100,0%**	**563 603**	**100,0%**

Struktura pasywów Grupy	31.12.2013	Udział w pasywach	31.12.2013	Udział w pasywach
Kapitały własne	**281 029**	**55,3%**	**263 872**	**46,8%**
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej	**270 420**	**53,3%**	**253 263**	**44,9%**
Kapitał zakładowy	52 308	10,3%	52 308	9,3%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	28,2%	143 161	25,4%
Pozostałe kapitały	132 588	26,1%	130 381	23,1%
Niepodzielony wynik finansowy	-74 973	-14,8%	-74 794	-13,3%
Wynik finansowy bieżącego okresu	17 336	3,4%	2 207	0,4%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 609**	**2,1%**	**10 609**	**1,9%**
Zobowiązania długoterminowe	**82 896**	**16,3%**	**159 040**	**28,2%**
Kredyty i pożyczki	24 983	4,9%	51 373	9,1%
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 156	11,3%	66 554	11,8%
Inne zobowiązania długoterminowe	33	0,0%	18 007	3,2%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	575	0,1%	22 940	4,1%
Pozostałe rezerwy	149	0,0%	166	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	**143 815**	**28,3%**	**140 691**	**25,0%**
Kredyty i pożyczki	81 803	16,1%	77 174	13,7%
Pozostałe zobowiązania finansowe	34 515	6,8%	19 553	3,5%
Zobowiązania handlowe	6 088	1,2%	26 032	4,6%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0%	25	0,0%
Pozostałe zobowiązania	8 906	1,8%	1 441	0,3%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 505	1,9%	11 025	2,0%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 780	0,4%	1 257	0,2%
Pozostałe rezerwy	1 218	0,2%	4 184	0,7%
PASYWA RAZEM	**507 740**	**100,0%**	**563 603**	**100,0%**

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

Czynniki i zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy zostaną omówione oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Grupę (pkt. 3.1.) oraz odrębnie – dla samego Emitenta (pkt. 3.2.), przy czym czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta zostaną wskazane jedynie skrótowo. Ich szczegółowy opis znajduje się w sprawozdaniu Zarządu z działalności BBI Development S.A. stanowiącym element jednostkowego raportu rocznego.

3.1 Czynniki i zdarzenia dotyczące spółek celowych

3.1.1 Projekt Centrum Praskie Koneser ("CPK")

3.1.1.1 Uzgodnienie terminów spłaty kredytu z bankiem finansującym

W dniach 27 lutego 2013 roku oraz 28 marca 2013 r. Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. (dalej także: „PD6") zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneksy do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwające daty spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt Centrum Praskie Koneser, do dnia 28 lutego 2014 roku.

Kolejny aneks przedłużający spłatę kredytu został zawarty już w 2014 roku, w dniu 29 stycznia, na mocy którego na wniosek PD6 datę ostatecznej spłaty kredytu przedłużono do dnia 31 sierpnia 2014 roku.

3.1.1.2 Zawarcie umowy na generalne wykonawstwo pierwszego etapu mieszkaniowego (kwartał E2)

W dniu 25 kwietnia 2013 roku PD6 podpisała z Przedsiębiorstwem Handlowo-Usługowym Budownictwa "Łucz-Bud" Sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu (dalej: "Wykonawca") umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest wybudowanie, w systemie generalnego wykonawstwa, wielorodzinnego budynku mieszkalnego z usługami oraz z dwupoziomowym parkingiem podziemnym. Przedmiotowy budynek wznoszony będzie w ramach kwartału E2 projektu CPK, który to projekt realizowany jest przez spółkę celową Emitenta przy ulicach Markowskiej/Białostockiej/Ząbkowskiej w Warszawie.

Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy zostało określone ryczałtowo i wynosi 21.800.000 złotych netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Pracę rozpoczęły się jeszcze w maju 2013 roku, a ich zakończenie planowane jest w październiku 2014 roku.

3.1.1.3 Zawarcie przedwstępnej umowy inwestycyjnej z Liebrecht & Wood

W dniu 13 sierpnia 2013 roku Emitent zawarł z L&W Investment Fund Ltd. z siedzibą w Nikozji, Cypr (dalej "Inwestor") oraz z Liebrecht&Wood Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: "L&W") przedwstępną umowę inwestycyjną ("Preliminary Investment Agreement", dalej: "PIA"), dotyczącą wspólnej z Inwestorem realizacji części biurowo- handlowej projektu Centrum Praskie Koneser (dalej: „Projekt" lub „Kwartał Centralny").

Podstawowym założeniem płynącym z PIA jest istotna zmiana zamierzeń realizacyjnych CPK, polegająca na ustaleniu, że projekt ten realizowany będzie w przyszłości jako dwie, odrębne inwestycje:

a) inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie samodzielnie przez PD6 i obejmować będzie budynki mieszkalne oznaczone jako E2, E3, E4 oraz N i M dotychczasowego przedsięwzięcia CPK;
b) inwestycja obejmująca budynki handlowe-usługowe i biurowe, budowane na wyodrębnionej centralnej części nieruchomości, realizowana będzie przez nową spółkę celową, przy współdziałaniu dwóch inwestorów: BBI Development S.A. oraz L&W Development Company Ltd. i obejmować będzie budynki I, P, O, J, H, F, G, K, D, B oraz C – tzw. „Kwartał Centralny" dotychczasowego przedsięwzięcia CPK.

W PIA określono podstawowe zobowiązania stron związane z „Kwartałem Centralnym":

a) PD6 przeprowadzi podział posiadanej nieruchomości, na której realizowany jest Centrum Praskie Koneser w celu wyodrębnienia części przeznaczonej dla wspólnej z Inwestorem realizacji Kwartału Centralnego. Wyodrębniona część stanowić będzie działkę gruntu o powierzchni około 32.615 m2 , co odpowiada około 68% powierzchni całej nieruchomości i (zgodnie z obecnymi szacunkami Stron) zapewni uzyskanie łącznej powierzchni użytkowej (GLA) na poziomie 46,1 tys m^2, co stanowi około 59% całkowitej szacowanej powierzchni użytkowej projektu CPK. Pozostałe około 41% całkowitej powierzchni użytkowej, składającej się z powierzchni mieszkaniowej wraz z parterami usługowymi, Emitent będzie realizować, jak dotychczas, w ramach spółki PD6;
b) część nieruchomości stanowiąca Kwartał Centralny, wraz z przypisaną do niej częścią nakładów wcześniej poniesionych przez PD6 na Kwartał Centralny, a także wraz z prawami i obowiązkami, pozwoleniami i decyzjami administracyjnymi, wynikającymi z dotychczasowej realizacji CPK, a dotyczącymi Kwartału Centralnego, zostanie wniesiona do nowo powołanej spółki celowej;
c) Inwestor zobowiązał się do finansowania bieżących kosztów projektu Kwartał Centralny (w tym w szczególności prowadzenia przez zależną w 100% od Emitenta spółkę Juvenes Projekt Sp z o.o. prac projektowych), jeszcze przed zawarciem Umowy Inwestycyjnej, w formie pożyczek, których łączna wysokość nie przekroczy kwoty 9 mln zł w okresie do czerwca 2014 r. ("Pożyczka");
d) Realizację dalszych etapów Kwartału Centralnego, w tym kapitałowe wejście Inwestora do Spółki celowej Strony uzależniły od spełnienia szeregu warunków, w tym właściwego wyodrębnienia i przeniesienia nieruchomości Kwartału Centralnego, uzyskanie odpowiednich zgód i decyzji banku finansującego, a także uzyskanie w założonych w PIA terminach niezbędnych pozwoleń na budowę poszczególnych etapów/budynków w ramach Kwartału Centralnego, jak również zamknięcie transakcji sprzedaży projektu Nowy Plac Unii. W szczególności ujawnienie w odpowiednich księgach wieczystych specjalnie powołanej spółki celowej, jako nowego użytkownika wieczystego przedmiotowych gruntów winno nastąpić do dnia 30 czerwca 2014 roku pod rygorem odstąpienia od PIA;
e) Strony uzgodniły, że różnica pomiędzy projektowanymi kosztami realizacji Kwartału Centralnego a finansowaniem własnym zostanie sfinansowana przez kredyt bankowy, przy czym zakłada się finansowanie kredytem bankowym na poziomie około 70% kosztów Kwartału Centralnego;

Przy założeniu spełnienia zawartych w PIA warunków, na dalszych etapach nastąpi wejście kapitałowe Inwestora do Projektu (w tym zaliczenie na poczet wpłat na kapitał Pożyczki oraz wprowadzenie dalszych środków). Zgodnie z postanowieniami PIA, w latach 2013 – 2015 całkowity wkład Inwestora w Projekt ma wynieść około 54 mln zł, a dodatkowy (poza wniesioną częścią nieruchomości) wkład grupy Emitenta – około 21,8 mln zł. Docelowa struktura w kapitale i zysku nowej spółki celowej, ustalona

analogicznie do funkcjonującej obecnie w PD6 (z uwzględnieniem wejścia Inwestora), pozwoli na osiągnięcie udziału Stron w kapitale spółki celowej realizującej Projekt na poziomie 44,45% - Inwestor oraz 55,54% - grupa Emitenta. Strony przewidziały również opcję powiększenia wkładu Inwestora o kwotę nie większą niż 15 mln zł (odpowiadającą dodatkowym 6,1% w kapitale spółki celowej), jeśli w wyniku wymagań budżetowych Kwartału Centralnego okaże się to konieczne.

Strony dokonały także podziału kompetencji i odpowiedzialności za realizację Projektu, określając, które z podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta oraz L&W będą odpowiedzialne za zarządzanie finansowe, architektoniczne, projektowe, budowlane, marketing, public relations, a także za komercjalizację i ogólną koordynację Projektu. Materię tę mają regulować odrębne umowy zawierane przez nową spółkę celową z poszczególnymi podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Emitenta oraz L&W. Dodatkowo uzgodnione zostały także wstępne parametry sprzedaży Kwartału Centralnego po jego zakończeniu, przy czym zastrzeżono na rzecz Inwestora opcję kupna Kwartału Centralnego, która będzie obowiązywać w okresie od upływu 6 miesięcy do upływu 12 miesięcy od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy inwestycyjnej.

PIA została zawarta przez Emitenta na zasadzie art. 391 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym Emitent przyjął na siebie odpowiedzialność za realizację PIA przez podmioty od niego całkowicie zależne, w szczególności przez PD6.

Zawarcie Umowy Inwestycyjnej, jak również realizacja Projektu uzależniona jest od spełnienia szeregu warunków, w tym w szczególności uzyskania w odpowiednich terminach zgód i pozwoleń administracyjnych (jak pozwolenie na budowę, zgoda banku finansującego) oraz innych warunków. PIA przewiduje także liczne okoliczności, które uprawniać będą do odstąpienia od niej lub jej wypowiedzenia, w szczególności Inwestor może wypowiedzieć PIA m.in. w razie naruszenia zobowiązań umownych przez Emitenta lub przez podmioty od niego zależne. Tym samym zawarcie Umowy Inwestycyjnej oraz realizacja Projektu uzależniona jest od zdarzeń przyszłych i niepewnych. Rozwiązanie PIA skutkować będzie koniecznością zwrotu pożyczek udzielonych przez Inwestora, stosownie do postanowień PIA. Nadto, Strony postanowiły, iż jeśli Emitent, pomimo spełnienia wszystkich określonych w PIA warunków (w tym uzyskania wszelkich niezbędnych zgód, pozwoleń i decyzji podmiotów zewnętrznych) odmówi przystąpienia do przyrzeczonej umowy inwestycyjnej, będzie zobowiązany do zapłaty Inwestorowi kary umownej w kwocie 4 mln EUR.

Na chwilę obecną strony PIA realizują jej postanowienia i wykazują zgodną wolę zawarcia przyrzeczonej Umowy Inwestycyjnej. W dniu 31 stycznia 2014 roku Emitent otrzymał od Inwestora oświadczenie, iż Inwestor uznaje wynik procesu due diligence, prowadzonego na podstawie PIA jest pozytywny, co zgodnie z postanowieniami PIA oznacza, że obie strony obowiązane są przystąpić do rozpoczęcia prac związanych z opracowaniem ostatecznej treści przyrzeczonej umowy inwestycyjnej i innych umów towarzyszących projektowi. Inwestor poinformował także Emitenta, iż w toku badania stwierdził określone okoliczności, które winny być przez strony PIA wyjaśnione i rozstrzygnięte w formie stosownego aneksu do PIA. W chwili obecnej dobiegają końca prace nad tym aneksem.

Podpisanie PIA oraz uzgodnienie warunków z nią powiązanych jest w ocenie Zarządu istotnym pozytywnym zdarzeniem, które bez wątpienia będzie miało wpływ na przyśpieszenie realizacji powyższego projektu, zaś połączenie sił doświadczonych i wypróbowanych partnerów w postaci L&W, Inwestora oraz grupy Emitenta, a także związany ze współpracą z tymi podmiotami efekt synergii, czyni zasadne oczekiwanie, iż Kwartał Centralny, którego ukończenie planowane jest w 2017 roku zostanie skomercjalizowany na najlepszych możliwych do osiągnięcia warunkach. Nadto zawarte umowy są również wyrazem obopólnego zaufania L&W, Inwestora oraz

Emitenta, a także woli zacieśnienia dotychczasowej współpracy, jaką podmioty te z powodzeniem prowadzą od kilku lat.

Zawarcie PIA, jak również realizacja Projektu jest w sposób ścisły związana z innym projektem deweloperskim realizowanym z powodzeniem we współpracy z L&W, a mianowicie z inwestycją "Plac Unii" przy ul. Puławskiej w Warszawie, w tym w szczególności z założonym przez Strony wyjściem z powyższego projektu. Więcej o charakterze tych powiązań w pkt. 3.1.2.1. poniżej.

3.1.2 Projekt "Plac Unii"

3.1.2.1 Podpisanie z Liebrecht & Wood umów dotyczących Projektu „Plac Unii", a towarzyszących PIA, ustanowienie zabezpieczeń na aktywach spółki celowej.

Zawarcie PIA, o której mowa w pkt. 3.1.1.3. powyżej, jak również realizacja projektu Kwartału Centralnego jest w sposób ścisły związana z projektem "Plac Unii", w tym w szczególności z założonym przez Strony wyjściem z powyższego projektu. Jednocześnie bowiem z PIA, w dniu 13 sierpnia 2013 roku, Inwestor oraz spółka celowa Emitenta, Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 5 SKA (dalej: "PD5") realizująca projekt "Plac Unii", zawarły aneks do umowy pożyczki z dnia 18 stycznia 2013 roku, zwiększający kwotę udzielonej pożyczki do 8 mln EUR. Pożyczka została zaciągnięta w celu jej wykorzystana w ramach Grupy, między innymi do dofinansowania części mieszkaniowej projektu Koneser. Pożyczka winna być spłacona w dacie sprzedaży projektu "Plac Unii" bezpośrednio ze środków uzyskanych przez PD5 z tejże sprzedaży, nie później niż do dnia 30 czerwca 2014 roku. Wraz z umową pożyczki zawarte zostały także umowy zastawu rejestrowego, na podstawie których ustanowione zostały zabezpieczenia spłaty pożyczki: zastawy rejestrowe na przyszłych wierzytelnościach PD5 związanych ze sprzedażą projektu "Plac Unii" oraz zastawy rejestrowe na 33.540.817 posiadanych przez PD5 akcjach spółki Nowy Plac Unii S.A., stanowiących 21,64%-owy udział w kapitale zakładowym i takiż sam udział w ogólnej liczbie głosów tejże spółki. Wpisu powyższych zastawów do rejestru zastawów dokonano w dniach 4 i 10 września 2013 roku.

3.1.2.2 Pozwolenie na użytkowanie budynku „Plac Unii"

W dniu 2 października 2013 r. wydana została decyzja udzielająca spółce Nowy Plac Unii S.A. pozwolenia na użytkowanie budynku wielofunkcyjnego biurowo-handlowo-usługowego (z elementami zagospodarowania terenu) Plac Unii przy ulicy Puławskiej 2 w Warszawie. Otwarcie centrum Plac Unii dla publiczności nastąpiło 12 października 2013 roku.

3.1.3 Projekt "Centrum Marszałkowska" ("Nowy Sezam").

3.1.3.1 Prawomocność decyzji o warunkach zabudowy

W dniu 21 lutego 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 "Centrum Marszałkowska". Od wyroku nie została wniesiona kasacja, co jest jednoznaczne z jego prawomocnością. Zatem decyzja o warunkach zabudowy stała się ostateczna, prawomocna i stanowi podstawę dla kontynuowania procesu inwestycyjnego.

W ramach projektu trwają już prace przygotowujące grunt pod budowę, w roku 2014 spodziewane jest rozpoczęcie prac rozbiórkowych i uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie prac budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektu.

3.1.3.2 Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia udziałów w spółkach celowych

W dniu 14 listopada 2013 roku spółka zależna Emitenta – Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Juvenes Development 1 spółka komandytowa ("JD1") zawarła z Warszawską Spółdzielnią Spożywców SPOŁEM Śródmieście ("Spółdzielnia") przedwstępną umowę sprzedaży udziałów oraz sprzedaży ogółu praw i obowiązków ("Umowa Przedwstępna"), na podstawie której Strony zobowiązały się zawrzeć, w przyszłości i po spełnieniu uzgodnionych warunków, ostateczną umowę sprzedaży ("Umowę Przyrzeczoną") następujących praw:

a) 67 udziałów Spółdzielni w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. ("Spółka"), o łącznej wartości nominalnej 46.900 PLN, które stanowią 67 %-owy udział w kapitale zakładowym Spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu jej wspólników;
b) ogółu praw i obowiązków Spółdzielni w spółce Zarządzanie Sezam spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp.k. ("Spółka celowa").

Umowa Przedwstępna oraz Umowa Przyrzeczona mają umożliwić Emitentowi, pośrednio przez JD1, przejęcie pełnej kontroli nad Spółką oraz Spółką celową, a co za tym idzie przejęcie kontroli i własności całej inwestycji "Centrum Marszałkowska".

Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta pod licznymi warunkami zawieszającymi, zaś do najistotniejszych z nich należą: wydanie ostatecznego i niezaskarżalnego pozwolenia na użytkowanie Budynku, a także wynajęcie co najmniej 85 % powierzchni Budynku. Wszystkie warunki Umowy Przyrzeczonej zostały zastrzeżone na korzyść JD1, co oznaczać będzie, że spełnienie się danego warunku, którego JD1 się zrzekł, nie będzie konieczne dla zawarcia Umowy Przyrzeczonej.

Umowa Przyrzeczona winna zostać zawarta najpóźniej do dnia 31 grudnia 2018 roku. Po ziszczeniu się warunków zawarcia Umowy Przyrzeczonej każda ze Stron jest uprawniona do żądania zawarcia Umowy Przyrzeczonej i wyznaczenia terminu jej zawarcia. Jeżeli JD1, pomimo spełnienia wszystkich warunków oraz upływu wskazanego terminu nie zawrze Umowy Przyrzeczonej, wówczas JD1 będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz Spółdzielni kary umownej w kwocie 3 mln Euro, przy czym zaliczki na poczet Ceny (o których mowa poniżej) podlegać będą zaliczeniu na poczet przedmiotowej kary umownej. Brak w Umowie Przedwstępnej postanowień dotyczących możliwości żądania odszkodowania uzupełniającego powyższą karę umowną. Łączna cena, za jaką JD1 nabędzie od Spółdzielni w/w prawa, zostanie w sposób definitywny określona w Umowie Przyrzeczonej w oparciu o złożony mechanizm wyliczeń, zależny w szczególności od osiągniętych stawek czynszu i poziomu najmu w Budynku ("Cena"). Cena z całą pewnością przekroczy równowartość 10 % kapitałów własnych Emitenta. JD1 zobowiązał się do wypłacenia Spółdzielni trzech zaliczek na poczet Ceny, każda w kwocie 1 mln Euro, płatne corocznie w grudniu, począwszy od 2013 roku. Pozostała kwota Ceny, pomniejszona o wartość uiszczonych zaliczek wraz z naliczonymi odsetkami zostanie uiszczona w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej.

3.1.3.3 Zawarcie ze Spółdzielnią umowy najmu

W dniu 14 listopada 2013 roku Spółka celowa zawała ze Spółdzielnią umowę najmu powierzchni handlowej w realizowanym przez Spółkę celową nowym budynku przy ul. Marszałkowskiej 126/134, który powstać ma w miejscu domu handlowego Sezam ("Budynek"). Przedmiotem umowy najmu jest powierzchnia handlowo-biurowa w projektowanym Budynku (na poziomie minus 1), o łącznej wielkości ok. 1860 m^2 (co stanowi cały poziom minus 1 planowanego budynku i ok. 13% powierzchni planowanej do wynajęcia w Budynku) wraz ze schodami ruchomymi oraz dwoma miejscami parkingowymi. Okres najmu rozpocznie się – wg przewidywania Stron – w IV kwartale 2017 roku – i trwać będzie przez 25 lat. Spółdzielnia jest uprawniona do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy do dnia 31 grudnia 2018 roku nie zostanie uzyskane prawomocne pozwolenie na użytkowanie

Budynku. Po upływie okresu najmu Strony zobowiązały się podjąć negocjację w celu przedłużenia obowiązywania umowy najmu. Stawka czynszu za wynajmowaną powierzchnię została ustalona na poziomie rynkowym, wg stawek powszechnie stosowanych dla tego rodzaju wielkopowierzchniowego najmu oraz obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego Budynku.

3.1.4 Projekt „Małe Błonia"

3.1.4.1 Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie

Dnia 31 grudnia 2012 roku stała się ostateczna decyzja udzielająca spółce zależnej tj. Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. (PD10) pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych zrealizowanych w ramach projektu.

3.1.4.2 Uzgodnienie terminów spłaty kredytu z bankiem finansującym

W dniu 31 stycznia 2013 roku spółka celowa zawarła z Bankiem PKO BP S.A., aneks 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 kolejny aneks przesuwający datę całkowitej spłaty kredytu 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 projektu "Małe Błonia" do dnia 31 grudnia 2013 r.

3.1.5 Utworzenie nowej jednostki zależnej: IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF (dalej: Fundusz")

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

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

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

c) 10.339.894 akcje w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A.

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

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

a) w spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A. Fundusz posiadał 96.198 akcji, co stanowi 15,611% udział w kapitale zakładowym i jednocześnie 99,997 % udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tejże spółki (różnica w wielkości udziałów wynika z faktu, iż spółka celowa posiada akcje własne nabyte w ich celu umorzenia, z których nie wykonuje się prawa głosu oraz innych uprawnień korporacyjnych).
b) w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A. Fundusz posiadał 10.219.799 akcji, co stanowi 99,998% udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tejże spółki;
c) w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. Fundusz posiadał 132.644.800 akcji, co stanowi 99,998 % udział w kapitale zakładowym tejże spółki celowej i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tejże spółki.

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

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

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

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

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

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

c) umowę objęcia akcji, na podstawie której Emitent objął 135.814 akcji nowej emisji serii C.1. Funduszu (w ramach subfunduszu IMMOBILIA FUND INVESTMENT VI), o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 złotych każda akcja i o jednostkowej cenie emisyjnej równej jednostkowej wartości nominalnej. Objęcie akcji nastąpiło za wkład pieniężny w wysokości 135.814,000 złotych, zaś rozliczenie wkładu nastąpiło poprzez potrącenie wierzytelności wzajemnych, o czym mowa w pkt. d) poniżej;

d) umowę potrącenia wierzytelności wzajemnych, na podstawie której Emitent oraz Fundusz dokonały potrącenia wierzytelności przysługującej Emitentowi od Funduszu z tytułu wypłaty dywidendy z wierzytelnością przysługującą Funduszowi od Emitenta z tytułu wniesienia wkładu na akcje nowej emisji Serii C.1. (o czym mowa w lit. c powyżej). Wartość każdej z potrącanych wierzytelności wyniosła 135,814,000 złotych, zaś w wyniku potrącenia obie wierzytelności uległy umorzeniu w całości.

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

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

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

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

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

3.2 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

Do najważniejszych czynników i zdarzeń dotyczących Emitenta, a które wystąpiły w roku obrotowym 2013 zaliczyć należy.

a) powołanie członków Zarządu na kolejną kadencję
b) emisja nowych obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych
c) uchylenie ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych. Utrata przymiotu Narodowego Funduszu Inwestycyjnego. Zmiany Statutu Emitenta.
d) utworzenie Funduszu, reorganizacja Grupy Kapitałowej, dokonanie transakcji wniesienia aktywów Spółki do Funduszu, wypłata dywidendy przez Fundusz, emisja obligacji przez Fundusz.

Wszystkie te zdarzenia i czynniki zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu Zarządu z działalności BBI Development S.A. stanowiącym element jednostkowego raportu rocznego, zaś zdarzenie wskazane w lit. d) powyżej opisano dodatkowo w pkt. 3.1.5. powyżej.

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 skonsolidowany wynik finansowy Grupy największy wpływ miały:

a) Przychody ze świadczonych usług, an które w większości składały się przychody realizowane przez spółki zależne Juvenes Projekt i Juvenes Serwis,

b) Przychody ze sprzedaży wyrobów, obejmujące w większości przychody ze sprzedaży mieszkań w projekcie Małe Błonia w Szczecinie,

c) Przychody z tytułu odsetek od pożyczek,

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

e) Koszty finansowe, w tym ponoszone koszty obsługi wyemitowanych przez Spółkę obligacji zmiennoprocentowych

f) Korekta związana z odroczonym podatkiem dochodowym (szczegóły zawarte w nocie nr 6 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta)

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

5 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 w funkcjonującej dotychczas strategii inwestycyjnej, z tym zastrzeżeniem, że po dokonanych zmianach strukturalnych polityka ta będzie w kolejnych latach obrotowych realizowana przede wszystkim za pośrednictwem Funduszu.

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

a) prowadzeniu prac budowlanych oraz awansowaniu działań sprzedażowych w odniesieniu do kolejnych etapów mieszkaniowych projektu Koneser przy ulicy Ząbkowskiej w Warszawie – w roku 2013 nastąpiła sprzedaż znacznej części mieszkań w kwartałach E2 oraz E4, na przełomie roku 2014 i 2015 planuje się rozpoczęcie budowy kolejnych kwartałów mieszkaniowych (E1 i E3) i zakończenie sprzedaży pozostałych jeszcze w ofercie mieszkań w kwartałach E2 i E4;
b) wspólnej z inwestorem zewnętrznym - Liebrecht & Wood realizacji inwestycji „Centrum Praskie KONESER" w zakresie tzw. kwartału centralnego, a więc części handlowo-biurowo-usługowej projektu realizowanego przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie. W tym celu w roku 2014 powołano już nową spółkę celową: Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz planowane jest wniesienie do tejże spółki celowej wydzielonej części nieruchomości kwartału centralnego;
c) uruchomieniu pierwszych prac budowlanych w projekcie „Centrum Marszałkowska" u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie – w ramach projektu trwają już prace przygotowujące grunt pod budowę, w roku 2014 spodziewane jest rozpoczęcie prac rozbiórkowych i uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie prac budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektu;

d) przygotowaniu do uruchomienia kolejnych posiadanych w portfelu projektów warszawskich, w tym przede wszystkim projektu przy ulicy Długiej w Warszawie (procedowana zamiana za nieruchomość Kina Wars w Warszawie) oraz projektu wysokościowego budynku biurowego u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie, realizowanego wspólnie Archidiecezją Warszawską (projekt: „Wieża");
e) zakończeniu sprzedaży ostatnich pozostałych w ofercie mieszkań w budynkach Platany I - VII w projekcie Małe Błonia w Szczecinie i prace przygotowawcze do uruchomienia kolejnego etapu mieszkaniowego.

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

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

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

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

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

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

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

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

6 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 ujawnionych w sprawozdaniu za poprzedni rok obrotowy. Niemniej, w wyniku wdrożenia, w dniu 22 maja 2013 roku, nowego systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz ponowienia aktualizacji ryzyk dotyczących działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, Zarząd Emitenta dokonał rozszerzenia katalogu potencjalnych ryzyk.

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

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

opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.

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

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

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

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

f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Transakcje z

podmiotami powiązanymi opisane są szczegółowo sprawozdaniu finansowym. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

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

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

i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców** – niektóre z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (dla przykładu „Centrum Marszałkowska") są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.

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

k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie

zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów developerskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania

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

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

o) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od

wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

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

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

7 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.

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

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

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

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

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

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

W dniu 27 marca 2013 roku Zarząd Emitenta powołał komórkę kontroli wewnętrznej – Biuro Kontroli Wewnętrznej (BKW), zaś w dniu 22 maja 2013 roku Zarząd uchwalił Regulamin Organizacji Biura Kontroli Wewnętrznej. Regulamin ten określa szczegółowo zadania oraz

wewnętrzną strukturę organizacyjną przedmiotowego biura. Zgodnie z tym regulaminem zadaniem Biura Kontroli Wewnętrznej jest badanie i ocena w sposób niezależny i obiektywny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz opiniowanie systemu zarządzania Spółką, w tym skuteczności zarządzania ryzykiem związanym z działalnością Spółki. BKW kontroluje i dokonuje oceny działalności poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz przeprowadza badania w podmiotach Zależnych Spółki, w zakresie zgodności ich działania z wewnętrznymi aktami normatywnymi, jak również pod względem ich efektywności, racjonalności oraz ponoszonego ryzyka.

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

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

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

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

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

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

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

8 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.

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

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

10 Umowy znaczące dla działalności Grupy

Umowy znaczące zawierane w roku obrotowym 2013 przez Emitenta, jak i umowy znaczące zawierane w tym okresie przez spółki zależne Emitenta zostały szczegółowo opisane w pkt. 3 powyżej oraz w pkt. 2 sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta, stanowiącego element jednostkowego raportu rocznego.

11 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek

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

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

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

Znaczące umowy kredytowe oraz znaczące umowy pożyczek, a także do tych umów, zawarte przez spółki celowe w roku 2013, zostały opisane w pkt. 3 niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2013 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy kredytowej zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

W roku obrotowym 2013 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy pożyczki zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

12 Udzielone pożyczki

W trakcie roku obrotowego 2013, poza opisanymi w pkt 11. powyżej, Emitent ani spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielała pożyczek, stanowiących więcej niż 10 % kapitałów własnych Emitenta.

13 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje

W trakcie roku obrotowego 2013 Emitent ani spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielał poręczeń, ani gwarancji, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

W roku obrotowym 2013 spółki zależne nie udzielały poręczeń, ani gwarancji, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

14 Struktura Grupy, opis powiązań kapitałowych i organizacyjnych. Omówienie zmian, jakie wystąpiły w roku obrotowym 2013.

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

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)*
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A.	POLSKA	99,98 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A.	POLSKA	99,99%
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,45 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (**),(***)	POLSKA	34,95 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**),(***)	POLSKA	9,26 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. (**)	POLSKA	5,90 %
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (****)	Luksemburg	99,57 %
NPU Sp.z o.o. S.K.A (**),(***)	POLSKA	35,09 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %

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

(****) jednostka niekonsolidowana, zamiast tego konsolidowane spółki stanowiące portfel inwestycyjny funduszu Immobilia

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

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

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

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

Podstawową zmianą, jaka zaszła w strukturze podmiotów zależnych Emitenta jest utworzenie spółki akcyjnej prawa luksemburskiego IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF z siedzibą w Luksemburgu oraz wniesienie przez Emitenta do tejże spółki aktywów w postaci akcji następujących spółek celowych: Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A.; Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A., a także Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. Te transakcje zostały szczegółowo opisane w pkt. 3.1.5. powyżej.

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

15 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

16 Wykorzystanie przez Grupę Kapitałową wpływów z emisji papierów wartościowych.

16.1 Wykorzystanie środków z emisji obligacji Emitenta

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

a. wykup własnych obligacji wraz z odsetkami

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

16.2 Wykorzystanie środków z emisji akcji

W roku obrotowym 2013 Emitent nie dokonywał emisji akcji.

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

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2013 rok.

18 Strategia Emitenta.

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

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

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

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

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

(a pośrednio przez Emitenta), finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych

19 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami Grupy Kapitałowej.

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

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

20 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.

21 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 2013 roku.

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

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

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.567.927	783.963,5
Piotr Litwiński*	-	-
Paweł Nowacki	12.144	6.072
Rafał Szczepański	2.987.393	1.493.696,5
Krzysztof Tyszkiewicz	2.987.393	1.493.696,5
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	1.161.531
Włodzimierz Głowacki	-	-

Michał Kurzyński	-	-
Ewaryst Zagajewski	-	-
Rafał Lorek	-	-
Jan Rościszewski	-	-

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

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

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

23 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.

24 System kontroli programów akcji pracowniczych.

Emitent nie prowadzi kontroli programów akcji pracowniczych.

25 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

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

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

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

Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

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

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

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

26 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 2013 roku) zostaną wskazane oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Emitenta oraz odrębnie – dla samego Emitenta.

26.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

Do najistotniejszych czynników oraz zdarzeń mających wpływ na działalność Emitenta, a zaistniałych po dniu bilansowym, należą:

26.1.1 Emisja i wykup obligacji

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

W dniu 21 lutego 2014 roku Emitent dokonał wykupu:

1. 2650 (dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBD0214 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200109, zdematerializowanych, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 26.500.000 (dwadzieścia sześć milionów pięćset tysięcy) złotych;
2. 500 (pięćset) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 24 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBI0214, oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200117, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 (pięć milionów) złotych.

Obligacje powyższe zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone.

26.1.2 Scalenie akcji

W dniu 19 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę Nr 3/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki, na podstawie której to uchwały dokonano połączenia akcji Emitenta w stosunku 5 do 1. Oznacza to proporcjonalne zmniejszenie akcji Emitenta z liczby 523.078.250 akcji do liczby 104.615.650 akcji, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego. Przedmiotowe połączenie akcji zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 28 lutego 2014 roku. Procedura scalenia akcji w depozycie papierów wartościowych KDPW nie została na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zakończona. Przewiduje się, że scalenie akcji w depozycie nastąpi w dniu 26 marca 2014 roku, zaś wznowienie notowań akcji (dokonane w związku z ich scaleniem) nastąpi 27 marca 2014 roku.

26.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych Emitenta

26.2.1 Decyzja o sprzedaży projektu "Plac Unii"

W dniu 29 stycznia 2014 roku Zarząd Emitenta podjął, wyrażoną w formie uchwały, decyzję o uruchomieniu procesu sprzedaży projektu "Plac Unii. Nabywca, warunki ekonomiczne i finansowe transakcji, jak również harmonogram procesu sprzedaży zostaną ustalone odrębnie w drodze rynkowych negocjacji, które będą prowadzone przy udziale zewnętrznego doradcy.

26.2.2 Uzgodnienie przedłużenia terminu spłaty kredytu w projekcie "Koneser"

W dniu 29 stycznia 2014 roku PD6 zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę ostatecznej spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Koneser", do dnia 31 sierpnia 2014 r

26.2.3 Zakończenie due diligence w ramach projektu "Centrum Praskie Koneser"

W dniu 31 stycznia 2014 roku Emitent otrzymał od Inwestora oświadczenie, iż Inwestor uznaje wynik procesu due diligence, prowadzonego na podstawie PIA jest pozytywny, co zgodnie z postanowieniami PIA oznacza, że obie strony obowiązane są przystąpić do rozpoczęcia prac związanych z opracowaniem ostatecznej treści przyrzeczonej umowy inwestycyjnej i innych umów towarzyszących projektowi. Inwestor poinformował także Emitenta, iż w toku badania stwierdził określone okoliczności, które winny być przez strony PIA wyjaśnione i rozstrzygnięte w formie stosownego aneksu do PIA. W chwili obecnej dobiegają końca prace nad tym aneksem.

26.2.4 Uzyskanie ostatecznych pozwoleń na budowę w projekcie "Koneser"

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania decyzje zatwierdzające projekt budowlany oraz udzielające pozwolenia na budowę w kwartale E1 i E3 (część mieszkaniowa projektu), a także decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwolenia na budowę budynków K oraz I, a także G i J (cześć komercyjna projektu) stały się ostateczne w toku postępowania administracyjnego odpowiednio.

27 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.

27.1 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)

27.2 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z brzmieniem art. 428 §§ 6-7 w zw. z art. 402(3) § 1 pkt 3) KSH, Zarząd obowiązany jest do zamieszczania na stronie internetowej, jako dokumentacji dla walnego zgromadzenia, odpowiedzi Zarządu udzielonych na pytania akcjonariuszy poza walnym zgromadzeniem, w trybie określonym w art. 428 §§ 6-7 KSH. Ponadto zgodnie z § 38 ust. 1 pkt 8) Rozporządzenia o raportach bieżących i okresowych Emitent jest także zobowiązany do przekazywania - w formie raportu bieżącego - informacji udzielonych akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem (stosownie do art. 428 § 5 lub 6 KSH), a także informacji udzielonych akcjonariuszowi zgodnie z art. 429 KSH (informacje udzielone w wykonaniu

zobowiązania sądu). Emitent będzie przestrzegał komentowanej zasady jedynie w zakresie, jaki wynika z brzmienia w/w przepisów prawa. Oznacza to w szczególności, że Emitent nie będzie publikował na stronie internetowej pytań zadawanych w trakcie walnego zgromadzenia oraz odpowiedzi na te pytania udzielanych na walnym zgromadzeniu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27.3 Sposób działania oraz uprawnienia walnego zgromadzenia

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

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub na żądanie akcjonariusza (akcjonariuszy) reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Żądanie powinno być uzasadnione. Żądanie to może obejmować także wniosek o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Zarząd obowiązany jest w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia mu żądania zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Wniosek Rady Nadzorczej w przedmiocie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zawierający stosowne uzasadnienie, winien być złożony Zarządowi na piśmie, najpóźniej na miesiąc przed proponowanym przez Radę terminem nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza może także zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli jego zwołanie uzna za wskazane. Ponadto nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mogą zwołać także akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

a) określenie sposobu zawiadamiania Spółki o ustanowieniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Zawiadomienie takie powinno być przesyłane do Spółki za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany na stronie internetowej Spółki lub w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Zarząd może określić inny sposób

przesłania zawiadomienia. Sposób zawiadomienia jest każdorazowo wskazywany w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Treść zawiadomienia pozwalająca na identyfikację mocodawcy i pełnomocnika została szczegółowo określona w regulaminie. Jeżeli zawiadomienie zostało dokonane zgodnie z wymogami Spółka niezwłocznie potwierdza mocodawcy dokonanie zawiadomienia. Jeżeli zawiadomienie nie odpowiada wymogom niezwłocznie informuje o tym zgłaszającego wskazując na braki zawiadomienia. Brak zawiadomienia albo zawiadomienie dokonane z naruszeniem wymogów jest uwzględniane przy ocenie istnienia zgodnego z prawem umocowania pełnomocnika do reprezentacji mocodawcy na Walnym Zgromadzeniu. W szczególności może stanowić podstawę do niedopuszczenia lub do wykluczenia danej osoby z uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

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

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

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

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

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

27.4 Opis praw akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

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

Akcjonariuszowi Emitenta przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

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

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

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

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

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

c) Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem.

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

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

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

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

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

Akcjonariuszom Emitenta przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:

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

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

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

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

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

Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewiduje możliwości korespondencyjnego oddawania głosów.

Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

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

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

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia należy złożyć zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

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

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

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

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

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

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

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

Prawo to obejmuje możliwość wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza.

Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

Oba powyższe powództwa mogą być wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz poszczególnych członków tych organów, ale także przez akcjonariusza, który: głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu, lub został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu, lub nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, w przypadku jego wadliwego zwołania lub powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę spółce, spółce z nią powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek zarządu

może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia Spółki).

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

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

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

27.5 Zarząd Emitenta

27.5.1 Skład

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

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

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

Obecny Zarząd jest Zarządem X kadencji

27.5.2 Zasady dotyczące powoływania i odwoływania członków Zarządu

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

27.5.3 Uprawnienia Zarządu, w tym do emisji i wykupu akcji

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

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

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

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

27.5.4 Opis działalności

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

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

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

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

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

a) uchwały w przedmiocie udzielenia pożyczek spółkom zależnym i jednostkom powiązanym;
b) uchwały dotyczące podwyższenia kapitałów zakładowych spółek zależnych i zwiększenia zaangażowania finansowego w te spółki;
c) uchwały dotyczące emisji obligacji;

d) uchwała dotycząca zaciągnięcia przez Emitenta pożyczki od spółki zależnej Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A.
e) uchwała dotycząca zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie z Liebrecht & Wood w zakresie projektu Centrum Praskie KONESER;
f) uchwała w zakresie przyjęcia i implementacji do wewnętrznych regulacji Emitenta zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej;

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

27.6 Rada Nadzorcza Emitenta

27.6.1 Skład

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

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
2. Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,
3. Pan Michał Kurzyński – Członek Rady,
4. Pan Ewaryst Zagajewski – Członek Rady,
5. Rafał Lorek – Członek Rady,
6. Jan Emeryk Rościszewski – Sekretarz Rady.

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako Rada Nadzorcza VII kadencji.

27.6.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2013 Rada Nadzorcza odbyła 6 posiedzeń oraz podjęła szereg uchwał w drodze głosowania pisemnego. Do najważniejszych decyzji Rady w 2013 roku należały:
a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2013,
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2012 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2012,
c) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady i jej komitetów,
d) dokonanie oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce,
e) dokonanie oceny pracy Rady Nadzorczej oraz zwięzłej oceny sytuacji Spółki,
f) powołanie członków Zarządu X kadencji;
g) zatwierdzenie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej oraz rekomendowanie Zarządowi przyjęcia Regulaminu Organizacyjnego Biura Kontroli Wewnętrznej oraz zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej do wewnętrznych regulacji organizacyjnych Emitenta;
h) podjęcie uchwał wyrażającej zgodę na objęcie przez Emitenta akcji wyemitowanych przez Fundusz oraz na wniesienie do Funduszu aktywów w postaci akcji spółek zależnych Emitenta;
i) powołanie członków Komitetu Audytu oraz członków Komitetu Wynagrodzeń;

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

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,

2. Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,

3. Jan Emeryk Rościszewski – Sekretarz Rady.

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

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

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

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

27.7 Znaczni akcjonariusze

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

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.)*	52.459.767	10,03	10,03
Pioneer FIO**	52.630.376	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł***	40.607.446	7,76	7,76
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	37.280.756	7,13	7,13
Fundusze Noble Funds TFI S.A	26.594.622	5,08	5,08

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

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

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

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

27.8 Posiadacze papierów wartościowych Emitenta, dających specjalne uprawnienia kontrolne.

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

27.9 Wszelkie ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu.

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

27.10 Ograniczenia w przenaszalności akcji Emitenta

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

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

27.11 Zasady dokonywania zmian Statutu Emitenta

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

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

Warszawa, dnia 21 marca 2014 roku

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

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

Oświadczenie członków Zarządu do jednostkowego raportu rocznego na kolejnej stronie.

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

Zarząd Emitenta oświadcza, że podmiot uprawiony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za 2013 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 S.A. za 2013 rok, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

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

Warszawa, 21 marca 2014 roku

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

21 MARCA 2014 r.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

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

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

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

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

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

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

Dotychczasowa, konsekwentnie realizowana i przynosząca już wymierne efekty strategia, szereg atrakcyjnych projektów już realizowanych oraz portfel interesujących planowanych do zrealizowania przedsięwzięć buduje postrzeganie spółki jako dewelopera uniwersalnego, o dużym potencjale, co winno przyczynić się do wzrostu wartości Spółki dla jej Akcjonariuszy.

Pragnę podziękować wszystkim Akcjonariuszom za okazane zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu