☑ skorygowany

**KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO**

# Skonsolidowany raport roczny RS 2014

(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 2014 obejmujący okres od 2014-01-01 do 2014-12-31

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2015-03-23


**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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 47 287 | 69 617 | 11 288 | 16 532 |
| II. Koszty operacyjne | 36 144 | 64 700 | 8 628 | 15 365 |
| III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 2 450 | 1 258 | 585 | 299 |
| IV. Zysk (strata) brutto | -13 987 | -3 561 | -3 339 | -846 |
| V. Zysk (strata) netto | -13 822 | 17 336 | -3 299 | 4 117 |
| VI. Aktywa razem | 548 262 | 507 740 | 128 631 | 122 430 |
| VII. Zobowiązania razem | 281 049 | 226 711 | 65 938 | 54 666 |
| VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe | 174 156 | 143 815 | 40 860 | 34 678 |
| IX. Kapitał własny | 267 213 | 281 029 | 62 692 | 67 764 |
| X. Kapitał zakładowy | 52 308 | 52 308 | 12 272 | 12 613 |
| XI. Liczba udziałów/akcji w sztukach | 104 615 650 | 523 078 250 | 104 615 650 | 523 078 250 |
| XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro) | 2,69 | 0,40 | 0,63 | 0,10 |
| XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) | -0,13 | 0,03 | -0,03 | 0,01 |
| XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -15 994 | -9 105 | -3 818 | -2 162 |
| XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -5 028 | -2 346 | -1 200 | -557 |
| XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 21 709 | 13 139 | 5 182 | 3 120 |

Wybrane dane finansowe zaprezentowane powyżej dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 2014 oraz na koniec 2013 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1893 i 4,2110 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 2014 i 31 grudnia 2013 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2623 i 4,1472 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

## INFORMACJA O KOREKCIE RAPORTU

| Plik | Opis |
|---|---|
| | |

## ZAWARTOŚĆ RAPORTU

| Plik | Opis |
|---|---|
| GK SF MSSF 31 12 2014.pdf | Skonsolidowane sprawozdanie finansowe 2014 |
| SPRAWOZDANIE_SKONSOLIDOWANE ZARZĄDU_2014.pdf | Skonsolidowane sprawozdanie Zarządu 2014 |
| GK BBiD opinia i raport MSSFskons_PL_2014.pdf | Opinia i raport Biegłego Rewidenta do skonsolidowanego SF |
| BBID_List_Zarzadu_2014.pdf | List Zarządu 2014 |
| | |

## PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

| Data | Imię i Nazwisko | Stanowisko/Funkcja | Podpis |
|---|---|---|---|
| 2015-03-23 | Michał Skotnicki | Prezes Zarządu | |
| 2015-03-23 | Rafał Szczepański | Wiceprezes Zarządu | |
| 2015-03-23 | Piotr Litwiński | Członek Zarządu | |
| 2015-03-23 | Krzysztof Tyszkiewicz | Członek Zarządu | |

## PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

| Data | Imię i Nazwisko | Stanowisko/Funkcja | Podpis |
|---|---|---|---|
| 2015-03-23 | Marcin Rzeszutkowski | Główny Księgowy | |

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 jednostki dominującej 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 2014 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

*Inne kwestie*

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

Biegły rewident grupy 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, 23 marca 2015 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

PKF

# Raport z badania
## skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## Grupy Kapitałowej
## BBI Development S.A.

## w
## Warszawie

**za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.**

Raport zawiera 12 stron
Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 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 | 4 |
| 1.1.5.1. | Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym | 4 |
| 1.1.6. | Kierownik jednostki dominującej | 5 |
| 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 | 6 |
| 1.5. | Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją | 7 |
| **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 | 9 |
| 2.3. | Wybrane wskaźniki finansowe | 10 |
| **3.** | **Część szczegółowa raportu** | **11** |
| 3.1. | Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej | 11 |
| 3.2. | Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 11 |
| 3.3. | Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej | 11 |
| 3.4. | Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących | 11 |
| 3.5. | Wyłączenia konsolidacyjne | 12 |
| 3.6. | Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta | 12 |

# 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 31.12.2014 r. struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 52 307 825 PLN przedstawia się następująco:

| Akcjonariusze | Ilość akcji w tys. sztuk | Ilość głosów w % | Wartość nominalna w tys. zł | Udział w kapitale zakładowym w % |
|---|---|---|---|---|
| Fundusze Quercus TFI SA | 13 378 | 12,79% | 6 689 | 12,79% |
| Pioneer FIO | 10 526 | 10,06% | 5 263 | 10,06% |
| Maciej Radziwiłł | 8 121 | 7,76% | 4 061 | 7,76% |
| ING OFE | 5 500 | 5,26% | 2 750 | 5,26% |
| Pozostali | 67 091 | 64,13% | 33 546 | 64,13% |
| **RAZEM** | **104 616** | **100,00%** | **52 308** | **100,00%** |

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

| Akcjonariusze | Ilość akcji w tys. sztuk | Ilość głosów w % | Wartość nominalna w tys. zł | Udział w kapitale zakładowym w % |
|---|---|---|---|---|
| Fundusze Quercus TFI SA | 13 378 | 12,78% | 6 689 | 12,78% |
| Pioneer FIO | 10 526 | 10,06% | 5 263 | 10,06% |
| Maciej Radziwiłł | 6 572 | 6,28% | 3 286 | 6,28% |
| ING OFE | 5 424 | 5,18% | 2 712 | 5,18% |
| Pozostali | 68 716 | 65,70% | 34 358 | 65,70% |
| **RAZEM** | **104 616** | **100,00%** | **52 308** | **100,00%** |

W 2014 r. została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki 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 wynosi 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 2014 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- BBI Development S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Realty 2 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Immobilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu*;
- Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu*;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA z siedzibą w Warszawie,
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK z siedzibą w Warszawie,
- Juvenes - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.

*Jednostka dominująca poprzez subfundusze należące do Immobili Fund SIF SICAV kontroluje pośrednio następujące jednostki:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SK,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa,
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa,

Jednostki współkontrolowane objęte konsolidacją metodą praw własności:

- Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu,;
- Nowy Plac Unii SKA z siedzibą w Warszawie (poprzez Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SK);
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA z siedzibą w Warszawie (poprzez subfundusz Immobilia Fund Investment I );
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
(poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK),
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK z siedzibą w Warszawie
(poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK),

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 r.:

- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.

### 1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2014 r. wchodzili:

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

W roku 2014 nastąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu jednostki dominującej:

Paweł Nowacki złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 31 października 2014 r.

## 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: | 257 040 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 11 czerwca 2014 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 13 maja 2014 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 6 lutego 2015 r. do dnia wydania niniejszej opinii z przerwami.

Biegły rewident grupy 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 z późn. zm.).

## 1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 25 czerwca 2014 r. przez Walne Zgromadzenie jednostki dominującej.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 9 lipca 2014 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 2014 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 w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd 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, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej 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 2014 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 |
| Nowy Plac Unii SKA. | Przeprowadzono wybrane procedury w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. przez PKF Consult Sp. z o.o. | | metoda praw własności |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. | | | 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 | | | metoda praw własności |
| Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu | | | metoda praw własności |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. | | | pełna |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k. | | | pełna |

# 2. Część analityczna raportu

## 2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | 2013-12-31 zł '000 | % sumy bilansowej | 2014-12-31 zł '000 | % sumy bilansowej | Zmiana % |
|---|---|---|---|---|---|
| **AKTYWA TRWAŁE** | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 11 238 | 2,2% | 10 842 | 2,0% | -3,5% |
| Wartości niematerialne | 492 | 0,1% | 716 | 0,1% | 45,5% |
| Wartość firmy | 23 975 | 4,7% | 23 975 | 4,4% | 0,0% |
| Nieruchomości inwestycyjne | 182 | 0,0% | 95 703 | 17,5% | 52484,1% |
| Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności | 186 138 | 36,7% | 170 982 | 31,2% | -8,1% |
| Pozostałe aktywa finansowe | 4 056 | 0,8% | 12 480 | 2,3% | 207,7% |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 900 | 0,2% | 1 643 | 0,3% | 82,6% |
| | **226 981** | **44,7%** | **316 341** | **57,7%** | **39,4%** |
| **AKTYWA OBROTOWE** | | | | | |
| Zapasy | 230 141 | 45,3% | 175 693 | 32,0% | -23,7% |
| Należności handlowe | 874 | 0,2% | 311 | 0,1% | -64,4% |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 290 | 0,1% | 0 | 0,0% | -100,0% |
| Pozostałe należności | 9 971 | 2,0% | 15 466 | 2,8% | 55,1% |
| Pozostałe aktywa finansowe | 26 713 | 5,3% | 26 876 | 4,9% | 0,6% |
| Rozliczenia międzyokresowe | 750 | 0,1% | 868 | 0,2% | 15,7% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 12 020 | 2,4% | 12 707 | 2,3% | 5,7% |
| | **280 759** | **55,3%** | **231 921** | **42,3%** | **-17,4%** |
| **AKTYWA RAZEM** | **507 740** | **100,0%** | **548 262** | **100,0%** | **8,0%** |

| PASYWA | 2013-12-31 zł '000 | % sumy bilansowej | 2014-12-31 zł '000 | % sumy bilansowej | Zmiana % |
|---|---|---|---|---|---|
| **KAPITAŁ WŁASNY** | | | | | |
| **Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej** | **270 420** | **53,3%** | **256 601** | **46,8%** | **-5,1%** |
| Kapitał zakładowy | 52 308 | 10,3% | 52 308 | 9,5% | 0,0% |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | 143 161 | 28,2% | 143 161 | 26,1% | 0,0% |
| Pozostałe kapitały | 132 588 | 26,1% | 149 924 | 27,3% | 13,1% |
| Niepodzielony wynik finansowy | -74 973 | -14,8% | -74 970 | -13,7% | 0,0% |
| Wynik finansowy bieżącego okresu | 17 336 | 3,4% | -13 822 | -2,5% | -179,7% |
| **Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących** | **10 609** | **2,1%** | **10 612** | **1,9%** | **0,0%** |
| | **281 029** | **55,3%** | **267 213** | **48,7%** | **-4,9%** |
| **ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE** | | | | | |
| Kredyty i pożyczki | 24 983 | 4,9% | 30 643 | 5,6% | 22,7% |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 57 156 | 11,3% | 75 151 | 13,7% | 31,5% |
| Inne zobowiązania długoterminowe | 33 | 0,0% | 26 | 0,0% | -21,2% |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 575 | 0,1% | 925 | 0,2% | 60,9% |
| Pozostałe rezerwy | 149 | 0,0% | 148 | 0,0% | -0,7% |
| | **82 896** | **16,3%** | **106 893** | **19,5%** | **28,9%** |
| **ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE** | | | | | |
| Kredyty i pożyczki | 81 803 | 16,1% | 99 081 | 18,1% | 21,1% |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 34 515 | 6,8% | 38 898 | 7,1% | 12,7% |
| Zobowiązania handlowe | 6 088 | 1,2% | 3 441 | 0,6% | -43,5% |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 0 | 0,0% | 320 | 0,1% | 100,0% |
| Pozostałe zobowiązania | 8 906 | 1,8% | 18 455 | 3,4% | 107,2% |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | 9 505 | 1,9% | 11 664 | 2,1% | 22,7% |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 1 780 | 0,4% | 2 297 | 0,4% | 29,0% |
| Pozostałe rezerwy | 1 218 | 0,2% | 0 | 0,0% | -100,0% |
| | **143 815** | **28,3%** | **174 156** | **31,8%** | **21,1%** |
| **PASYWA RAZEM** | **507 740** | **100,0%** | **548 262** | **100,0%** | **8,0%** |

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

| | 2013 zł '000 | % przychodów ze sprzedaży | 2014 zł '000 | % przychodów ze sprzedaży | Zmiana % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Przychody ze sprzedaży** | | | | | |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek | 1 134 | 1,6% | 1 169 | 2,5% | 3,1% |
| Przychody z tytułu wyceny wierzytelności | 570 | 0,8% | 570 | 1,2% | 0,0% |
| Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych | 14 258 | 20,5% | -14 302 | -30,2% | -200,3% |
| Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 0 | 0,0% | 29 287 | 61,9% | 100,0% |
| Przychody ze sprzedaży wyrobów | 19 840 | 28,5% | 5 272 | 11,1% | -73,4% |
| Przychody ze świadczonych usług | 33 815 | 48,6% | 25 291 | 53,5% | -25,2% |
| | **69 617** | **100,0%** | **47 287** | **100,0%** | **-32,1%** |
| **Koszty działalności operacyjnej** | | | | | |
| Amortyzacja | 582 | 0,8% | 655 | 1,4% | 12,5% |
| Zużycie materiałów i energii | 1 236 | 1,8% | 1 065 | 2,3% | -13,8% |
| Usługi obce | 33 085 | 47,5% | 17 945 | 37,9% | -45,8% |
| Podatki i opłaty | 467 | 0,7% | 732 | 1,5% | 56,7% |
| Wynagrodzenia | 8 016 | 11,5% | 7 992 | 16,9% | -0,3% |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 911 | 1,3% | 749 | 1,6% | -17,8% |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 2 160 | 3,1% | 1 761 | 3,7% | -18,5% |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 18 243 | 26,2% | 5 245 | 11,1% | -71,2% |
| | **64 700** | **92,9%** | **36 144** | **76,4%** | **-44,1%** |
| **Zysk (strata) brutto na sprzedaży** | **4 917** | **7,1%** | **11 143** | **23,6%** | **126,6%** |
| Pozostałe przychody operacyjne | 173 | 0,2% | 73 | 0,2% | -57,8% |
| Pozostałe koszty operacyjne | 3 832 | 5,5% | 8 766 | 18,5% | 128,8% |
| **Zysk (strata) na działalności operacyjnej** | **1 258** | **1,8%** | **2 450** | **5,2%** | **94,8%** |
| Przychody finansowe | 477 | 0,7% | 215 | 0,5% | -54,9% |
| Koszty finansowe | 5 296 | 7,6% | 16 652 | 35,2% | 214,4% |
| **Zysk (strata) przed opodatkowaniem** | **-3 561** | **-5,1%** | **-13 987** | **-29,6%** | **292,8%** |
| Podatek dochodowy | -20 897 | -30,0% | -165 | -0,3% | -99,2% |
| **Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej** | **17 336** | **24,9%** | **-13 822** | **-29,2%** | **-179,7%** |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| **Zysk (strata) netto** | **17 336** | **24,9%** | **-13 822** | **-29,2%** | **-179,7%** |
| Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| **Zysk (strata) netto podmiotu dominującego** | **17 336** | **24,9%** | **-13 822** | **-29,2%** | **-179,7%** |
| **Suma dochodów całkowitych** | **17 336** | **24,9%** | **-13 822** | **-29,2%** | **-179,7%** |

## 2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

| Wyszczególnienie | j.m. | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów** | % | 7,1 | 23,6 |
| (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100 | | | |
| **Rentowność kapitałów własnych (ROE)** | % | 6,4 | -5,0 |
| (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100 | | | |
| **Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług** | ilość dni | 12 | 5 |
| (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży | | | |
| **Wskaźnik ogólnego zadłużenia** | % | 44,7 | 51,3 |
| (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 | | | |
| **Wskaźnik płynności I** | | 2,0 | 1,3 |
| (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe) | | | |

# 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 2014 r., poz. 133) 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 2014 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Zb. Telega

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

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

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

Warszawa, 23 marca 2015 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 2014

# 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 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat, 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 31.12.2014 r.:

### Zarząd:

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

### Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

Paweł Nowacki złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 31 października 2014

### Rada Nadzorcza:

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

### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

W dniu 24 czerwca 2014 roku panowie Michał Kurzyński i Ewaryst Zagajewski złożyli rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej. W dniu 25 czerwca 2014 Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało panów Macieja Matusiaka i Macieja Radziwiłła na Członków 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

## VIII. Notowania na rynku regulowanym:

**1. Informacje ogólne:**

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

| | | |
|---|---|---|
| **2.** | **System depozytowo – rozliczeniowy:** | **Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**<br>ul. Książęca 4<br>00-498 Warszawa |
| **3.** | **Kontakty z inwestorami:** | **CC Group Sp. z o.o.**<br>ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa<br>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. z 2014, poz. 133). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 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 13/VII/2014 z dnia 13 maja 2014 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 23 marca 2015 roku.

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat

| SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT | nota | za okres 01.01.2014 - 31.12.2014 | za okres 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Przychody ze sprzedaży** | 1,2 | **47 287** | **69 617** |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek | | 1 169 | 1 134 |
| Przychody z tytułu wyceny wierzytelności | | 570 | 570 |
| Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych | | -14 302 | 14 258 |
| Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | | 29 287 | 0 |
| Przychody ze sprzedaży wyrobów | | 5 272 | 19 840 |
| Przychody ze świadczonych usług | | 25 291 | 33 815 |
| **Koszty operacyjne** | 2,3 | **36 144** | **64 700** |
| Amortyzacja | | 655 | 582 |
| Zużycie materiałów i energii | | 1 065 | 1 236 |
| Usługi obce | | 17 945 | 33 085 |
| Podatki i opłaty | | 732 | 467 |
| Wynagrodzenia | | 7 992 | 8 016 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | | 749 | 911 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | | 1 761 | 2 160 |
| Wartość sprzedanych wyrobów | | 5 245 | 18 243 |
| ***Zysk (strata) brutto na sprzedaży*** | | ***11 143*** | ***4 917*** |
| Pozostałe przychody operacyjne | 4 | 73 | 173 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 4 | 8 766 | 3 832 |
| ***Zysk (strata) na działalności operacyjnej*** | | ***2 450*** | ***1 258*** |
| Przychody finansowe | 5 | 215 | 477 |
| Koszty finansowe | 5 | 16 652 | 5 296 |
| ***Zysk (strata) przed opodatkowaniem*** | | ***-13 987*** | ***-3 561*** |
| Podatek dochodowy | 6 | -165 | -20 897 |
| ***Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej*** | | ***-13 822*** | ***17 336*** |
| ***Zysk (strata) z działalności zaniechanej*** | 7 | | |
| ***Zysk (strata) netto*** | | ***-13 822*** | ***17 336*** |
| Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym | | *0* | *0* |
| **Zysk (strata) netto podmiotu dominującego** | | **-13 822** | **17 336** |
| | | | |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)** | 8 | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | | -0,13 | 0,03 |
| Rozwodniony za okres obrotowy | | -0,13 | 0,03 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)** | | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | | -0,13 | 0,03 |
| Rozwodniony za okres obrotowy | | -0,13 | 0,03 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)** | | | |

**Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.**
**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

**Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy**

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | NOTA | za okres 01.01.2014 - 31.12.2014 | za okres 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|---|
| ***Zysk (strata) netto*** | | ***-13 822*** | ***17 336*** |
| 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*** | ***-13 822*** | ***17 336*** |
| Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym | | 0 | 0 |
| **Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący** | | **-13 822** | **17 336** |

**Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.**

**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

**Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy**

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | nota | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Aktywa trwałe** | | **316 341** | **226 981** |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 12 | 10 842 | 11 238 |
| Wartoście niematerialne | 13 | 716 | 492 |
| Wartość firmy | 14 | 23 975 | 23 975 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 15 | 95 703 | 182 |
| Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności | 16 | 170 982 | 186 138 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 21,40 | 12 480 | 4 056 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 6 | 1 643 | 900 |
| Pozostałe aktywa trwałe | 18 | 0 | 0 |
| **Aktywa obrotowe** | | **231 921** | **280 759** |
| Zapasy | 22,23 | 175 693 | 230 141 |
| Należności handlowe | 24 | 311 | 874 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 0 | 290 |
| Pozostałe należności | 25 | 15 466 | 9 971 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 21,40 | 26 876 | 26 713 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 26 | 868 | 750 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 27 | 12 707 | 12 020 |
| **AKTYWA RAZEM** | | **548 262** | **507 740** |

**Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.**

**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

**Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy**

| PASYWA | nota | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Kapitały własne** | | **267 213** | **281 029** |
| ***Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej*** | | ***256 601*** | ***270 420*** |
| Kapitał zakładowy | 28 | 52 308 | 52 308 |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | 29 | 143 161 | 143 161 |
| Pozostałe kapitały | 30 | 149 924 | 132 588 |
| Niepodzielony wynik finansowy | 31 | -74 970 | -74 973 |
| Wynik finansowy bieżącego okresu | | -13 822 | 17 336 |
| ***Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących*** | 32 | 10 612 | 10 609 |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | **106 893** | **82 896** |
| Kredyty i pożyczki | 33 | 30 643 | 24 983 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 34,40 | 75 151 | 57 156 |
| Inne zobowiązania długoterminowe | 35 | 26 | 33 |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 6 | 925 | 575 |
| Pozostałe rezerwy | 43 | 148 | 149 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | **174 156** | **143 815** |
| Kredyty i pożyczki | 33 | 99 081 | 81 803 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 34,40 | 38 898 | 34 515 |
| Zobowiązania handlowe | 36 | 3 441 | 6 088 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 320 | 0 |
| Pozostałe zobowiązania | 37 | 18 455 | 8 906 |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | 41 | 11 664 | 9 505 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 42 | 2 297 | 1 780 |
| Pozostałe rezerwy | 43 | 0 | 1 218 |
| **Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży** | 7 | 0 | 0 |
| **PASYWA RAZEM** | | **548 262** | **507 740** |

**Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.**

**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

**Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy**

## Sprawozdanie ze zmian w 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 31.12.2014** | | | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2014 r.** | **52 308** | **143 161** | **132 588** | **-74 973** | **17 336** | **270 420** | **10 609** | **281 029** |
| Korekty z tyt. błędów podstawowych | | | | | | 0 | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **52 308** | **143 161** | **132 588** | **-74 973** | **17 336** | **270 420** | **10 609** | **281 029** |
| Emisja akcji | | | | | | 0 | 3 | 3 |
| Podział zysku netto | | | **17 336** | | **-17 336** | 0 | | 0 |
| Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach | | | | | | 0 | | 0 |
| Korekty wynikające ze zmian w grupie | | | | 3 | | 3 | | 3 |
| Suma dochodów całkowitych | | | | | -13 822 | -13 822 | | -13 822 |
| **Kapitał własny na dzień 31.12.2014 r.** | **52 308** | **143 161** | **149 924** | **-74 970** | **-13 822** | **256 601** | **10 612** | **267 213** |
| **Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2013** | | | | | | | | |
| **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** |
| Emisja akcji | | | | | | 0 | | 0 |
| Koszt emisji akcji | | | | | | 0 | | 0 |
| Podział zysku netto | | | **2 207** | | **-2 207** | 0 | | 0 |
| Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach | | | | | **0** | | | 0 |
| Korekty ze zmian wynikających 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** |

**Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.**

**Podpisy Członków Zarządu:**
**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**
**Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy**

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

| | za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014 | za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA** | | |
| | | |
| **Razem** | | |
| Nakłady na projekty deweloperskie | -27 114 | -21 047 |
| Płatności na rzecz kontrahentów konsorcjum | -8 470 | -28 222 |
| Udzielone pożyczki | -768 | -575 |
| Odsetki otrzymane od pożyczek | 490 | |
| Wpływy ze zwrotu VAT | 2 779 | -603 |
| Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań | 35 240 | 59 986 |
| Otrzymane dywidendy | 663 | 3 834 |
| Zwrot kaucji i wadiów | 215 | -502 |
| Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodznenia | -7 839 | -8 353 |
| Wynajem powierzchni biurowej | -881 | -831 |
| Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną | -10 690 | -12 111 |
| **Gotówka z działalności operacyjnej** | **-16 375** | **-8 424** |
| Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony | 381 | -681 |
| **A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** | **-15 994** | **-9 105** |
| **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA** | | |
| **Wpływy** | **0** | **0** |
| **Wydatki** | **5 028** | **2 346** |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych | 535 | 331 |
| Wydatki na aktywa finansowe | 4 493 | 2 015 |
| **B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | **-5 028** | **-2 346** |
| **DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA** | | |
| **Wpływy** | **81 711** | **61 689** |
| Kredyty i pożyczki | 28 711 | 39 824 |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | 53 000 | 21 865 |
| **Wydatki** | **60 002** | **48 550** |
| Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli | 100 | 0 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | 13 077 | 18 622 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | 31 500 | 15 500 |
| Odsetki | 14 596 | 14 428 |
| Inne wydatki finansowe | 729 | 0 |
| **C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej** | **21 709** | **13 139** |
| **D. Przepływy pieniężne netto razem** | **687** | **1 688** |
| **E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym** | **687** | **1 688** |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | -358 | -129 |
| **F. Środki pieniężne na początek okresu** | **12 020** | **10 332** |
| **G. Środki pieniężne na koniec okresu** | **12 707** | **12 020** |

**Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.**
**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**
**Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy**

# INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze skonsolidowane 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 2014 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013, 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 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" (*)

f) 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

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

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

j) KIMSF 21: Opłaty

(*) Grupa rozpoczęła stosowanie wymienionych powyżej standardów lub zmian do nich (punkty od a do e) w poprzednim okresie sprawozdawczym tj. w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2013.

W 2014 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 2014r. Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

## 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 31.12.2014 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 2014 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.

### 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 2014 i później.

# 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 | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Działalność kontynuowana** | | |
| Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 29 287 | 0 |
| Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych | -14 302 | 14 258 |
| Przychody z pożyczek i wierzytelności | 1 739 | 1 704 |
| Przychody ze sprzedaży wyrobów | 5 272 | 19 840 |
| Przychody ze świadczenia usług | 25 291 | 33 815 |
| *w tym przychody z realizacji umów długoterminowych* | *7 926* | *25 591* |
| **SUMA przychodów ze sprzedaży** | **47 287** | **69 617** |
| Pozostałe przychody operacyjne | 73 | 173 |
| Przychody finansowe | 215 | 477 |
| **SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej** | **47 575** | **70 267** |
| **Przychody z działalnosci zaniechanej** | **0** | **0** |
| **SUMA przychodów ogółem** | **47 575** | **70 267** |

## *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 osobno gdyż zdaniem kierownictwa Grupy mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

**Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.- 31.12. 2014 r.**

| Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2014 | | Plac Unii (*) | Koneser | Szczecin Małe Błonia | Juvenes Serwis | Juvenes Projekt | BBID | Pozostałe | Wyłączenia konsolidacyjne | Ogółem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Przychody ze sprzedaży towarów i usług | Sprzedaż na zewnątrz | | 831 | 19 852 | 23 186 | 2 390 | 4 251 | 11 | | 50 521 |
| | Sprzedaż między segmentami | 10 230 | 992 | 0 | 1 479 | 5 950 | 3 148 | 8 | -12 691 | 9 116 |
| Udział w wyniku spółek współkontrolowanych | | -14 059 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -243 | | -14 302 |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności | | 0 | 0 | 0 | 56 | 0 | 7 256 | 3 353 | -8926 | 1 739 |
| **Zysk/ (strata) segmentu** | | **-14 059** | **-4 282** | **-1 621** | **-4** | **713** | **-19 112** | **-2 076** | **26 619** | **-13 822** |
| Pozostałe przychody, w tym finansowe | | | 8 | 1 | 104 | 9 | 71 | 332 | | 525 |
| **Aktywa ogółem** | | **n/d** | **121 468** | **104 170** | **4 780** | **4 532** | **305 154** | **200 429** | **-193 413** | **547 120** |
| Aktywa segmentu | | | 121 468 | 104 170 | 4 780 | 4 532 | 305 154 | 200 429 | -193 413 | **547 120** |
| Aktywa nieprzypisane | | | | | | | | | | 0 |
| **Zobowiązania ogółem** | | **n/d** | **50 425** | **72 134** | **3 858** | **2 372** | **150 133** | **87 293** | **-86 308** | **279 907** |
| Zobowiązania segmentu | | | 50 425 | 72 134 | 3 858 | 2 372 | 150 133 | 87 293 | -86 308 | 279 907 |
| Zobowiązania nieprzypisane | | | | | | | | | | 0 |

**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**

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

## *Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ*

| Wyszczególnienie kosztów usług obcych | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Ochrona | 429 | 390 |
| Najem biura | 780 | 786 |
| Zarządzanie nieruchomością | 172 | 251 |
| Usługi audytorskie | 128 | 106 |
| Usługi prawne | 2 523 | 994 |
| Usługi księgowe i kadrowe | 327 | 340 |
| Telefon, internet | 253 | 246 |
| Prace projektowe | 750 | 3 671 |
| Usługi zarządzania projektami | 2 540 | 1 114 |
| Usługi marketingowe i PR | 616 | 537 |
| usługi budowlano montażowe | 5 116 | 20 580 |
| Usługi doradcze | 3 437 | 2 668 |
| Pozostałe | 874 | 1 402 |
| **Razem usługi obce** | **17 945** | **33 085** |

| Wyszczególnienie kosztów amortyzacji | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **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:** | **655** | **582** |
| Amortyzacja środków trwałych | 505 | 474 |
| Amortyzacja wartości niematerialnych | 150 | 108 |
| Utrata wartości rzeczowych środków trwałych | | |
| Utrata wartości wartości niematerialnych | | |

| Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Wynagrodzenia | 7 992 | 8 016 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 749 | 911 |
| **Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:** | **8 741** | **8 927** |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży | 0 | 0 |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży | 0 | 0 |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu | 8 741 | 8 927 |

## *Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE*

| Pozostałe przychody operacyjne | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Rozwiązanie rezerw | 43 | 62 |
| Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania | 16 | 103 |
| Pozostałe | 14 | 8 |
| **Razem** | **73** | **173** |

| Pozostałe koszty operacyjne | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Strata ze zbycia majątku trwałego | | 0 |
| Utworzenie odpisów aktualizujących | 6110 | 3542 |
| Zawiązanie rezerw | 0 | 127 |
| Darowizny | 6 | 77 |
| Strata na przekazaniu działek pod budowę infrastruktury | 0 | 0 |
| Zaplacone kary i odszkodowania | 10 | 76 |
| Podatek u źródła | 509 | |
| Pozostałe | 142 | 10 |
| **Razem** | **6 777** | **3 832** |

| Utworzenie odpisów aktualizujących wartość | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Aktywa finansowe | | |
| Należności | | |
| Zapasy | 6110 | 3476 |
| Wartość firmy | | |
| Wartości niematerialne | | 66 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | |
| **Razem** | **6 110** | **3 542** |

## *Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE*

| Przychody finansowe | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Przychody z tytułu odsetek | 177 | 128 |
| Nadwyżka dodatnich różnic kursowych | 34 | 349 |
| Pozostałe | 4 | 0 |
| **Razem** | **215** | **477** |

| Koszty finansowe | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Koszty z tytułu odsetek | 14 974 | 4 988 |
| Nadwyżka ujemnych różnic kursowych | 1 175 | 197 |
| Strata netto na sprzedaży udzielonych pożyczek | 458 | |
| Pozostałe | 45 | 111 |
| **Razem** | **16 652** | **5 296** |

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

| 01.01.2014 - 31.12.2014 | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu) | Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | Pożyczki udzielone i należności własne | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pozostałe zobowiązania finansowe | Razem wycena instrumentów finansowych |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej | | | | | | | | **0** |
| Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego | | | | | | | | **0** |
| Przychody / koszty z tytułu odsetek | | | 1 916 | | | | -15 019 | **-13103** |
| 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 | | | | | | | -1 141 | **-1141** |
| Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych | | | | | | | | **0** |
| Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń | | | | | | | | **0** |
| Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych | | | | | | | | **0** |
| **Razem zysk strata** | **0** | **0** | **1916** | **0** | **0** | **0** | **-16160** | **-14244** |

***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 | | | 1 832 | | | | -5 099 | **-3267** |
| 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** | **0** | **0** | **1832** | **0** | **0** | **0** | **-4947** | **-3115** |

## *Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY*

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

| Podatek dochodowy wykazany w RZiS | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Bieżący podatek dochodowy** | **229** | **0** |
| Dotyczący roku obrotowego | 229 | 0 |
| Korekty dotyczące lat ubiegłych | | |
| **Odroczony podatek dochodowy** | **-394** | **-20 897** |
| Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych | -394 | -20 897 |
| Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego | 0 | 0 |
| **Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat** | **-165** | **-20 897** |

| Bieżący podatek dochodowy | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Zysk przed opodatkowaniem** | **-13 987** | **-3 561** |
| Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania | 660 | 6 787 |
| Przychody wyłączone z opodatkowania | 19 801 | 14 258 |
| Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania | 3 657 | 7 228 |
| Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów | 14 330 | 6 260 |
| **Dochód do opodatkowania** | **-22 455** | **-12 000** |
| Odliczenia od dochodu - darowizna, strata | | 0 |
| Korekta o udział w wyniku spółek osobowych | | 0 |
| **Podstawa opodatkowania** | **-22 455** | **-12 000** |
| Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19% | -4 266 | -2 280 |
| **Efektywna stawka podatku (**udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem) | **30,50%** | **64,03%** |

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 | 31.12.2013 | zwiększenia | zmniejszenia | 31.12.2014 |
|---|---|---|---|---|
| Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze | 1 779 | 1 543 | -1 025 | 2 297 |
| Rezerwa na niewykorzystane urlopy | | | | |
| Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji | 2 858 | 9 790 | -8 921 | 3 727 |
| Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek | 435 | 252 | -687 | 0 |
| Pozostałe rezerwy | 1 751 | 263 | -275 | 1 739 |
| Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy | 2 506 | | -2 506 | 0 |
| Odpis na utratę wartości zapasów | | 6 000 | | 6 000 |
| Ujemne różnice kursowe | | | | |
| Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania | 621 | 0 | -621 | 0 |
| **Suma ujemnych różnic przejściowych** | **9 950** | **17 848** | **-14 035** | **13 763** |
| stawka podatkowa | **19%** | **19%** | **19%** | **19%** |
| **Aktywa z tytułu odroczonego podatku** | **1 891** | **3 391** | **-2 667** | **2 615** |

| Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2013 | zwiększenia | zmniejszenia | 31.12.2014 |
|---|---|---|---|---|
| Przeszczowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | 0 | | | 0 |
| Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej | 4 710 | 570 | | 5 280 |
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek | 3 534 | 1 170 | | 4 704 |
| Pozostałe | 0 | | | 0 |
| **Suma dodatnich różnic przejściowych** | **8 244** | **1 740** | **0** | **9 984** |
| stawka podatkowa | **19%** | **19%** | **19%** | **19%** |
| **Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:** | **1 566** | **331** | **0** | **1 897** |

### Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego | 1 643 | 900 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana | 925 | 575 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana | 0 | 0 |
| **Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego** | **718** | **325** |

## *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 | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Zysk netto z działalności kontynuowanej | -13 822 | 17 336 |
| Strata na działalności zaniechanej | 0 | 0 |
| **Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję** | **-13 822** | **17 336** |
| Efekt rozwodnienia: | 0 | 0 |
| **Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję** | **-13 822** | **17 336** |

**Liczba wyemitowanych akcji**

| Liczba wyemitowanych akcji | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.** | **104 615 650** | **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.** | **104 615 650** | **523 078 250** |

W 2014 r. została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki 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

## *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 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Własne | 10 842 | 11 238 |
| Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu | 0 | 0 |
| **Razem** | **10 842** | **11 238** |

**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 01.01.2014-31.12.204 r.**

| Wyszczególnienie | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2014** | **0** | **10 126** | **843** | **191** | **1 442** | **0** | **12 602** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***47*** | ***0*** | ***75*** | ***0*** | ***122*** |
| - nabycia środków trwałych | 0 | 0 | 47 | 0 | 75 | 0 | 122 |
| - wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych | | | | | 0 | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***7*** | ***14*** | ***5*** | ***12*** | ***0*** | ***38*** |
| - sprzedaży | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| - likwidacji | 0 | 7 | 14 | 0 | 12 | 0 | 33 |
| - sprzedaży spółki zależnej | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - przeszacowania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - wniesienia aportu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - inne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2014** | **0** | **10 119** | **876** | **186** | **1 505** | **0** | **12 686** |
| **Umorzenie na dzień 01.01.2014** | **0** | **50** | **565** | **175** | **574** | **0** | **1 364** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***85*** | ***109*** | ***8*** | ***303*** | ***0*** | ***505*** |
| - amortyzacji | 0 | 85 | 109 | 8 | 303 | 0 | 505 |
| - przeszacowania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - inne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***2*** | ***7*** | ***4*** | ***12*** | ***0*** | ***25*** |
| - sprzedaży | 0 | 2 | 7 | 0 | 12 | 0 | 21 |
| - likwidacji | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 4 |
| - przeszacowania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - inne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Umorzenie na dzień 31.12.2014** | **0** | **133** | **667** | **179** | **865** | **0** | **1 844** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2014** | **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 dzień 31.12.2014** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| - różnic kursowych netto z przeliczenia sprawozdania | | | | | | | 0 |
| **Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014** | **0** | **9 986** | **209** | **7** | **640** | **0** | **10 842** |

**Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2013-31.12.2013 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 |
| ***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** |

**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 01.01.2014 – 31.12.2014 r. oraz w okresie od 01.01.2013 – 31.12.2013**

Nie występują

## *Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE*

**Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2014-31.12.2014r.**

| 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 01.01.2014** | **0** | **80** | **0** | **718** | **24** | **-12** | **810** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***53*** | ***0*** | ***194*** | ***0*** | ***139*** | ***386*** |
| - nabycia | 0 | 53 | 0 | 194 | 0 | 127 | 374 |
| - przeszacowania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - połączenia jednostek gospodarczych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - inne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 12 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***12*** | ***0*** | ***12*** |
| - zbycia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - likwidacji | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 0 | 12 |
| - przeszacowania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - inne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2014** | **0** | **133** | **0** | **912** | **12** | **127** | **1 184** |
| **Umorzenie na dzień 01.01.2014** | **0** | **15** | **0** | **286** | **17** | **0** | **318** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***16*** | ***0*** | ***134*** | ***0*** | ***0*** | ***150*** |
| - amortyzacji | 0 | 16 | 0 | 134 | 0 | 0 | 150 |
| - przeszacowania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - inne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - likwidacji | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - sprzedaży | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - przeszacowania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - inne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Umorzenie na dzień 31.12.2014** | **0** | **31** | **0** | **420** | **17** | **0** | **468** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2014** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2014** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| finansowego na walutę prezentacji | | | | | | | 0 |
| **Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014** | **0** | **102** | **0** | **492** | **-5** | **127** | **716** |

[1] Wytworzone we własnym zakresie, [2] Zakupione gospodarczych

**Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2013 - 31.12.2013 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 01.01.2013** | **0** | **60** | **0** | **447** | **24** | **0** | **531** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***20*** | ***0*** | ***316*** | ***0*** | ***0*** | ***336*** |
| - nabycia | | 20 | | 316 | | | 336 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***45*** | ***0*** | ***12*** | ***57*** |
| - likwidacji | | | | 45 | | 12 | 57 |
| **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

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2014 – 31.12.2014 r oraz w okresie od 01.01.2013 – 31.12.2013**

Nie występują

**Struktura własności**

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Własne | 282 | 329 |
| Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu | 434 | 163 |
| **Razem** | **716** | **492** |

**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 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Juvenes Sp. z o.o. | 23 975 | 23 975 |
| **Wartość firmy (netto)** | **23 975** | **23 975** |

**Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji**

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **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** |

Na podstawie przeprowadzonego testu na dzień 31 grudnia 2014 nie stwierdzono utraty wartości firmy

**Połączenia jednostek gospodarczych**

W 2014 oraz w 2013 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

## *Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE*

**Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej**

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na początek okresu** | **182** | **234 897** |
| ***Zwiększenia stanu, z tytułu:*** | ***95 521*** | ***0*** |
| - nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych | 66 234 | |
| - aportu nieruchomości | | |
| - aktywowanych późniejszych nakładów | | |
| - inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny | 0 | 0 |
| - zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej | 29 287 | 0 |
| ***Zmniejszenia stanu, z tytułu:*** | ***0*** | ***234 715*** |
| - 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** | **95 703** | **182** |

*Z uwagi na brak aktywnego rynku nieruchomość, na której realizowany jest projekt „Centrum Praskie Koneser"" został wyceniony metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych*
*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 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Stan na początek okresu** | **186 138** | **0** |
| ***Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:*** | ***0*** | ***187 596*** |
| zmiana metody konsolidacji | | 173 338 |
| udział w wyniku jedn. współkontrolowanych | | 14 258 |
| ***Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:*** | ***15 156*** | ***1 458*** |
| udział w wyniku jedn. współkontrolowanych | 14 962 | 0 |
| - korekty konsolidacyjne | 194 | 1 458 |
| **Stan na koniec okresu** | **170 982** | **186 138** |

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

Nie występują

## *Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE*

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Należności długoterminowe | 0 | 0 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 0 | 0 |
| **RAZEM** | **0** | **0** |

## *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 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 0 | 0 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | | |
| Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji | 8 164 | 4 000 |
| Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | 4 225 | |
| Inne | 91 | 56 |
| **Razem** | **12 480** | **4 056** |

| Inwestycje krótkoterminowe | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 13 031 | 13 438 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | | 0 |
| Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | 13 845 | 13 275 |
| **Razem** | **26 876** | **26 713** |

**Należności długoterminowe**

Nie występują

**Udzielone pożyczki**

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Udzielone pożyczki, w tym: | 13 031 | 13 438 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości | 0 | 0 |
| **Suma netto udzielonych pożyczek** | **13 031** | **13 438** |
| - długoterminowe | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 13 031 | 13 438 |

**Udzielone pożyczki c.d.**

| Pożyczkobiorca | Kwota pożyczki wg umowy | Wartość bilansowa | Oprocentowanie | | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | nominalne | efektywne | | |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2014** | | **13 031** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. | 7 790 | 12 504 | 15,00% | 15,00% | 2015-12-31 | hipoteka |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK | 390 | 527 | 12,00% | 12,00% | na żądanie | egzekucja |
| | | | | | | |
| **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 |

**Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności**

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Wierzytelność wobec Serenus | 13 845 | 13 275 |
| Skyline | 4 225 | |
| **Razem inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności** | **18 070** | **13 275** |
| - długoterminowe | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 18 070 | 13 275 |

**Zmiana stanu instrumentów finansowych**

| 31.12.2014 | 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** | **13 275** | **0** | **13 438** | **0** | **0** |
| ***Zwiększenia*** | ***0*** | ***570*** | ***4 225*** | ***1 330*** | ***0*** | ***0*** |
| Zakup akcji | | | 4 225 | | | |
| Udzielenie pożyczek | | | | 10 | | |
| Kredyty i pożyczki | | | | | | |
| Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej | | 570 | | 1 320 | | |
| Wycena bilansowa odniesiona na kapitał | | | | | | |
| Wycena bilansowa odniesiona w RZIS | | | | | | |
| Inne –przekwalifikowania | | | | | | |
| ***Zmniejszenia*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***1 737*** | ***0*** | ***0*** |
| Sprzedaż akcji | | | | | | |
| Spłata pożyczek udzielonych | | | | 1 737 | | |
| 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** | **13 845** | **4 225** | **13 031** | **0** | **0** |

| 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*** |
| 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** |

**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 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Półprodukty i produkcja w toku | 183 190 | 226 453 |
| Produkty gotowe | 1 930 | 8 546 |
| **Zapasy brutto** | **185 120** | **234 999** |
| Odpisy aktualizujace stan zapasów | 9 427 | 4 858 |
| **Zapasy netto, w tym:** | **175 693** | **230 141** |
| - wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży | 175 693 | 230 141 |
| - wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań | 0 | 0 |

**Zapasy stanowiące zabezpieczenie**

Nie występują

**Zapasy w okresie od 01.01. – 31.12.2014 r.**

| Wyszczególnienie | materiały | półprodukty i produkcja w toku | produkty gotowe | towary | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie | 0 | 0 | 5 245 | 0 | **5 245** |
| Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie | 0 | 6 000 | 110 | 0 | **6 110** |
| 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 01.01.2014** | **0** | **3 053** | **1 805** | **0** | **4 858** |
| ***Zwiększenia w tym:*** | ***0*** | ***6 000*** | ***110*** | ***0*** | ***6 110*** |
| - utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi | | 6 000 | 110 | | 6 110 |
| - przemieszczenia | | | | | 0 |
| - inne | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | ***0*** | ***0*** | ***1 541*** | ***0*** | ***1 541*** |
| - rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi | | | | | 0 |
| - wykorzystanie odpisów | | | 1 541 | | 1 541 |
| - przemieszczenia | | | | | 0 |
| **Stan na 31.12.2014** | **0** | **9 053** | **374** | **0** | **9 427** |
| **Stan na 01.01.2013** | | **1 510** | | | ***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*** |
| - wykorzystanie odpisów | | 0 | | | 0 |
| **Stan na 31.12.2013** | **0** | **3 053** | **1 805** | **0** | **4 858** |

## *Nota 23. UMOWA O USŁUGĘ BUDOWLANĄ*

| | Umowa nr 1 | | |
|---|---|---|---|
| **Wyszczególnienie umów** | **2014** | **2013** | **2012** |
| **Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie** | 59 561 | 59 561 | 59 561 |
| **Zmiany** | 3 949 | 2 559 | 438 |
| **Łączna kwota przychodów z umowy** | 63 510 | 62 120 | 59 999 |
| **Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego** | 59 784 | 52 806 | 30 780 |
| **Koszty pozostające do realizacji umowy** | 0 | 6 208 | 26 219 |
| **Szacunkowe łączne koszty umowy** | 59 784 | 59 014 | 56 999 |
| **Szacunkowe zyski** | 3 726 | 3 106 | 3 000 |
| **Stan zaawansowania na dzień bilansowy** | 100,0% | 89,5% | 54,0% |
| **Kwota otrzymanych zaliczek** | 0 | 1 140 | 1 150 |
| **Koszty poniesione do końca okresu w związku z realizacją umowy** | 59 784 | 52 806 | 30 780 |
| **Zyski ujęte do końca okresu (-)** | 3 726 | 2 779 | 0 |
| **Straty ujęte do końca okresu** | 0 | 0 | 0 |
| **Koszty poniesione skorygowane o ujęte zyski i straty** | 63 510 | 55 585 | 30 780 |
| **Kwoty zafakturowane do końca okresu, narastająco** | 63 510 | 58 091 | 34 923 |
| **Należności z tytułu umowy na koniec okresu** | 0 | 0 | 0 |
| **Zobowiązania z tytułu umowy koniec okresu** | 0 | 2 506 | 4 143 |

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 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Należności handlowe** | **311** | **874** |
| - od jednostek powiazanych | 53 | 53 |
| - od pozostałych jednostek | 258 | 821 |
| Odpisy aktualizujące | 765 | 804 |
| **Należności handlowe brutto** | **1 076** | **1 678** |

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 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| ***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** | **804** | **709** |
| ***Zwiększenia, w tym:*** | ***4*** | ***127*** |
| - dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne | 4 | 127 |
| - reklasyfikacje - wydzielenie odpisu z BO | | |
| - przejęcie odpisów w wyniku połączenia jednostek gospodarczych | | |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | ***43*** | ***32*** |
| - wykorzystanie odpisów aktualizujących | 43 | 32 |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu** | **765** | **804** |
| | | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu** | **765** | **804** |

**Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej**

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego | 282 | 298 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności spornych | 282 | 298 |
| **Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej** | **0** | **0** |

## *Nota 25. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI*

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Pozostałe należności, w tym:** | **15 466** | **9 971** |
| - z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych | 14 727 | 1 656 |
| - z tytułu ceł | | |
| - z tytułu ubezpieczeń | | |
| - z tytułu zbycia gruntów | 74 | 74 |
| - z tytułu należności od udziałowców w podmiotach współkontrolowanych | | 8 000 |
| - z tytułu sprzedaży wierzytelności | | |
| - inne | 665 | 241 |
| Odpisy aktualizujące | 146 | 146 |
| **Pozostałe należności brutto** | **15 612** | **10 117** |

**Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego**

Nie występują

## *Nota 26. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE*

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Ubezpieczenia majątkowe | 13 | 36 |
| Prenumerata czasopism | 3 | 3 |
| Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej | 57 | 46 |
| Media (energia, ogrzewanie, woda) | 25 | 34 |
| Reklama | 9 | 12 |
| Opłaty do rozliczeia przy sprzedaży lokali | 70 | 39 |
| Prowizje rozliczane w czasie | 667 | 562 |
| Pozostałe rozliczenia międzyokresowe | 24 | 18 |
| **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów** | **868** | **750** |

## *Nota 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY*

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:** | **6 337** | **10 996** |
| kasa w PLN | 3 | 6 |
| środki na rachunkach prowadzonych w PLN | 6 334 | 10 953 |
| środki na rachunkach prowadzonych w walutach | 0 | 37 |
| **Inne środki pieniężne:** | **6 312** | **841** |
| Środki pieniężne w drodze | 744 | 0 |
| Lokaty overnight | 5 568 | 841 |
| Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy | 0 | 0 |
| **Inne aktywa pieniężne:** | **58** | **183** |
| Środki w funduszu rynku pieniężnego | 58 | 183 |
| **Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej** | **0** | **0** |
| **Razem** | **12 707** | **12 020** |

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 2014 roku wynosi 58 tysięcy PLN (31 grudnia 2013 roku: 183 tysięce PLN).

### Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| blokady na rachunkach bankowych | 0 | 0 |
| **Razem** | **0** | **0** |

## *Nota 28. KAPITAŁ ZAKŁADOWY*

### Kapitał zakładowy - struktura

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Liczba akcji w tys sztuk | 104 616 | 523 078 |
| Wartość nominalna akcji w PLN | 0,50 | 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 |

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

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana. Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,5 PLN i zostały w pełni opłacone

**Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2014:**

| Akcjonariusz | Liczba akcji w tys. sztuk | % kapitału akcyjnego | Liczba głosów | % głosów |
|---|---|---|---|---|
| Pioneer FIO | 10 526 | 10,06% | 10 526 | 10,06% |
| Fundusze Quercus TFI SA | 13 378 | 12,79% | 13 378 | 12,79% |
| Maciej Radziwiłł | 8 121 | 7,76% | 8 121 | 7,76% |
| ING OFE | 5 500 | 5,26% | 5 500 | 5,26% |
| Pozostali | 67 091 | 64,13% | 67 091 | 64,13% |
| **Razem** | **104 616** | **100,00%** | **104 616** | **100,00%** |

## *Nota 29. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ*

W 2014 oraz 2013 roku nie było zmiany wysokości kapitału zapasowego ze sprzedaż akcji powyżej ceny nominalnej.

## *Nota 30. POZOSTAŁE KAPITAŁY*

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej | 143 161 | 143 161 |
| Kapitał zapasowy | 149 924 | 132 588 |
| **RAZEM** | **293 085** | **275 749** |

**Zmiana stanu pozostałych kapitałów**

| Wyszczególnienie | Kapitał zapasowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej | Kapitał rezerwowy | Razem |
|---|---|---|---|---|
| **01.01.2014** | **132 588** | **143 161** | **0** | **275 749** |
| ***Zwiększenia w okresie*** | ***17 336*** | ***0*** | ***0*** | **17 336** |
| Podział/ pokrycie zysku/straty netto | 17 336 | | | 17 336 |
| ***Zmniejszenia w okresie*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | **0** |
| Podział/ pokrycie zysku/straty netto | | | | 0 |
| **31.12.2014** | **149 924** | **143 161** | **0** | **293 085** |
| **01.01.2013** | **130 381** | **143 161** | **0** | 273 542 |
| ***Zwiększenia w okresie*** | ***2 207*** | ***0*** | ***0*** | **2 207** |
| 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 | 2 207 | 0 | 0 | 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** |

## *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 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **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 | 3 | 0 |
| Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych | 0 | 0 |
| **Na koniec okresu** | **10 612** | **10 609** |

## *Nota 33. KREDYTY I POŻYCZKI*

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Kredyty bankowe | 73 511 | 65 813 |
| Pożyczki | 56 213 | 40 973 |
| - od Zarządu i Rady Nadzorczej | | 2 006 |
| **Suma kredytów i pożyczek, w tym** | **129 724** | **106 786** |
| - długoterminowe | 30 643 | 24 983 |
| - krótkoterminowe | 99 081 | 81 803 |

**Struktura zapadalności kredytów i pożyczek**

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Kredyty i pożyczki krótkoterminowe | 99 081 | 81 803 |
| Kredyty i pożyczki długoterminowe | 30 643 | 24 983 |
| - płatne powyżej 1 roku do 3 lat | 15 891 | 18 082 |
| - płatne powyżej 3 lat do 5 lat | 16 045 | 458 |
| - płatne powyżej 5 lat | 0 | 6 443 |
| **Kredyty i pożyczki razem** | **129 724** | **106 786** |

**Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2014**

| Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki | Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN] | Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN] | Efektywna stopa procentowa % | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|---|---|
| Pekao SA | 23 138 | 19 141 | WIBOR 1M + marża | 2015-02-28 | hipoteka, kaucja |
| Pekao SA | 7 644 | 7 531 | Euribor 3M + marża | 2019-11-29 | hipoteka, kaucja |
| Pekao SA | 21 124 | 13 322 | WIBOR 1M + marża | 2015-09-30 | hipoteka, kaucja |
| Pekao SA | 3 448 | 1 693 | WIBOR 1M + marża | 2015-12-31 | hipoteka, kaucja |
| Pekao SA (dot VAT) | 2 000 | 103 | WIBOR 1M + marża | 2015-09-30 | hipoteka, kaucja |
| PKO BP SA | 31 384 | 31 721 | WIBOR 1M + marża | 2017-09-30 | hipoteka, kaucja |
| LW Devepopment Co. | 7 000 | 7 282 | 10,00% | 2018-03-31 | zastawy |
| NPU Sp. z o.o. Sp.k. | 48 325 | 48 371 | 5,00% | 2015-10-31 | brak |
| NPU Sp. z o.o. Sp.k. | 554 | 560 | 5,65% | 2015-06-30 | brak |
| **RAZEM** | **144 617** | **129 724** | | | |

**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** | | | |

(*) 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 | |
|---|---|---|---|---|
| | wartość w walucie | wartość w PLN | wartość w walucie | wartość w PLN |
| PLN | 73 262 | 73 262 | 62 611 | 62 611 |
| EUR | 13 247 | 56 462 | 10 603 | 44 175 |
| **Kredyty i pożyczki razem** | **x** | **129 724** | **x** | **106 786** |

## *Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE*

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| zobowiązania leasingowe | 322 | 312 |
| obligacje | 113 727 | 91 359 |
| zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | | 0 |
| **Razem zobowiązania finansowe** | **114 049** | **91 671** |
| - długoterminowe | 75 151 | 57 156 |
| - krótkoterminowe | 38 898 | 34 515 |

### Zobowiązania leasingowe

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe | 171 | 156 |
| Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym: | 151 | 156 |
| - od roku do pięciu lat | 151 | 156 |
| - powyżej pięciu lat | | 0 |
| **Zobowiązania leasingowe razem** | **322** | **312** |

### Obligacje

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Obligacje 1-roczne | 0 | 0 |
| Obligacje 2-letnie | 0 | 0 |
| Obligacje 3-letnie | 113 727 | 91 359 |
| **Razem obligacje** | **113 727** | **91 359** |
| - długoterminowe | 75 000 | 57 000 |
| - krótkoterminowe | 38 727 | 34 359 |

| Typ transakcji | Data zawarcia | Czas transakcji | Kwota nominalna | Oprocentowanie | | Wartość bilansowa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | nominalne | efektywne | |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2014** | | | | | | **113 727** |
| Obligacje 3-letnie | styczeń i luty 2012 | 23-02-2015 | 35 000 | WIBOR 6M + 6.5% | | 36 153 |
| Obligacje 3-letnie | luty 13 | 22-02-2016 | 22 000 | WIBOR 6M + 6,5% | | 22 731 |
| Obligacje 3-letnie | luty 14 | 07-02-2017 | 53 000 | WIBOR 6M + 6,0% | | 54 843 |
| **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 |

### 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 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Zobowiązanie wobec SSSupersam | 0 | 0 |
| Opcja odkupu akcji NPU | 0 | 0 |
| Pozostałe | 26 | 33 |
| **Razem** | **26** | **33** |

**Inne zobowiązania długoterminowe – struktura zapadalności**

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| zobowiązania długoterminowe | 26 | 33 |
| - płatne powyżej 1 roku do 3 lat | 26 | 33 |
| **Razem** | **26** | **33** |

## *Nota 36. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE*

**Zobowiązania handlowe**

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Zobowiązania handlowe** | **3 441** | **6 088** |
| Wobec jednostek powiązanych | 0 | 0 |
| Wobec jednostek pozostałych | 3 441 | 6 088 |

**Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania**

| Wyszczególnienie | *Razem* | *Nie przeterminowane* | *Przeterminowane, lecz ściągalne* | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | < 60 dni | 61 – 90 dni | 91 – 180 dni | 181 – 360 dni | >360 dni |
| **31.12.2014** | **3 441** | 2 628 | 605 | 64 | 11 | 86 | 47 |
| Wobec jednostek powiązanych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wobec jednostek pozostałych | 3 441 | 2 628 | 605 | 64 | 11 | 86 | 47 |
| **31.12.2013** | **6 088** | 3 199 | 1 515 | 389 | 486 | 173 | 326 |
| Wobec jednostek powiązanych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wobec jednostek pozostałych | 6 088 | 3 199 | 1 515 | 389 | 486 | 173 | 326 |

## *Nota 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA*

**Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych | **16 369** | **262** |
| Podatek VAT | 15 589 | 93 |
| Podatek zryczałtowany u źródła | | |
| Podatek dochodowy od osób fizycznych | 138 | 60 |
| Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS) | 177 | 109 |
| Podatek pobrany u źródła | 376 | |
| Akcyza | | |
| Pozostałe | 89 | 0 |
| Pozostałe zobowiązania | **1 314** | **8 644** |
| Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń | 0 | 0 |
| Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych | 0 | 0 |
| Inne zobowiązania - kaucje | 1 314 | 644 |
| Opcja odkupu akcji NPU | 0 | 8 000 |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe | **772** | **0** |
| **Razem pozostałe zobowiązania** | **18 455** | **8 906** |

**Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania**

| Wyszczególnienie | *Razem* | *Nieprzeterminowane* | *Przeterminowane, lecz ściągalne* | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | < 60 dni | 61 – 90 dni | 91 – 180 dni | 181 – 360 dni | >360 dni |
| **31.12.2014** | **18 453** | 18 453 | 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 |
| **31.12.2013** | **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 |

## *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 31.721 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 | 31.12.2014 | | 31.12.2013 | |
|---|---|---|---|---|
| | Opłaty minimalne | Wartość bieżąca opłat | Opłaty minimalne | Wartość bieżąca opłat |
| W okresie 1 roku | 185 | 171 | 166 | 156 |
| W okresie od 1 do 5 lat | 164 | 151 | 189 | 156 |
| Powyżej 5 lat | | 0 | 0 | 0 |
| **Minimalne opłaty leasingowe ogółem** | **349** | **322** | **355** | **312** |
| Przyszły koszt odsetkowy | 27 | **x** | 43 | **x** |
| **Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:** | **322** | **322** | **312** | **312** |
| krótkoterminowe | 185 | 171 | 166 | 156 |
| długoterminowe | 164 | 151 | 189 | 156 |

| Finansujący | Numer umowy | Wartość początkowa | Wartość początkowa (waluta) | Oznaczenie waluty |
|---|---|---|---|---|
| GrenkeLeasing sp z o.o. | 102-2440 | 77 | 77 | zł |
| GrenkeLeasing sp z o.o. | 102-4340 | 316 | 316 | zł |
| GrenkeLeasing sp z o.o. | 102-5239 | 157 | 157 | 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. | 2014-12-31 | 1 | | |
| GrenkeLeasing sp z o.o. | 2014-12-31 | 190 | | |
| GrenkeLeasing sp z o.o. | 2014-12-31 | 131 | | |

## *Nota 41. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW*

| Wyszczególnienie | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| *Dotacje* | **0** | **0** |
| *Przychody przyszłych okresów* | **11 664** | **9 505** |
| Dyskonto przejętych wierzytelności | 0 | 0 |
| Zaliczki na poczet sprzedaży lokali | 11 663 | 5 859 |
| Zaliczki na poczet świadczonych usług | 1 | 3 646 |
| **Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:** | **11 664** | **9 505** |
| długoterminowe | 0 | 0 |
| krótkoterminowe | 11 664 | 9 505 |

## *Nota 42. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE*

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Rezerwy na pozostałe świadczenia | 2 297 | 1 780 |
| **Razem, w tym:** | **2 297** | **1 780** |
| - długoterminowe | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 2 297 | 1 780 |

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2014 oraz na 31.12.2013 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne byłaby nieistotna i nie została utworzona.

## *Nota 43. POZOSTAŁE REZERWY*

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty | 148 | 161 |
| Rezerwa na koszty reklamy | 0 | 58 |
| Rezerwa na audyt i usł. księgowe | 0 | 59 |
| Usługi prawne | 0 | 99 |
| Uslugi projektantów i budowlane | 0 | 862 |
| Rezerwa na sporne opłaty za wieczyste użytkowanie | 0 | 0 |
| Rezerwa na prowizje za sprzedaż mieszkań | 0 | 75 |
| Pozostałe | 0 | 53 |
| **Razem, w tym:** | **148** | **1 367** |
| - długoterminowe | 148 | 149 |
| - krótkoterminowe | 0 | 1 218 |

### Zmiana stanu rezerw

| Wyszczególnienie | Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty | Rezerwa restruktury-zacyjna | Inne rezerwy | Ogółem |
|---|---|---|---|---|
| **Stan na 01.01.2014** | **164** | **0** | **1 203** | **1 367** |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 0 | | | 0 |
| Wykorzystane | 16 | | | 16 |
| Rozwiązane | 0 | 0 | | 0 |
| Reklasyfikacja na RMK bierne | | | -1 203 | -1 203 |
| **Stan na 31.12.2014, w tym:** | **148** | **0** | **0** | **148** |
| - długoterminowe | 148 | 0 | 0 | 148 |
| - krótkoterminowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Stan na 01.01.2013** | **166** | **0** | **4 184** | **4 350** |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 0 | 0 | 1 129 | 1 129 |
| Wykorzystane | 2 | 0 | 2 628 | 2 630 |
| Rozwiązane | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Korekta z tytułu zmiany metody konsolidacji | | | -1 482 | -1 482 |
| Korekta stopy dyskontowej | | | | 0 |
| **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 |

### 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

Nie dotyczy.

## *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 2014 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2014 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 |
|---|---|---|---|---|
| | 31.12.2014 | | 31.12.2013 | |
| | + 3%/- 3% | | + 3%/- 3% | |
| Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym: | | | | |
| - udzielone pożyczki | | | | |
| - należności z tyt. dostaw i usług | -117 | 115 | | |
| - nieruchomości inwestycyjne | -185 | 183 | -527 | 528 |
| Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym | | | | |
| - otrzymane kredytu i pożyczki | | | | |
| - zobowiązani z tyt. dostaw i usług | | | | |
| - inne | | | | |

### Ryzyko walutowe

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

### Ryzyko cen towarów

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

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

### Ryzyko kredytowe

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

| | Na żądanie | > 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 do 5 lat | > 5 lat |
|---|---|---|---|---|---|
| **31.12.2014** | | | | | |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | | 26 641 | 72 440 | 30 643 | 0 |
| Wyemitowane obligacje | | 38 727 | | 75 000 | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | | 19 810 | 1 340 | 0 | |
| - od jednostek powiązanych | | | | | |
| Instrumenty pochodne | | | | | |
| **31.12.2013** | | | | | |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | | 3 361 | 55 162 | 24 983 | 0 |
| Wyemitowane obligacje | | 34 359 | | 57 000 | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | | 6 350 | 677 | | |
| - 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31.12.2014 | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2013 | | |
| **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:** | **0** | **0** | **0** | **0** | | |
| **Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:** | **12 480** | **4 056** | **12 480** | **4 056** | | |
| - pożyczki udzielone | 0 | 0 | 0 | 0 | | pożyczki udzielone i należności |
| - akcje i udziały | 4 225 | 0 | 4 225 | 0 | | akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności |
| - zaliczki na poczet nabycia akcji | 8 255 | 4 056 | 8 255 | 4 056 | | pożyczki udzielone i należności |
| **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności** | 0 | 0 | 0 | 0 | | pożyczki udzielone i należności |
| **Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:** | **26 876** | **27 587** | **26 876** | **26 713** | | |
| - pożyczki udzielone | 13 031 | 13 438 | 13 031 | 13 438 | | pożyczki udzielone i należności |
| - wierzytelności utrzymywane do terminu zapadalności | 13 845 | 13 275 | 13 845 | 13 275 | | akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności |
| - należności | 311 | 874 | 311 | 874 | | pożyczki udzielone i należności |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty** | **12 707** | **12 020** | **12 711** | **12 020** | | |
| - środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach | 12 649 | 11 837 | 12 649 | 11 837 | | pożyczki udzielone i należności |

| ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | | Kategoria instrumentów finansowych |
|---|---|---|---|---|---|
| | 31.12.2014 | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2013 | |
| **Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:** | **243 451** | **198 145** | **243 451** | **198 145** | |
| - długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej* | 30 643 | 24 983 | 30 643 | 24 983 | zobowiązania do term. zapadaln. |
| - krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej* | 99 081 | 81 803 | 99 081 | 81 803 | zobowiązania do term. zapadaln. |
| - długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji | 75 000 | 57 000 | 75 000 | 57 000 | zobowiązania do term. zapadaln. |
| - krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji | 38 727 | 34 359 | 38 727 | 34 359 | zobowiązania do term. zapadaln. |
| **Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:** | **26** | **33** | **26** | **33** | |
| - pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane | 26 | 33 | 26 | 33 | zobowiązania do term. zapadaln. |
| **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania** | **21 896** | **14 994** | **21 896** | **14 994** | 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.
Spółka prowadzi 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 | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 129 724 | 106 786 |
| Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe | 114 049 | 91 671 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 5 912 | 9 268 |
| **Całkowite zadłużenie** | **249 685** | **207 725** |
| **Kapitał własny** | **267 213** | **281 029** |
| **Suma bilansowa** | **548 262** | **507 740** |
| | | |
| Kapitał własny do całkowitego zadłużenia | 107% | 135% |
| Kapitał własny do sumy bilansowej | 49% | 55% |

## *Nota 47. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH*

NIe dotyczy

## *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** | **31.12.2014** | **31.12.2013** | **31.12.2014** | **31.12.2013** | **31.12.2014** | **31.12.2013** | **31.12.2014** | **31.12.2013** | **31.12.2014** | **31.12.2013** | **31.12.2014** | **31.12.2013** |
| BB Investment SA | 0 | 0 | 59 | 36 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 7 | 0 | 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 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku Grupa nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

### Jednostki współkontrolowane, w którym Grupa jest wspólnikiem

| | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA | 5,90% | 5,90% |
| NPU Sp. z o.o. SKA (dawniej: Nowy Plac Unii SA) | 35,09% | 35,09% |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. | 34,95% | 34,95% |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK | 9,39% | 9,26% |

### 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**

| | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłącone przez jednostkę dominującą | 2 576 | 2 600 |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis | 733 | 780 |
| 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** | **3 309** | **3 380** |

| Imię i nazwisko | Funkcja | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|---|
| **Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej** | | | |
| Michał Skotnicki | Prezes Zarządu | 800 | 752 |
| Rafał Szczepański | Wiceprezes Zarządu | 430 | 405 |
| Piotr Litwiński | Członek Zarządu | 800 | 752 |
| Paweł Nowacki | Członek Zarządu | 320 | 484 |
| Krzysztof Tyszkiewicz | Członek Zarządu | 226 | 207 |
| Radosław Świątkowski | Członek Zarządu | | |
| **RAZEM** | | **2 576** | **2 600** |
| **Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.** | | | |
| Rafał Szczepański | Prezes Zarządu | 285 | 300 |
| Krzysztof Tyszkiewicz | Wiceprezes Zarządu | 224 | 200 |
| **RAZEM** | | **509** | **500** |
| **Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.** | | | |
| Krzysztof Tyszkiewicz | Prezes Zarządu | 224 | 280 |
| **RAZEM** | | **224** | **280** |
| **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 | 18 | 36 |
| Ewaryst Zagajewski | Członek RN | 18 | 36 |
| Rafał Lorek | Członek RN | 36 | 36 |
| Jan Rościszewski | Członek RN | 36 | 36 |

## *Nota 50. ZATRUDNIENIE*

**Przeciętne zatrudnienie (*)**

| Wyszczególnienie | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Zarząd | 7 | 8 |
| Administracja | 12 | 11 |
| Dział sprzedaży | 6 | 6 |
| Pion produkcji | 25 | 26 |
| Pozostali | 2 | 2 |
| **Razem** | **52** | **53** |

**Rotacja zatrudnienia (*)**

| Wyszczególnienie | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Liczba pracowników przyjętych | 2 | 7 |
| Liczba pracowników zwolnionych | 3 | 4 |
| **Razem** | **-1** | **3** |

(*) 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*

| | 01.01.2014 - 31.12.2014 | | 01.01.2013 - 31.12.2013 | |
|---|---|---|---|---|
| | Koszt finansowania zewnętrznego | Stopa kapitalizacji | Koszt finansowania zewnętrznego | Stopa kapitalizacji |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | | | |
| Wartości niematerialne | | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 282 | | | |
| Zapasy | 16 305 | | 9 669 | |
| **RAZEM** | **16 587** | **0** | **9 669** | **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 2014 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 20 lutego 2015 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 35.000.000 PLN (trzydzieści pięć milionów złotych).

- W dniu 23 lutego 2015 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 2.145 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 13 stycznia 2012 r. oraz 1.355 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 23 lutego 2012 o łącznej wartości nominalnej 35.000.000 zł (trzydzieści pięć milionów zł), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

## *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** | **01.01.2014 - 31.12.2014** | **01.01.2013 - 31.12.2013** |
|---|---|---|
| - za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 54 | 59 |
| - za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 41 | 51 |
| - za pozostałe usługi | 8 | |
| - za badanie rocznych sprawozdań jednostek współkontrolowanych (*) | 0 | 19 |
| **RAZEM** | **103** | **129** |

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

**Warszawa, dnia 23 marca 2015 r.**

**Podpisy Członków Zarządu:**

**Michał Skotnicki**
**Prezes Zarządu**

**Rafał Szczepański**
**Wiceprezes Zarządu**

**Piotr Litwiński**
**Członek Zarządu**

**Krzysztof Tyszkiewicz**
**Członek Zarządu**

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

**Marcin Rzeszutkowski**
**Główny Księgowy**

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 roku

**Warszawa, dnia 23 marca 2015 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 2014 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 2014 roku wynosiły 548.262 tys. zł (128.631 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 256.601 tys. zł (60.202 tys. euro). Rok 2014 Grupa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 2.450 tys. zł (585 tys. euro) i stratą netto w kwocie 13.822 tys. zł (3.299 tys. euro)
Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2014 r. miały:

| | **w tys. zł** | **tys. €** |
|---|---|---|
| Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych | -14.302 | -3.414 |
| Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 29.287 | 6.991 |
| koszty operacyjne Grupy | 36.144 | 8.628 |

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2014 roku wynosiły 12.707 tys. zł (2981 tys. €), co stanowiło 2,3 % aktywów Grupy.

Poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w 2014 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 2014 roku Emitent sporządził skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

# 3 Opis 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")

Projekt „Centrum Praskie Koneser" realizowany jest, począwszy od lutego 2014 roku, przez dwie odrębne spółki celowe: Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. (dawniej w formie spółki komandytowo akcyjnej) – zwanej dalej w skrócie **PD6**, a także przez spółkę Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k., powstałą w lutym 2014 roku – zwaną dalej w skrócie **CPK**. PD6 realizuje dotychczasową część mieszkaniową projektu (budynki E1, E2, E3, E4, N, M), zaś CPK realizuje część handlowo-biurową stanowiącą tzw. „Kwartał Centralny" (budynki B, C, D, F, G, H, I, J, K, L, O, P). Część mieszkaniowa realizowana jest przez Emitenta samodzielnie, tj. bez udziału współinwestora, natomiast część biurowo-handlowa realizowana jest obecnie przy współudziale spółki celowej Liebrecht&WooD: K-Invest sp. z o.o. (dalej „Inwestor"). Do marca 2015 roku współpraca Inwestora i Emitenta odbywała się na podstawie przedwstępnej umowy inwestycyjnej zawartej 13 sierpnia 2013 roku (dalej: „PIA") i aneksowanej w dniu 16 maja 2014 roku. Natomiast w dniach 4 i 5 marca 2015 roku nastąpiło formalne przystąpienie Emitenta oraz Inwestora do przyrzecznej umowy inwestycyjnej oraz umowy wspólników, które szczegółowo uregulowały prawa i obowiązki obu stron inwestycji oraz zasady jej realizacji.

W styczniu 2014 roku Inwestor zakończył proces badania due diligence projektu „Centrum Praskie Koneser" przeprowadzonego w ramach PIA. Inwestor uznał wynik procesu due diligence za pozytywny, w następstwie czego strony PIA zawarły w dniu 16 maja 2014 roku aneks do PIA. W wykonaniu PIA Liebrecht&WooD Development Company Ltd., w dniu 5 sierpnia 2014 roku, zawarła z CPK umowę pożyczki, na podstawie której udzieliła CPK pożyczki w kwocie 10.500.000,00 PLN, z przeznaczeniem na sfinansowanie części biurowo-handlowej projektu.

Przełomem w realizacji projektu było zawarcie w dniu 17 grudnia 2014 roku przez PD6 i CPK umowy sprzedaży, na podstawie której – w wykonaniu PIA – PD6 zbyła na rzecz CPK prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wchodzących w skład Kwartału Centralnego wraz z prawem własności budynków na tych działkach posadowionych. Łączny obszar nabytych przez CPK gruntów to 3,2615 hektara. Jednocześnie CPK ustanowiła na rzecz PD6, będącej użytkownikiem wieczystym sąsiadujących z Kwartałem Centralnym działek gruntu, stosowne służebności, które mają na celu zapewnienie działkom należącym do PD6 pełnej funkcjonalności i użyteczności, wobec dokonanego podziału dotychczas jednolitego obszaru projektu. Cena nabycia łącznie z podatkiem VAT wyniosła 73.881.146,79 złotych i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania została w całości rozliczona. Cena nabycia została częściowo – w kwocie 14.400.000 złotych – sfinansowana z kredytu bankowego zaciągniętego przez CPK w Banku Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: "Bank"), na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 17 grudnia 2014 roku. Na podstawie tej umowy Bank udzielił CPK krótkoterminowego (pomostowego) kredytu na zakup nieruchomości na kwotę 14.400.000 złotych. Termin spłaty kredytu oznaczony został na 31 sierpnia 2015 roku. Z tytułu zaciągniętego kredytu CPK zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz Banku odsetek. Stopa odsetkowa równa będzie 1-miesięcznemu WIBOR powiększonemu o marżę Banku.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu na wszystkich nieruchomościach projektu "Centrum Praskie KONESER" (zarówno tych należących do PD6, jak i zbytych na rzecz CPK) została w styczniu 2015 roku ustanowiona hipoteka łączna do maksymalnej kwoty 28.800.000 złotych. Ponadto zarówno CPK, jak i PD6, a nadto wspólnicy tych spółek zobowiązali się, poprzez stosowne dokumenty zabezpieczeń, ustanowić szereg zabezpieczeń rzeczowych oraz finansowych kredytu, w tym m.in. zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych, pełnomocnictwa do rachunków bankowych, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, umowy wsparcia i podporządkowania. Na ich podstawie doszło m.in. do podporządkowania wierzytelności (należności) wspólników CPK oraz wspólników PD6 wierzytelnościom (należnościom) Banku z tytułu umowy kredytu, a także do zobowiązania wspólników CPK do finansowego wsparcia CPK w razie wystąpienia okoliczności przewidzianych w dokumentach zabezpieczeń.

Pozostała część ceny nabycia nieruchomości rozliczona została poprzez wpłatę gotówkową (kwota podatku VAT) oraz umowę przekazu i potrącenia wzajemnych wierzytelności zawartą pomiędzy Funduszem Immobilia, CPK a PD6, na podstawie której doszło do rozliczenia następujących wzajemnych wierzytelności: a) wierzytelności CPK względem Immobilia z tytułu wniesienia nowego wkładu do CPK; b) wierzytelności Immobilia względem PD6 z tytułu zwrotu Immobilia części wkładu wniesionego do PD6, c) wierzytelności PD6 względem CPK z tytułu zobowiązania CPK do zapłaty części ceny sprzedaży wynikającej z umowy sprzedaży Kwartału Centralnego. Każda z rozliczonych wierzytelności była równa kwocie 45.665.973,00 PLN. W wyniku powyższej transakcji wkład Immobilia w PD6 zmniejszył się o kwotę 45.665.973,00 PLN i jednocześnie o taką kwotę wzrósł udział Immobilia w CPK.

Warto także nadmienić, że w dniu 16 maja 2014 roku PD6 oraz CPK zawarły umowę najmu z Agros Holding S.A. – spółką należącą do Grupy Pernod Ricard, na podstawie której PD6 oraz CPK zobowiązały się wynająć Agros Holding S.A. (dalej: „Najemca") powierzchnię w budynku K od poziomu -1 do +4, o powierzchni ok. 3278,29 m² z przeznaczeniem na muzeum polskiej wódki wraz z funkcjami towarzyszącymi. Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego. Okres najmu został oznaczony na 120 miesięcy (10 lat), począwszy od dnia otwarcia kompleksu „Centrum Praskie KONESER", co planowane jest w 2017 roku. Najemca będzie miał prawo do przedłużenia okresu najmu na kolejny okres 60 miesięcy, pod warunkiem pisemnego powiadomienia, doręczonego wynajmującemu. W przyszłości jedynym wynajmującym stanie się CPK, zgodnie z podziałem kompetencji obu spółek celowych. W przypadku, gdy Kwartał Centralny, tj. część usługowa i handlowa, nie zostanie wynajęty w 65%, Wynajmujący może być zobowiązany do zapłaty kar umownych na rzecz Najemcy.

Także w zakresie części mieszkaniowej widoczny jest postęp realizacji inwestycji. Awansowane są w dalszym ciągu prace budowlane kwartałów E2 i E4, zaś w dniu marcu 2014 roku stały się ostateczne decyzje zatwierdzające projekt budowlany oraz udzielające pozwolenia na budowę budynków E1 oraz E3.

W czerwcu 2014 roku PD6 została przekształcona ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową.

Postęp realizacji inwestycji umożliwił zawarcie z Bankiem Pekao S.A. (finansującym część mieszkaniową projektu) aneksów (w dniach 29 stycznia 2014 oraz 27 sierpnia 2014), na podstawie których przesunięto datę ostatecznej spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Centrum Praskie Koneser", do dnia 28 lutego 2015 roku. W terminie tym PD6 spłaciła w całości przedmiotowy kredyt.

### 3.1.2 Projekt "Plac Unii"

W dniu 29 stycznia 2014 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o uruchomieniu procesu sprzedaży projektu "Plac Unii". W toku całego 2014 roku, zwłaszcza zaś w drugiej jego połowie

trwały intensywne prace nad przygotowaniem transakcji sprzedaży projektu. Uwieńczeniem tego procesu było zawarcie przez spółkę zależną Emitenta: Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 spółka komandytowa (dalej: "PD5") w dniu 18 grudnia 2014 roku umowy sprzedaży udziałów, na podstawie której PD5 dokonała zbycia na rzecz RMM 179 GmbH & Co. KG - podmiotu powiązanego z Invesco Real Estate ("Invesco") - wszystkich posiadanych przez siebie udziałów w spółce Bletwood Investment sp. z o.o. (dalej: "Bletwood"), która to spółka była spółką celową Emitenta będącą jedynym użytkownikiem wieczystym nieruchomości "Plac Unii". Proces sprzedaży miał skomplikowany przebieg, stąd niniejsze sprawozdanie ograniczy się jedynie do wskazania następujących, najistotniejszych jego elementów:

1. W dniu 5 czerwca 2014 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta – NPU spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (dalej: "**NPU**") podpisała list intencyjny (dalej: "LOI") dotyczący negocjacji transakcji sprzedaży Projektu Plac Unii. Potencjalnym nabywcą i jednocześnie drugą stroną listu intencyjnego była Invesco Real Estate - renomowana, międzynarodowa instytucja zarządzająca inwestycjami, prowadząca aktywną działalność także na obszarze Polski (dalej: "**Inwestor**"). W LOI strony uzgodniły między innymi, że prowadzić będą w dobrej wierze dalsze negocjacje dotyczące wspomnianej powyżej transakcji, w celu doprowadzenia do zawarcia – w nieodległej przyszłości - umowy sprzedaży Projektu Plac Unii. LOI został zawarty pod warunkiem, że w terminie 14 dni od dnia jego podpisania zostanie pisemnie potwierdzony przez Inwestora oraz zostanie uzyskana akceptacja jego Zarządu oraz Komitetu Inwestycyjnego.
2. W terminie wskazanym w LOI nie nastąpiło potwierdzenie jego warunków przez Inwestora i właściwe organy Inwestora. Pomimo to Strony, w okresie czerwiec-grudzień 2014 nadal prowadziły w dobrej wierze negocjacje zmierzające do określenia warunków transakcji sprzedaży.
3. Wobec przedłużających się negocjacji z Inwestorem, a także z uwagi na uwarunkowania finansowe oraz prawne przyszłej transakcji Emitent oraz L&W Development Company (dalej: "Liebrecht & wooD") zdecydowali o wykorzystaniu nowej, współkontrolowanej spółki celowej Bletwood oraz o przeprowadzeniu transakcji sprzedaży Projektu Plac Unii w dwóch etapach:
    a. sprzedaż "wewnętrzna" – pomiędzy współkontrolowanymi przez Emitenta oraz Liebrecht & wooD spółkami NPU (jako sprzedająca) i Bletwood (jako kupująca). Etap ten polegał na zawarciu umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie wraz z prawem własności posadowionego na tym gruncie budynku handlowo-biurowego. Umowa taka została zawarta w dniu 26 września 2014 roku. Całkowita cena nabycia (której płatność została odroczona) wyniosła 226.050 tys. Euro, jednakże transakcja ta stanowiła jedynie przygotowanie właściwej transakcji od strony finansowej i formalno-prawnej. Dla Emitenta umowa ta miała przede wszystkim to znaczenie, iż Projekt Plac Unii został formalnie przeniesiony do nowej spółki współkontrolowanej, która w kolejnym etapie, w zamierzeniu Emitenta oraz Liebrecht & wooD miała zostać sprzedana Inwestorowi.
    b. sprzedaż docelowa ("zewnętrzna") – która w zamierzeniu Emitenta miała polegać na sprzedaży wszystkich udziałów w Bletwood (będącej już właścicielem Projektu Plac Unii) Inwestorowi z jednoczesnym zapewnieniem przez Inwestora finansowania Bletwood w celu umożliwienia tej spółce zapłaty ceny do NPU.
4. Dokonanie sprzedaży Projektu Plac Unii do spółki Bletwood w dniu 26 września 2014 roku wiązało się także z istotnymi zmianami w stosunkach NPU z bankiem kredytującym: Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie. W dniu 26 września 2014 roku dokonano stosownych zmian w umowie kredytowej z dnia 17 stycznia 2012 roku sprowadzających się zasadniczo do przeniesienia zobowiązań wynikających z tej umowy z NPU na Bletwood, w związku ze sprzedażą Projektu Plac Unii. Tym samym, dłużnikiem Banku PEKAO z tytułu tejże umowy stał się Bletwood. Niezależnie od powyższego Bletwood zaciągnęła w Banku PEKAO S.A. także nowy kredyt w celu sfinansowania podatku VAT od transakcji przeniesienia Projektu Plac Unii.

5. W związku ze zmianami dokonanymi w umowie kredytowej z 17 stycznia 2012 roku oraz w związku z nowym kredytem na sfinansowanie VAT spółka PD5, jako udziałowiec Bletwood oraz akcjonariusz NPU zobowiązana została do ustanowienia zabezpieczeń zobowiązań kredytowych Bletwood na należących do siebie aktywach. W wykonaniu tego zobowiązania PD5 w szczególności ustanowiła zastawy rejestrowe na posiadanych przez PD5 udziałach w Bletwood oraz dokonała zmiany, dotychczas ustanowionych na zabezpieczenie kredytów udzielonych przez Bank PEKAO, zastawów rejestrowych na akcjach posiadanych przez PD5 w NPU oraz na udziałach posiadanych przez PD5 w spółce NPU sp. z o.o.
6. W dniu 18 grudnia 2014 roku doszło do zawarcia przez Bletwood oraz przez PD5 szeregu istotnych umów oraz porozumień, które statuują złożony proces sprzedaży udziałów w Bletwood, spłaty kredytu zaciągniętego przez Bletwood w Banku Polska Kasa Opieki S.A. w dniu 26 września 2014 roku oraz rozliczenia ceny sprzedaży z tytułu umowy sprzedaży Projektu Plac Unii z dnia 26 września 2014 roku. Najistotniejszymi dokumentami spośród zawartych były:
    a) przedwstępna umowa sprzedaży udziałów w Bletwood, zawarta pomiędzy Liebrecht & wooD, PD5 oraz RMM 179 GmbH & Co. KG (spółka powiązana z niemiecką grupą zarządzających aktywami: Invesco Real Estate), jak również zawarta w jej wykonaniu umowa sprzedaży udziałów, a także umowy im towarzyszące, na podstawie których RMM 179 GmbH & Co. KG nabyła od Liebrecht & wooD oraz PD5 wszystkie 100 udziałów w Bletwood, co jest jednoznaczne z pośrednią sprzedażą do RMM 179 GmbH & Co. KG kompleksu biurowo-handlowego Plac Unii.
    b) umowa kredytu bankowego zawarta przez Bletwood, na podstawie której Bletwood zaciągnęła kredyt z przeznaczeniem m.in. na spłatę na rzecz NPU ceny sprzedaży, do której spłaty na rzecz NPU Bletwood była zobowiązana zgodnie z umowa sprzedaży z dnia 26 września 2014 roku.

   W wyniku powyższych czynności Projekt Plac Unii stał się własnością RMM 179 GmbH & Co. KG, podmiotu powiązanego z Invesco Real Estate, zaś NPU S.K.A. zagwarantowała sobie zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości Plac Unii w maksymalnej wysokości 226.050 tys. Euro, przy czym mechanizm rozliczenia ceny wraz z uruchamianiem jej poszczególnych części składowych jest uzależniony w szczególności od tempa wynajmu powierzchni niewynajętych oraz parametrów ekonomicznych funkcjonowania części handlowej. Przeważająca część ceny została wypłacona przy zawarciu umowy, pozostałe części ceny, w zależności od wymienionych powyżej czynników, będą zwalniane w przeciągu najbliższych trzech lat.

   W marcu 2015 roku doszło do podziału przez NPU ceny sprzedaży Projektu Plac Unii pomiędzy jej udziałowców: PD5 oraz Liebrecht&WooD Development Company Ltd. Obrano sposób rozliczenia w postaci umorzenia akcji własnych NPU. PD5 przeniosła na rzecz NPU 4.032.258 akcji zwykłych, imiennych serii A w spółce NPU za wynagrodzenie wynoszące 23.812.272 Euro. W odniesieniu do nabytych akcji walne zgromadzenie NPU podjęło decyzję o ich umorzeniu. Całość powyższego wynagrodzenia została rozliczona z dniem 18 marca 2015 roku.

### 3.1.3 Projekt "Małe Błonia" w Szczecinie

W dniu 19 listopada 2014 roku spółka Realty 2 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo-akcyjna (dalej: „**PD10**") realizująca projekt deweloperski Małe Błonia w Szczecinie, podpisała (jako zamawiający) z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie (jako wykonawcą) umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest wybudowanie dwóch zespołów mieszkalnych w ramach kolejnego realizowanego etapu powyższego przedsięwzięcia deweloperskiego.
Wynagrodzenie ryczałtowe dla firmy Erbud S.A. z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 10.581.178,89 złotych netto, powiększone o podatek od towarów i usług. Przedmiotem umowy jest wybudowanie w systemie Generalnego Wykonawstwa dwóch zespołów mieszkalnych kolejnego etapu projektu Małe Błonia w Szczecinie (II etap, zadanie 2A), stanowiącego łącznie

pięć budynków wielorodzinnych o powierzchni użytkowej około 4.171 m2 wraz z zagospodarowaniem terenu, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę z dnia 19 grudnia 2013 r.

W dniu 22 grudnia 2014 roku PD10 zawarła z Bankiem PKO BP S.A. ("Bank"), aneks do umowy kredytowej z dnia 19 września 2008 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę całkowitej spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Małe Błonia", do dnia 30 września 2017 r. oraz ustanowienie poniższego harmonogramu spłaty kredytu: 14.02.2015r. kwota 7 500 000,00 zł (uiszczone przez PD10), 31.12.2015 r. kwota 8 176 000,00 zł; 31.03.2016r kwota 4 211 000,00 zł; 30.09.2016r. kwota 4 211 000,00 zł; 31.03.2017 r. kwota 4 211 000,00 zł; 30.09.2017r. kwota 4 210 697,10 zł.

### 3.1.4 Projekt "Centrum Marszałkowska" ("Nowy Sezam").

W dniu 28 sierpnia 2014 roku stała się ostateczna decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2014 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca spółce celowej pozwolenia na budowę budynku wielofunkcyjnego realizowanego przez Emitenta w ramach projektu „Centrum Marszałkowska", przy ul. Marszałkowskiej 126/134 (dawny DH „Sezam") w Warszawie (dalej: „Pozwolenie na Budowę").

Od korzystnego dla Emitenta Pozwolenia na Budowę złożone zostały, w kwietniu i maju 2014 roku, dwa niezależne odwołania. W stosunku do jednego z nich Wojewoda Mazowiecki, działający jako organ administracji II instancji, w dniu 28 sierpnia 2014 roku, stwierdził uchybienie terminu do wniesienia odwołania. Natomiast drugie z odwołań Wojewoda Mazowiecki rozpatrzył negatywnie, wydając w dniu 28 sierpnia 2014 roku decyzję utrzymującą w mocy Pozwolenie na Budowę. Oba rozstrzygnięcia Wojewody Mazowieckiego są ostateczne w administracyjnym toku instancji, a co za tym idzie ostatecznym stało się także korzystne dla Emitenta Pozwolenie na Budowę (jakkolwiek przedmiotowe rozstrzygnięcia Wojewody Mazowieckiego mogą być jednak przedmiotem zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego). Ostateczność Pozwolenia na Budowę jest istotnym pozytywnym zdarzeniem w projekcie „Centrum Marszałkowska" i umożliwia rozpoczęcie prac budowlanych.

W grudniu 2014 roku rozpoczęto rozbiórkę dotychczasowego obiektu domu handlowego SEZAM (została ona zasadniczo zakończona w marcu 2015 r.), a w II kwartale 2015 roku planowane jest wyłonienie generalnego wykonawcy nowego obiektu.

### 3.1.5 Projekt "Złota"

W dniu 27 sierpnia 2014 roku Emitent zawarł ze Skyline Residences S.a.r.l (dalej: "Inwestor", „Skyline") - spółką prawa luksemburskiego, wchodzącą w skład portfela inwestycyjnego amerykańskiego funduszu nieruchomościowego AMSTAR, jak również z AMSTAR Poland Property Fund I l.p. (dalej: "AMSTAR"), umowę subskrypcyjną i umowę akcjonariuszy (*Subscription and Shareholders Agreement*), dotyczącą warunków wspólnej z AMSTAR realizacji luksusowego wysokościowego projektu mieszkaniowego przy ul. Złotej 44 w Warszawie, zaprojektowanego przez Daniela Libeskinda. Powyższa umowa była bezpośrednią konsekwencją nabycia w dniu 27 sierpnia 2014 r. przez Inwestora (jako Kupującego) od Orco Property Group S.A. z siedzibą w Luksemburgu oraz od Endurance Residential Asset S.a.r.l z siedzibą w Luksemburgu (jako Sprzedających), za kwotę 63 mln EUR, 100% udziałów oraz wierzytelności względem spółki celowej Orco Property Sp. z o.o., będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy Złotej 44.

Następnie, we wrześniu 2014 roku, dokonano zmiany firmy spółki celowej nadając jej nową nazwę Złota 44 sp. z o.o. (dalej: „Złota"). W wykonaniu *Subscription and Shareholders Agreement* Emitent zainwestował do końca 2014 r. w Skyline Residences S.a.r.l kwotę 1 mln Euro, poprzez objęcie udziałów oraz innych instrumentów finansowych wyemitowanych przez Skyline. Główny ciężar finansowania inwestycji spoczywa na AMSTAR, który w pierwszej kolejności samodzielnie sfinansował, kwotą 63 mln EUR, nabycie spółki oraz wierzytelności względem Orco Property sp. z o.o. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Inwestor

zainwestował w Złotą łączną kwotę około 73 mln EUR, natomiast Emitent łączną kwotę 3 mln EUR.

W dalszej kolejności przewiduje się finansowanie projektu kredytem bankowym. W razie przekroczenia zaplanowanego budżetu inwestycji, zarówno Emitent, jak i AMSTAR przewidują sfinansowanie powstałego przekroczenia w łącznej kwocie nie wyższej niż 5 mln EUR, z czego Emitent sfinansuje 1,25 mln EUR, zaś AMSTAR 3,75 mln EUR.

W dniu 30 października 2014 roku Emitent zawarł z Inwestorem oraz Złotą umowę developerską (Development Managementy Agreement, dalej „DMA"), która określa warunki uczestnictwa Emitenta w przedsięwzięciu deweloperskim przy ul. Złotej 44, a w szczególności określa zakres usług wykonywanych przez Emitenta w powyższym przedsięwzięciu, obejmujący kompleksowe zarządzanie i nadzór nad inwestycją, przeprowadzenie wyboru i nadzoru nad generalnym wykonawcą, pozyskanie finansowania zewnętrznego, sprzedaż apartamentów oraz komercjalizację powierzchni handlowych. Zgodnie z podpisaną umową DMA, Emitent zostanie wynagrodzony za wykonanie powyższych usług w następujący sposób:

a) otrzyma premię deweloperską za realizację projektu, która będzie zamieniana na akcje wyemitowane przez Inwestora, z czym związany jest również odpowiadający udział Emitenta w zysku z przedsięwzięcia;

b) otrzyma wynagrodzenie pieniężne z projektu, w tym w szczególności za sprzedaż apartamentów i komercjalizację powierzchni;

Dotychczas, do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Emitentowi za wykonanie DMA przyznane zostało wynagrodzenie w kwocie 1 mln EUR. Wartość przyszłego wynagrodzenia określonego w punktach a) i b) powyżej jest zależna od wielu ekonomiczno–finansowych i komercyjnych aspektów przedsięwzięcia, w związku z czym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania jest trudna do precyzyjnego określenia, jednak Emitent szacuje je na kwotę istotnie przekraczającą 10% jednostkowych kapitałów własnych Emitenta według bilansu na dzień 31 grudnia 2014 r., z tym zastrzeżeniem, że wartość wynagrodzenia Emitenta wraz z jego udziałem w zysku z projektu może ulec zwiększeniu w przypadku osiągnięcia lepszych od zakładanych wyników finansowych, jak również ulec obniżeniu, w szczególności w przypadku wydłużenia okresu realizacji projektu.

W dniu 11 grudnia 2014 roku spółka INSO Sistemi Per Le Infrastructure Sociali S.P.A. z siedzibą we Florencji zawarła ze Złotą umowę generalnego wykonawstwa obejmującą dokończenie budowy apartamentowca przy ul. Złotej 44, zaś w ślad za tą umową, w dniu 7 stycznia 2015 roku, Inwestor zawarł aneks do umowy nabycia Projektu Złota 44 z dnia 27 sierpnia 2014 roku, w którym to aneksie ostatecznie ustalono cenę nabycia projektu na nieco ponad 50 mln Euro. Pozostała część pierwotnej ceny, tj. 13 mln Euro została przekazana INSO w celu zaspokojenia roszczeń INSO i umożliwienia INSO wznowienia prac budowlanych w projekcie Złota 44.

## 3.2 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

Do najważniejszych czynników i zdarzeń dotyczących Emitenta, a które wystąpiły w roku obrotowym 2014 zaliczyć należy:

a) emisja nowych obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych;
b) scalenie akcji Emitenta w stosunku 5 do 1;
c) zmiany w składzie Rady Nadzorczej;

Wszystkie te zdarzenia i czynniki zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu Zarządu z działalności BBI Development S.A. stanowiącym element jednostkowego raportu rocznego.

# 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 z wyceny nieruchomości inwestycyjnych – związanych w przeważającej większości z dodatnią wyceną projektu Kwartał Centralny Centrum Praskiego Koneser

b) Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych, na którą składał się przede wszystkim udział w projekcie Plac Unii

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

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

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

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

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

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 warszawskich: intensywna kontynuacja Projektu KONESER (zwłaszcza zaś części biurowo-handlowej) jak również nowo pozyskanego projektu Złota 44, 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, gdyż po utworzeniu Funduszu spółki celowe są przede wszystkim finansowane 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, polega 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. Istotnym elementem strategii Emitenta pozostanie także realizacja wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi (jak nowo pozyskany projekt Złota 44 realizowany z amerykańskim funduszem AMSTAR czy też projekt Centrum Praskie Koneser realizowany wspólnie z Liebrecht & Wood).

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

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

O atrakcyjności polskiego rynku nieruchomości decydują czynniki wynikające zarówno z procesów integracji europejskiej, jak i sytuacji wewnętrznej w kraju, w szczególności: korzystna sytuacja na rynku mieszkaniowym (polskie zasoby mieszkaniowe są najmniejsze w Europie oraz są niskiej jakości), rosnąca zdolność nabywcza społeczeństwa, spadek ryzyka inwestycyjnego w Polsce, strategiczne położenie kraju, pojawienie się efektu „eksportu usług" (umiejscawianie w Polsce centrów obsługi dużych, globalnych korporacji), a także ogólna, relatywnie dobra na tle innych państw Unii Europejskiej, sytuacja gospodarcza kraju.

Wśród danych statystycznych charakteryzujących ostatnie miesiące 2014 roku szczególną uwagę Emitent poświęca tendencji dalszego, powolnego spadku wartości nieruchomości komercyjnych na rynku warszawskim oraz systematycznie rosnącego wskaźnika pustostanów na warszawskim rynku biurowym, który w III kwartale 2014 roku wyniósł prawie 14 % (wg informacji NBP o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale). Rok 2014 przyniósł spadek popytu na powierzchnię biurową. W całej Polsce w 2015 r. na rynku przybędzie ok. 900 tys. mkw. powierzchni biurowej, natomiast w 2016 r. ok. 700 tys. mkw. Aktualnie w Warszawie powstaje ponad 40 nowych biurowców o łącznej powierzchni ponad 660 tys. mkw. Przewiduje się, że podaż osiągnie punkt kulminacyjny w okolicach II kwartału 2016 r., wtedy Warszawa odnotuje wzrost powierzchni niewynajętej do rekordowego poziomu ok. 18-21 proc., z dzisiejszych

prawie 14 proc. Emitent przewiduje, że wobec tak znacznej podaży nowej powierzchni biurowej, najbardziej stabilne i odporne na spadki czynszów i wzrosty liczby pustostanów będą obiekty najbardziej prestiżowe oraz w najatrakcyjniejszych lokalizacjach. Emitent spodziewa się, że realizacja i uwalnianie nowych projektów inwestycyjnych w toku 2015 roku skutkować będzie narastającą nierównowagą pomiędzy popytem na przestrzeń biurową a zwiększającą się podażą.

W odniesieniu natomiast do rynku mieszkaniowego Emitent spodziewa się utrzymania dotychczasowej, wysokiej rentowności projektów mieszkaniowych, mając zwłaszcza na uwadze korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do spadających od kilku lat kosztów materiałów budowlanych. W toku 2014 roku na rynek warszawski wprowadzono do sprzedaży około 18 tys. jednostek mieszkaniowych, zaś sprzedano w tym samym okresie prawie 17 tys. Emitent przewiduje, że w 2015 roku silniejsze niż 2014 roku mogą się okazać tendencje związane z rosnąca liczbą kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczbą mieszkań, których produkcja jest w toku. Emitent przewiduje także, iż systematycznie rosnąć będzie zapas niesprzedanych mieszkań. W ocenie Emitenta okoliczność, iż w 2015 roku nastąpił wzrost wymaganego wkładu własnego klienta sięgający minimum 10%, narzucony przez KNF w konsekwencji wprowadzenia rekomendacji S, nie wpłynie znacząco na działalność Emitenta, z uwagi na profil klienta, do którego adresowana jest oferta Emitenta.

W portfelu inwestycyjnym Emitenta znajduje się obecnie, na różnych etapach realizacji (bez uwzględnienia zakończonej Rezydencji Foksal), siedem projektów, z których jeden finansowany jest wyłącznie pożyczkami udzielonymi podmiotowi celowemu. Założenia wszystkich projektów są w pełni zgodne ze strategią inwestycyjną Spółki, a ich wyróżnikiem jest atrakcyjna i unikalna, w opinii Emitenta, lokalizacja.

Większość projektów zlokalizowanych jest w Warszawie: 4 w dzielnicy Śródmieście, 1 w dzielnicy Mokotów, 1 na Pradze Północ. Poza Warszawą w portfelu Grupy znajduje się projekt w Szczecinie. W opinii Emitenta lokalizację zdecydowanej większości nieruchomości określić można jako bardzo dobrą z punktu widzenia realizacji planowanych projektów developerskich.

Wśród realizowanych i planowanych na powyższych nieruchomościach projektów developerskich Grupy znajdują się 2 inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne, 2 inwestycje handlowo-biurowe, 2 inwestycje biurowe oraz jedna inwestycja łącząca w sobie funkcje mieszkaniowe, biurowe, i handlowe.

Większość realizowanych przez Grupę inwestycji mieszkaniowych zaklasyfikować można do segmentu budownictwa o podwyższonym standardzie lub segmentu budownictwa apartamentowego. Budynki biurowe w ramach Projektu „Plac Unii", Projektu „Centrum Marszałkowska" (dawniej „Nowy Sezam"), Projektu „Roma Tower" i Projektu „Pasaż Simonsa" spełniają kryteria stawiane nowoczesnym obiektom biurowym klasy A.

Wśród nieruchomości znajdujących się w portfelu dwa obiekty objęte są ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nieruchomość Projektu Centrum Praskie Koneser w Warszawie wpisana jest do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr 1320. Dwór „Sienno" wraz z budynkami towarzyszącymi oraz parkiem znajdujący się na jednej z nieruchomości, na której realizowany jest Projekt Małe Błonia w Szczecinie stanowi zabytek i wpisany jest do wojewódzkiego rejestru zabytków.

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, od roku 2013, 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.

Od roku 2013 roku Spółka posiada komórkę kontroli wewnętrznej – Biuro Kontroli Wewnętrznej (BKW), oraz uchwalony w tym samym roku Regulamin Organizacji Biura Kontroli Wewnętrznej. Regulamin ten określa szczegółowo zadania oraz wewnętrzną strukturę organizacyjną przedmiotowego biura. Zgodnie z tym regulaminem zadaniem Biura Kontroli Wewnętrznej jest badanie i ocena w sposób niezależny i obiektywny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz opiniowanie systemu zarządzania Spółką, w tym skuteczności zarządzania ryzykiem związanym z działalnością Spółki. BKW kontroluje i dokonuje oceny działalności poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz przeprowadza badania w podmiotach Zależnych Spółki, w zakresie zgodności ich działania z wewnętrznymi aktami normatywnymi, jak również pod względem ich efektywności, racjonalności oraz ponoszonego ryzyka.

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

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

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

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

Kontrola przeprowadzana jest z punktu widzenia następujących kryteriów:
a) sprawności organizacji,

b) celowości,
c) gospodarności,
d) rzetelności,
e) legalności.

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

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

W dniu 13 maja 2014 roku po wcześniejszym przedłożeniu przez Zarząd Spółki, Rada podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Nadzoru nad Jednostkami Zależnymi. Regulamin określa m.in. szczegółowy zakres obowiązków Zarządu Spółki w zakresie:

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

## 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 2014 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 2014 Emitent nie zawarł żadnej umowy kredytu, jak również nie miało miejsca wypowiedzenia żadnej umowy kredytu.

W roku obrotowym 2014 Emitent zaciągnął szereg pożyczek od spółki zależnej Emitenta – Realty 3 Management spółka z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. na łączną kwotę 17.550 tys. złotych. Umowy przewidywały okres spłaty pożyczki do maksymalnie jednego roku. Aktualne zadłużenie

Emitenta wobec spółki zależnej z tytułu przedmiotowych umów pożyczek wynosi 32.137 tys. złotych. Wszystkie pożyczki są wykonywane przez Emitenta terminowo i należycie.

W roku obrotowym 2014 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 2014, zostały opisane w pkt. 3 niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2014 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy kredytowej zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

W roku obrotowym 2014 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 2014, 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 2014 Emitent ani spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielał poręczeń, ani gwarancji, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

W roku obrotowym 2014 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 2014.

Grupę Kapitałową Emitenta tworzą następujące podmioty, wobec których Emitent jest podmiotem dominującym bezpośrednio i pośrednio poprzez spółki zależne (dane na 31 grudnia 2014 roku):

| NAZWA SPÓŁKI | KRAJ SIEDZIBY | UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1] |
|---|---|---|
| Realty 2 Management sp. z o.o. | POLSKA | 100 % |
| Realty 3 Management sp. z o.o. | POLSKA | 100 % |
| Realty 4 Management sp. z o.o. | POLSKA | 100 % |
| Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k. | POLSKA | 100 % |
| Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. | POLSKA | 100 % |
| Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k. | POLSKA | 100 % |
| Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.[4] | POLSKA | 99,98 % |
| Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.[4] | POLSKA | 99,99 % |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. | POLSKA | 75,44 % |
| | Juvenes-Projekt sp. z o.o. | POLSKA | 100 % |
| | Juvenes-Serwis sp. z o.o. | POLSKA | 100 % |
| | Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.[2 3] | POLSKA | 34,95 % |
| | Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. [2 3] | POLSKA | 9,39 % |
| | Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.[2 4] | POLSKA | 5,90 % (37,8 %) |
| | IMMOBILIA FUND SIF SICAV | Luksemburg | 99,97 % (99,57 %) |
| | NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2 3] | POLSKA | 35,09 % |
| | Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. | POLSKA | 100 % |
| | Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. | POLSKA | 100 % |
| | Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [3] | POLSKA | 94 % |

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

Spółka NPU sp. z o.o. Nowy Placu Unii S.K.A. (poprzednio Suelo sp. z o.o. Nowy Plac Unii S.K.A.) powstała z przekształcenia spółki Nowy Plac Unii S.A., które to przekształcenie miało miejsce w listopadzie 2013 roku. Spółka NPU sp. z o.o. (poprzednio: Suelo sp. z o.o.) pełni rolę komplementariusza w spółce przekształconej. Udziały w spółce Suelo sp. z o.o. (obecnie NPU sp. z o.o.) Grupa nabyła w dniu 5 listopada 2013 roku.

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

# 15 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr 46 stanowiącej integralną część Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Grupy za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2014.

# 16 Wykorzystanie przez Grupę Kapitałową wpływów z emisji papierów wartościowych.

## 16.1 Wykorzystanie środków z emisji obligacji Emitenta

W roku obrotowym 2014 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 Spółka Komandytowa, realizującej projekt Centrum Praskie Koneser;

c. dofinansowanie innych przedsięwzięć developerskich w szczególności projektu „Centrum Marszałkowska" i Projektu „Roma Tower" u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie czy projektu Małe Błonia w Szczecinie.

## 16.2 Wykorzystanie środków z emisji akcji

W roku obrotowym 2014 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 2014 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.

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

# 19 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami Grupy Kapitałowej.

W 2014 roku nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta.

# 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 2014 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 2014 rok przedstawia się następująco:

| Imię i nazwisko | Liczba posiadanych akcji | Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)** |
|---|---|---|
| **Osoby zarządzające** | | |
| Michał Skotnicki | 1.721.927 | 860.963,5 |

| | | |
|---|---|---|
| Piotr Litwiński* | - | - |
| 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 | 1.161.530,5 |
| Włodzimierz Głowacki | - | - |
| Maciej Radziwiłł | 6.571.489 | 3.285.744,5 |
| Maciej Matusiak | - | - |
| Rafał Lorek | - | - |
| Jan Rościszewski | - | - |

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

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej udziałów/akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2014 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 13 maja 2014 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki 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 2014 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 2014.

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 11 czerwca 2014 roku Emitent zawarł z w/w podmiotem umowę, na podstawie której zlecił PKF Consult sp. z o.o. dokonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2014 oraz przegląd półrocznego sprawozdania jednostkowego i półrocznego sprawozdania skonsolidowanego za I półrocze 2014 roku.

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

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.

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

## 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 2014 roku) zostaną wskazane oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Emitenta oraz odrębnie – dla samego Emitenta.

### 26.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

- Emisja i wykup obligacji Emitenta

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

W dniu 23 lutego 2015 roku Emitent dokonał wykupu:

a) 2.145 (dwa tysiące sto czterdzieści pięć) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 13 stycznia 2012 roku, oznaczonych jako seria **BBD0215** oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200125, nie mających formy dokumentu, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 21.450.000 PLN (dwadzieścia jeden milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy) złotych.

b) 1.355 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt pięć) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2012 roku, oznaczonych jako seria **BBI0215**, oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200133, nie mających formy dokumentu, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 13.550.000 PLN (trzynaście milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych.

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

## 26.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych Emitenta

- Rozliczenie ceny sprzedaży projektu Złota 44, opisane bliżej w punkcie 3.1.5. niniejszego sprawozdania.
- W dniu 30 stycznia br. Spółka zależna „Realty 2 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo – akcyjna zawarła z Bankiem PKO BP SA umowy kredytowe dotyczące finansowania kolejnych pięciu budynków mieszkalnych w ramach Projektu deweloperskiego „Małe Błonia" na nieruchomości położonej w Szczecinie.
- Zawarcie umowy inwestycyjnej oraz umowy wspólników oraz przystąpienie inwestora zewnętrznego do projektu Centrum Praskie KONESER. W nocy z dnia 4 na 5 marca 2015 roku Emitent, jak również spółki od Emitenta zależne, zawarły pakiet ściśle ze sobą związanych umów oraz złożyły szereg oświadczeń, których najistotniejszym przedmiotem było przystąpienie do projektu Centrum Praskie KONESER (a tym samym do spółek Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. oraz Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) spółki celowej K-Invest sp. z o.o. z grupy Liebrecht & WooD. Najistotniejszym elementem transakcji są umowa inwestycyjna oraz umowa wspólników, które regulują warunki przystąpienia Inwestora oraz warunki realizacji przez Inwestora i grupę kapitałową Emitenta (a w jej ramach zwłaszcza przez Immobilia Fund SICAV SIF Subfundusz 6) projektu Centrum Praskie KONESER.

# 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W odniesieniu do najbliższych walnych zgromadzeń Zarząd Emitenta nie zamierza zapewniać akcjonariuszom możliwości wykonywania prawa głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W ocenie Zarządu Emitenta udział w głosowaniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nadal budzi liczne wątpliwości natury organizacyjno-technicznej (np. szybkość i jakość dostępnych łączy - wpływająca na opóźnienie transmisji), ale także prawnej (wykonywanie niektórych uprawnień akcjonariuszy drogą elektroniczną). Nie bez znaczenia jest także istotny koszt organizacji internetowej

transmisji walnych zgromadzeń (konieczność zaangażowania specjalistycznych podmiotów zajmujących się techniczną organizacją takich transmisji), który obciążać będzie budżet Emitenta. Nadto tego rodzaju transmisje nie są jeszcze w dostateczny sposób upowszechnione wśród emitentów GPW i w ocenie Zarządu w interesie Emitenta leży zapoznanie się w pierwszej kolejności z doświadczeniami innych Emitentów, którzy z uwagi na większe możliwości i środki podejmują pierwsze próby transmisji internetowych.

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

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

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

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

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

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

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

tajemnic przedsiębiorstwa, co informacji mających po prostu znaczenie dla działalności Emitenta.

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

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

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

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

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

**w odniesieniu do zasady IV.10. Dobrych Praktyk, tj.:**
*Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:*
*1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym;*
*2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia w miejscu innym niż miejsce obrad.*

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

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

## 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 31 grudnia 2014 roku w skład Zarządu Emitenta wchodzili:

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

4. Pan Krzysztof Tyszkiewicz – Członek Zarządu.

W dniu 17 października 2014 roku Pan Paweł Nowacki złożył rezygnację z funkcji członka Zarządu Emitenta ze skutkiem na dzień 31 października 2014 roku. Pan Paweł Nowacki pozostaje w strukturze BBI Development, w obszarze zarządzania wybranymi przedsięwzięciami deweloperskimi.

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

a) uchwały w sprawie uruchomienia procesu sprzedaży Placu Unii oraz sprzedaży Placu Unii
b) uchwały dotyczące podwyższenia kapitałów zakładowych spółek zależnych i zwiększenia zaangażowania finansowego w te spółki;
c) uchwały dotyczące emisji obligacji;
d) uchwała w przedmiocie zniesienia oddziału Spółki w Poznaniu;
e) uchwała w sprawie zaangażowania Emitenta w projekt Złota 44;
f) uchwała dotycząca przeniesienia nieruchomości Kwartału Centralnego projektu Centrum Praskie KONESER;

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 31 grudnia 2014 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
2. Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,
3. Pan Maciej Matusiak – Członek Rady,
4. Pan Maciej Radziwiłł – Członek Rady,
5. Rafał Lorek – Członek Rady,
6. Jan Emeryk Rościszewski – Członek Rady.

W dniu 25 czerwca 2014 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. W przeddzień walnego zgromadzenia Panowie Ewaryst Zagajewski oraz Michał Kurzyński złożyli rezygnację z pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Emitenta.

Przedmiotem Obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia było, obok spraw standardowo należących do rozstrzygnięcia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, powołanie do Rady Nadzorczej Emitenta dwóch nowych Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Macieja Radziwiłła oraz Pana Macieja Matusiaka. W skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego wchodzą: Pan Włodzimierz Głowacki, Pan Maciej Matusiak, Pan Rafał Lorek, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, oraz Pan Maciej Radziwiłł.

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako Rada Nadzorcza VII kadencji.

### 27.6.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2014 Rada Nadzorcza odbyła 6 posiedzeń. Do najważniejszych decyzji Rady w 2014 roku należały:

a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2014,
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2013 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2013,
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 Komitetu Audytu oraz członków Komitetu Wynagrodzeń;
g) przyjęcie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej (15 października 2014 r. )

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

W dniu 3 września 2014 roku, w związku z ze złożeniem rezygnacji przez Pana Ewarysta Zagajewskiego z członkostwa w Rady Nadzorczej, pełniącego dotychczas funkcję przewodniczącego Komitetu Audytu, zaistniała konieczność uzupełnienia składu Komitetu Audytu. Rada Nadzorcza powołała do Komitetu Audytu Pana Macieja Matusiaka. Na Przewodniczego Komitetu Audytu został wybrany Pan Jan Rościszewski.

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.

Również w dniu 3 września 2014 r., w związku ze złożeniem rezygnacji przez Pana Michała Kurzyńskiego z członkostwa w Rady Nadzorczej, pełniącego dotychczas funkcję członka Komitetu Wynagrodzeń, zaistniała konieczność uzupełnienia składu Komitetu Wynagrodzeń. Rada Nadzorcza powołała do Komitetu Wynagrodzeń Pana Macieja Radziwłła.

W roku 2014 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu. Komitet służył Radzie głosem doradczym w szczególności podczas posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 13 maja 2014 roku, na którym Rada rozpatrywała kwestię ustalenia premii rocznej dla Członków Zarządu.

Rok 2014 był rokiem ścisłej współpracy Rady Nadzorczej z Biurem Kontroli Wewnętrznej. Sprawy dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i zarzadzania ryzykiem stawały na porządkach posiedzeń m.in. w dniach 12 lutego 2014 roku, 13 maja 2014 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2013, oraz 3 września 2014 roku, 15 października 2014 r. i 18 grudnia 2014 roku.

## 27.7 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2014 roku znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

| Akcjonariusz | Liczba akcji Liczba głosów | Udział w kapitale zakładowym (%) | Udział w ogólnej liczbie głosów (%) |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)[1] | 10.491.954 | 10,03 | 10,03 |
| Pioneer FIO[2] | 10.526.076 | 10,06 | 10,06 |
| Maciej Radziwiłł[3] | 8.121.490 | 7,76 | 7,76 |
| Fundusze QUERCUS TFI S.A.[4] | 13.378.010 | 12,79 | 12,79 |
| ING Otwarty Fundusz Emerytalny[5] | 5.500.000 | 5,26 | 5,26 |

[1] *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;*

[2] *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.*

[3] *dane na podstawie zawiadomienia z dnia 23 grudnia 2013 roku;*

[4] *dane na podstawie zawiadomienia z dnia 21 listopada 2014 roku;*

[5] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 2014 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:

| **Akcjonariusz** | **Liczba akcji Liczba głosów** | **Udział w kapitale zakładowym (%)** | **Udział w ogólnej liczbie głosów (%)** |
|---|---|---|---|
| Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO) | 10.491.954 | 10,03 | 10,03 |
| Pioneer FIO | 10.526.076 | 10,06 | 10,06 |
| Maciej Radziwiłł[1] | 6.571.489 | 6,28 | 6,28 |
| Fundusze QUERCUS TFI S.A. | 13.378.010 | 12,79 | 12,79 |
| ING Otwarty Fundusz Emerytalny | 5.500.000 | 5,26 | 5,26 |

[1] *dane na podstawie zawiadomienia otrzymanego w dniu 2 stycznia 2015 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 23 marca 2015 roku

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

## 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 2014 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 2014 rok, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za 2014 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 2014 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., w tym także opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Warszawa, 23 marca 2015 roku

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| Michał Skotnicki<br>Prezes Zarządu | Rafał Szczepański<br>Wiceprezes Zarządu |
| ..... | ..... |
| Piotr Litwiński<br>Członek Zarządu | Krzysztof Tyszkiewicz<br>Członek Zarządu |

23 MARCA 2015 r.

**DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.**

Szanowni Państwo,

Zarząd Grupy BBI Development Spółka Akcyjna (Emitent, Grupa), przedstawia Raport Roczny za rok 2014, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2014 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy PKF Consult Sp. z o.o.

Rok 2014 okazał się kluczowym okresem w działalności Spółki przede wszystkim wskutek zakończenia największego i najbardziej istotnego przedsięwzięcia w portfelu Grupy, a mianowicie sprzedaży budynku Plac Unii w Warszawie. Po oddaniu do użytkowania w październiku 2013 r. tego kompleksu biurowo – handlowego o łącznej powierzchni wynajmowalnej ponad 57 tys $m^2$ i trwających niemal rok pracach, ostatecznie w grudniu 2014 r. zawarto umowę sprzedaży projektu na rzecz międzynarodowej, renomowanej instytucji finansowej. Zdarzenie to, z uwagi na wartość transakcji na poziomie 226 mln EUR (cena rozliczana w ciągu trzech lat) i uwolnienie istotnych środków finansowych, w znacząco pozytywny sposób wpłynęło na sytuację Grupy i zostanie odzwierciedlone w aktywizacji innych zaawansowanych projektów Spółki oraz w spadku zadłużenia na koniec 1 kwartału 2015. Stanowi także ukoronowanie kilkuletniego procesu deweloperskiego i potwierdzenie kompetencji Grupy przeprowadzaniu dużych projektów przez wszystkie fazy cyklu inwestycyjnego.

Innym ważnym potwierdzeniem wspomnianych powyżej kompetencji jest niewątpliwie pozyskanie w trzecim kwartale 2014 r. do portfela Spółki kolejnego wyjątkowego projektu deweloperskiego, jakim jest luksusowy wieżowiec mieszkalny Złota 44 w Warszawie. Budynek zaprojektowany przez światowej sławy architekta Daniela Libeskinda, jedna ze współczesnych ikon centrum stolicy, o ponad 36 tys m2 powierzchni użytkowej mieszkań i 0,9 tys m2 powierzchni handlowej został przejęty (z dużym dyskontem w stosunku do jego wartości rynkowej) przez Spółkę z finansowym wsparciem amerykańskiego funduszu nieruchomościowego AMSTAR. Zdolność do szybkiego budowania wspólnych przedsięwzięć i pozyskiwania renomowanych partnerów inwestycyjnych dla wykorzystania unikalnych okazji rynkowych stała się charakterystyczną cechą działania oraz istotnym elementem przewagi konkurencyjnej Spółki.

Duży postęp nastąpił również w trzecim dużym przedsięwzięciu Grupy – Centrum Praskim Koneser w Warszawie. Końca dobiega realizacja dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych – loftów i soft-loftów (wraz z parterami handlowymi), w ramach których Grupa oferuje 86 różnej wielkości mieszkań i apartamentów, obecnie sprzedanych w ponad 70%. W końcowej fazie przygotowania (posiadane prawomocne pozwolenie na budowę) znajduje się kolejny etapu, oferującego 108 soft – loftów. Niezależnie od części mieszkaniowej, w trakcie 2014 roku mocno zaawansowany został także Kwartał Centralny Centrum Praskiego Koneser, czyli kompleks biuro – handlowy, w ramach którego powstaje ponad 47 tys $m^2$ powierzchni wynajmowalnej handlu i biur. W grudniu 2014 r., po uzyskaniu wszystkich niezbędnych pozwoleń administracyjnych oraz zgód banku finansującego dokonano ostatecznego wyodrębnienia Kwartału Centralnego z całego projektu Koneser, poprzez sprzedaż nieruchomości do nowo powołanej spółki celowej. W ten sposób przygotowano strukturę projektu do wejścia inwestora, spółki celowej Liebrecht & Wood (faktyczne wejście kapitałowe inwestora do wspomnianej spółki celowej miało już miejsce w pierwszym kwartale 2015 r.) W związku z wniesieniem do projektu znaczących środków własnych, rozpoczęcie prac budowlanych w Kwartale Centralnym planowane jest w trzecim kwartale b.r.

Poprawa koniunktury na rynku mieszkaniowym daje się zaobserwować nie tylko w projektach warszawskich, ale również w realizowanym przez Grupę projekcie w Małe Błonia w Szczecinie. Po zakończeniu sprzedaży pierwszych siedmiu budynków Platany I – VII w tym przedsięwzięciu, obecnie Spółka uruchomiła kolejny etap, składający się z 72 mieszkań (4.171 m2 powierzchni użytkowej), z czego na chwilę obecną sprzedano już około 14%.

Poza przedsięwzięciami pozostającymi w fazie realizacji budowlanej, Grupa kontynuuje prace nad pozostałymi projektami będącymi w zaawansowanej w fazie przygotowawczej. Zakończono rozbiórkę domu handlowego Sezam u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie, przygotowując grunt pod uruchomienie prac budowlanych nowego budynku biurowo – handlowego Centrum Marszałkowska, zawansowane jest także postępowanie administracyjne w projekcie wieżowca Roma Tower na rogu ulic Emilii Plater i Nowogrodzkiej w Warszawie.

Grupa uważnie śledzi i analizuje rynek warszawski w poszukiwaniu kolejnych atrakcyjnych projektów, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć. Wierzymy, że konsekwentnie realizowana strategia i wykorzystanie zbudowanych kompetencji i przewagi konkurencyjnej jest najlepszą drogą do wygenerowania wartości Spółki dla jej Akcjonariuszy.

Dziękując wszystkim Akcjonariuszom za okazane dotychczas zaufanie, pozostaję z wyrazami szacunku.

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu