☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport roczny RS 2015

(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 2015 obejmujący okres od 2015-01-01 do 2015-12-31

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2016-03-21

BBI Development SA
(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA (skrócona nazwa emitenta)
Budownictwo (bud) (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)

02-566 (kod pocztowy)
Warszawa (miejscowość)

Puławska (ulica)
2 (numer)

(22) 204 00 40 (telefon)
(22) 204 00 41 (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl (e-mail)
www.bbidevelopment.pl (www)

526-10-22-256 (NIP)
010956222 (REGON)

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
(podmiot uprawniony do badania)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2015	2014	2015	2014
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	22 136	45 298	5 290	10 813
II. Koszty operacyjne	19 555	36 144	4 673	8 628
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	399	2 450	95	585
IV. Zysk (strata) brutto	-2 970	-13 987	-710	-3 339
V. Zysk (strata) netto	-3 390	-13 822	-810	-3 299
VI. Aktywa razem	476 710	548 262	111 864	128 631
VII. Zobowiązania razem	224 129	281 049	52 594	65 938
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	108 761	174 156	25 522	40 860
IX. Kapitał własny	252 581	267 213	59 270	62 692
X. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 275	12 272
XI. Liczba udziałów/akcji w sztukach	104 615 650	104 615 650	104 615 650	104 615 650
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	2,41	2,55	0,57	0,60
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,03	-0,13	-0,01	-0,03
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 784	-15 994	4 250	-3 818
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 438	-5 028	-2 016	-1 200
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 556	21 709	-1 089	5 182

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 2015 oraz na koniec 2014 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1848 i 4,1893 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 2015 i 31 grudnia 2014 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2615 i 4,2623 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

INFORMACJA O KOREKCIE RAPORTU

Plik	Opis

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK BBID 2015_12_31.p	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe 2015
SPRAWOZDANIE_SKONSOLIDOWANE_2015.pdf	Skonsolidowane sprawozdanie Zarządu 2015
GK BBID opinia i raport skons_2015.pdf	Opinia i raport Biegłego Rewidenta do skonsolidowanego SF
BBID_List_Zarzadu_do_akcjonariuszy_21 03 2016.pdf	List Zarządu 2015

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2016-03-21	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2016-03-21	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2016-03-21	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2016-03-21	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2016-03-21	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	

PKF

OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dotycząca badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

z siedzibą

w Warszawie

za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport zawiera 13 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Puławskiej 2 („jednostka dominująca"), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości"), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. 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. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6, lok. 1B
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000579479

sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Warszawa, 21 marca 2016 r.

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

PKF

Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

w
Warszawie

za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Raport zawiera 13 stron
Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 r.

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	4
1.2.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	6
2.	Część analityczna raportu	8
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.3.	10	
2.4.	Wybrane wskaźniki finansowe	11
3.	Część szczegółowa raportu	12
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	12
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	12
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	12
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	13
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13

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

02-566 Warszawa, ul. Puławska 2

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	03 sierpnia 2001
Numer rejestru:	KRS0000033065
REGON:	010956222
NIP:	5261022256

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 52 307 825 zł przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcjiw tys. szt	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale zakładowymw %
Fundusze Quercus TFI S.A.	13 378	12,79%	6 689	12,79%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5 500	5,26%	2 750	5,26%
Maciej Radziwiłł	6 571	6,28%	3 286	6,28%
Pioneer FIO	10 445	9,98%	2 621	5,01%
Pozostali	68 722	65,69%	36 962	70,66%
RAZEM	**104 616**	**100,00%**	**52 308**	**100,00%**

1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 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,

*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,

Jednostki współkontrolowane wyceniane w konsolidacji 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),
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.
- PW Sp. z o.o.
- PW 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 2015 r. oraz na dzień wydania opinii wchodzili:

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

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

1.2.1. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:

Imię i nazwisko:	Zbigniew Telega
Numer w rejestrze:	10935

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma:	PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru:	KRS 0000579479
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer NIP:	521-05-27-710

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 27 lipca 2015 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 17 czerwca 2015 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

W dniu 9 października 2015 r. w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zostało zarejestrowane przekształcenie PKF Consult Sp. z o.o. w PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.. Spółce PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., jako spółce przekształconej zgodnie z art. 553 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 8 lutego 2016 r. do wydania opinii wraz z przerwami.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. z k. 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 (tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 1011 z późn. zm.).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 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 26 czerwca 2015 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 6 lipca 2015 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, 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 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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 2015 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. Sp.k.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Nowy Plac Unii SKA.	Przeprowadzono wybrane procedury rewizji finansowej w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. przez PKF Consult Sp. z o.o. Sp.k.		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.		metoda praw własności
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.		metoda praw własności
PW Sp. z o.o.		metoda praw własności
PW Sp. z o.o. Sp.k.		metoda praw własności

2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe	10 842	2,0%	1 302	0,3%	-88,0%
Wartości niematerialne	716	0,1%	811	0,2%	13,3%
Wartość firmy	23 975	4,4%	23 975	4,9%	0,0%
Nieruchomości inwestycyjne	95 703	17,5%	12 957	2,6%	-86,5%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	170 982	31,2%	172 038	35,0%	0,6%
Pozostałe aktywa finansowe	12 480	2,3%	53 295	10,8%	327,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 643	0,3%	2 498	0,5%	52,0%
	316 341	**57,7%**	**266 876**	**54,2%**	**-15,6%**
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	175 693	32,0%	187 884	38,2%	6,9%
Należności handlowe	311	0,1%	6 292	1,3%	1923,2%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Pozostałe należności	15 466	2,8%	7 974	1,6%	-48,4%
Pozostałe aktywa finansowe	26 876	4,9%	4 508	0,9%	-83,2%
Rozliczenia międzyokresowe	868	0,2%	1 202	0,2%	38,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 707	2,3%	17 497	3,6%	37,7%
	231 921	**42,3%**	**225 357**	**45,8%**	**-2,8%**
AKTYWA RAZEM	**548 262**	**100,0%**	**492 233**	**100,0%**	**-10,2%**

PASYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	**256 601**	**46,8%**	**241 972**	**49,2%**	**-5,7%**
Kapitał zakładowy	52 308	9,5%	52 308	10,6%	0,0%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	26,1%	67 366	13,7%	-52,9%
Akcje własne (wielkośc ujemna)		0,0%	-200	0,0%	100,0%
Pozostałe kapitały	149 924	27,3%	147 004	29,9%	-1,9%
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych		0,0%	2 920	0,6%	100,0%
Niepodzielony wynik finansowy	-74 970	-13,7%	-24 036	-4,9%	-67,9%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-13 822	-2,5%	-3 390	-0,7%	-75,5%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 612**	**1,9%**	**10 609**	**2,2%**	**0,0%**
	267 213	**48,7%**	**252 581**	**51,3%**	**-5,5%**
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Kredyty i pożyczki	30 643	5,6%	24 944	5,1%	-18,6%
Pozostałe zobowiązania finansowe	75 151	13,7%	88 128	17,9%	17,3%
Inne zobowiązania długoterminowe	26	0,0%	15 549	3,2%	59703,8%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	925	0,2%	2 121	0,4%	129,3%
Pozostałe rezerwy	148	0,0%	149	0,0%	0,7%
	106 893	**19,5%**	**130 891**	**26,6%**	**22,5%**
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Kredyty i pożyczki	99 081	18,1%	25 972	5,3%	-73,8%
Pozostałe zobowiązania finansowe	38 898	7,1%	25 528	5,2%	-34,4%
Zobowiązania handlowe	3 441	0,6%	5 356	1,1%	55,7%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	320	0,1%	79	0,0%	-75,3%
Pozostałe zobowiązania	18 455	3,4%	6 817	1,4%	-63,1%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	11 664	2,1%	42 951	8,7%	268,2%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	2 297	0,4%	2 058	0,4%	-10,4%
Pozostałe rezerwy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
	174 156	**31,8%**	**108 761**	**22,1%**	**-37,5%**
PASYWA RAZEM	**548 262**	**100,0%**	**492 233**	**100,0%**	**-10,2%**

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

	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży					
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 169	2,5%	800	3,6%	-31,6%
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	570	1,2%	380	1,7%	-33,3%
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-14 302	-30,2%	9 853	44,5%	-168,9%
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	29 287	61,9%	3 067	13,9%	-89,5%
Przychody ze sprzedaży wyrobów	5 272	11,1%	423	1,9%	-92,0%
Przychody ze świadczonych usług	25 291	53,5%	7 613	34,4%	-69,9%
	47 287	**100,0%**	**22 136**	**100,0%**	**-53,2%**
Koszty własne sprzedaży, w tym:					
Wartośc sprzedanych wyrobów	-5 245	-11,1%	-435	-2,0%	-91,7%
Koszt sprzedanych usług	-15 173	-32,1%	-6 631	-30,0%	-56,3%
Wynik brutto na sprzedaży	**26 869**	**56,8%**	**15 070**	**68,1%**	**-43,9%**
Koszty sprzedaży	-2 742	-5,8%	-1 934	-8,7%	-29,5%
Koszty ogólnego zarządu	-12 984	-27,5%	-10 555	-47,7%	-18,7%
Pozostałe przychody operacyjne	73	0,2%	151	0,7%	106,8%
Pozostałe koszty operacyjne	-8 766	-18,5%	-2 333	-10,5%	-73,4%
Wynik na działalności operacyjnej	**2 450**	**5,2%**	**399**	**1,8%**	**-83,7%**
Przychody finansowe	215	0,5%	1 967	8,9%	814,9%
Koszty finansowe	-16 652	-35,2%	-5 336	-24,1%	-68,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**-13 987**	**-29,6%**	**-2 970**	**-13,4%**	**-78,8%**
Podatek dochodowy	165	0,3%	-420	-1,9%	-354,5%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**-13 822**	**-29,2%**	**-3 390**	**-15,3%**	**-75,5%**
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0,0%	0	0,0%	**0,0%**
Zysk (strata) netto	**-13 822**	**-29,2%**	**-3 390**	**-15,3%**	**-75,5%**
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-13 822**	**-29,2%**	**-3 390**	**-15,3%**	**-75,5%**

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015
1.	**Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów** (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	23,6	11,7
2.	**Rentowność kapitałów własnych (ROE)** (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	-5,0	-1,3
3.	**Szybkość obrotu należnoscl z tyt. dostaw i usług** (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	5	54
4.	**Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	51,3%	48,7%
5.	**Wskaźnik płynności I** (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		1,3	2,1

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

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

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

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

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

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

3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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

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

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano 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 2015 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Warszawa, 21 marca 2016 r.

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



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.

ZA ROK 2015

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:		**BBI Development S.A. (dalej: Spółka)**
Forma prawna:		**Spółka akcyjna**
Siedziba:		**ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa**
Kraj rejestracji:		**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	-	Działalność holdingów finansowych
	-	Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
	-	Pozostała finansowa działalność usługowa
	-	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
	-	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:		Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy,
Numer statystyczny REGON:		010956222
Numer KRS:		000033065

II. Czas trwania 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 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 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 31.12.2015 r.:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 nie było zmian w składzie Zarządu

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 okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej

V. Biegli rewidenci:

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka Komandytowa
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.** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
	Symbol na GPW:	BBD
	Sektor na GPW:	Deweloperzy
2.	**System depozytowo – rozliczeniowy:**	**Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
3.	**Kontakty z inwestorami:**	**CC Group Sp. z o.o.** ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa WWW.ccgroup.com.pl

IX. Oświadczenie zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejska oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2014, poz. 133). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 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 21 marca 2016 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2015	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014
Przychody operacyjne, w tym:	**22 136**	**47 287**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	800	1 169
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	380	570
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	9 853	-14 302
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 067	29 287
Przychody ze sprzedaży wyrobów	423	5 272
Przychody ze świadczonych usług	7 613	25 291
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-7 066**	**-20 418**
Wartość sprzedanych wyrobów	-435	-5 245
Koszt sprzedanych usług	-6 631	-15 173
Wynik brutto na sprzedaży	**15 070**	**26 869**
Koszty sprzedaży	-1 934	-2 742
Koszty ogólnego zarządu	-10 555	-12 984
Pozostałe przychody operacyjne	151	73
Pozostałe koszty operacyjne	-2 333	-8 766
Wynik na działalności operacyjnej	***399***	***2 450***
Przychody finansowe	1 967	215
Koszty finansowe	-5 336	-16 652
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 970***	***-13 987***
Podatek dochodowy	-420	165
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-3 390***	***-13 822***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-3 390***	***-13 822***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-3 390**	**-13 822**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,13
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,13
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,13
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,13
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Warszawa, dnia 21 marca 2016 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 01.01.2015 - 31.12.2015	za okres 01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk (strata) netto		***-3 390***	***-13 822***
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***	***-3 390***	***-13 822***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		**-3 390**	**-13 822**

Warszawa, dnia 21 marca 2016 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	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe		**251 353**	**316 341**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	1 302	10 842
Wartoście niematerialne	13	811	716
Wartość firmy	14	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	12 957	95 703
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	156 515	170 982
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	53 295	12 480
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 498	1 643
Pozostałe aktywa trwałe	18	0	0
Aktywa obrotowe		**225 357**	**231 921**
Zapasy	22,23	187 884	175 693
Należności handlowe	24	6 292	311
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe należności	25	7 974	15 466
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	4 508	26 876
Rozliczenia międzyokresowe	26	1 202	868
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	17 497	12 707
AKTYWA RAZEM		**476 710**	**548 262**

Warszawa, dnia 21 marca 2016 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	31.12.2015	31.12.2014
Kapitały własne		**252 581**	**267 213**
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		***241 972***	***256 601***
Kapitał zakładowy	28	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	29	67 366	143 161
Akcje własne (wielkość ujemna)		-200	
Pozostałe kapitały	30	147 004	149 924
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych		2 920	
Niepodzielony wynik finansowy	31	-24 036	-74 970
Wynik finansowy bieżącego okresu		-3 390	-13 822
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	32	10 609	10 612
Zobowiązania długoterminowe		**115 368**	**106 893**
Kredyty i pożyczki	33	24 944	30 643
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	88 128	75 151
Inne zobowiązania długoterminowe	35	26	26
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 121	925
Pozostałe rezerwy	43	149	148
Zobowiązania krótkoterminowe		**108 761**	**174 156**
Kredyty i pożyczki	33	25 972	99 081
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	25 528	38 898
Zobowiązania handlowe	36	5 356	3 441
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		79	320
Pozostałe zobowiązania	37	6 817	18 455
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	41	42 951	11 664
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	42	2 058	2 297
Pozostałe rezerwy	43	0	0
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	7	0	0
PASYWA RAZEM		**476 710**	**548 262**

Warszawa, dnia 21 marca 2016 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	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2015									
Kapitał własny na dzień 01.01.2015 r.	**52 308**	**143 161**	**149 924**	**0**	**-74 970**	**-13 822**	**256 601**	**10 612**	**267 213**
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**149 924**	**0**	**-74 970**	**-13 822**	**256 601**	**10 612**	**267 213**
Przeniesienia			-2 920	2 920			0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				**-200**			-200		-200
Niepodzielony wynik roku ubiegłego		**-75 795**			**50 191**	**13 822**	-11 782	10 518	-1 264
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach							0	-10 518	-10 518
Korekty wynikające ze zmian w grupie					743		743	-3	740
Suma dochodów całkowitych						-3 390	-3 390		-3 390
Kapitał własny na dzień 31.12.2015 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**-24 036**	**-3 390**	**241 972**	**10 609**	**252 581**
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2014									
Kapitał własny na dzień 01.01.2014 r.	**52 308**	**143 161**	**132 588**	**0**	**-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**	**0**	**-74 973**	**17 336**	**270 420**	**10 609**	**281 029**
Emisja akcji						**0**	0	3	3
Podział zysku netto			**17 336**			**-17 336**	0		0
Korekty ze zmian wynikających 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**	**0**	**-74 970**	**-13 822**	**256 601**	**10 612**	**267 213**

Warszawa, dnia 21 marca 2016 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 31.12.2015	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-31 315	-27 114
Platności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-209	-8 470
Udzielone pożyczki	-4 185	-768
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	490
Przepływy związane z VAT	-15 823	2 779
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	84 367	35 240
Otrzymane dywidendy	553	663
Zwrot kaucji i wadiów	-1 936	215
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodznenia	-8 048	-7 839
Wynajem powierzchni biurowej	-820	-881
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-4 517	-10 690
Gotówka z działalności operacyjnej	**18 067**	**-16 375**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-283	381
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**17 784**	**-15 994**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**6 470**	**0**
Zbycie aktywów finansowych	6 470	0
Wydatki	**14 908**	**5 028**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	421	535
Wydatki na aktywa finansowe	13 687	4 493
Inne wydatki inwestycyjne - zmiana metody konsolidacji	800	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-8 438**	**-5 028**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**105 441**	**81 711**
Kredyty i pożyczki	70 441	28 711
Emisja dłużnych papierów wartościowych	35 000	53 000
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**109 997**	**60 002**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	200	0
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	0	100
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	11 000	0
Spłaty kredytów i pożyczek	50 950	13 077
Wykup dłużnych papierów wartościowych	35 000	31 500
Odsetki	12 320	14 596
Inne wydatki finansowe	527	729
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-4 556**	**21 709**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**4 790**	**687**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**4 790**	**687**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-334	-358
F. Środki pieniężne na początek okresu	**12 707**	**12 020**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**17 497**	**12 707**

Warszawa, dnia 21 marca 2016 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 2015 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2014, 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 2015 roku:

a) Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

- MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – wyjaśnienie dotyczące stosowania różnych wersji standardów. Gdy nowa wersja standardu nie jest jeszcze obowiązkowa, ale możliwe jest jej wcześniejsze zastosowanie, podmiot przyjmujący MSSF może przyjąć starą lub nową wersję, o ile sam standard zostanie zastosowany do wszystkich prezentowanych okresów.
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – zmiana polega na wyjaśnieniu, że MSSF 3 nie ma zastosowania do ujęcia utworzenia wspólnych porozumień wg MSSF 11. Wyjaśniono także, ze to wyłączenie z zakresu stosowania standardu dotyczy wyłącznie sprawozdań finansowych samego wspólnego porozumienia.
- MSSF 13 Wycena w wartości godziwej – wyjaśnienie, że „wyłączenie portfelowe" zawarte w MSSF 13, które pozwala jednostkom określać wartość godziwą grupy aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto, dotyczy wszystkich umów (w tym niefinansowych) wchodzących w zakres MSR 39 lub MSSF 9
- MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne- wyjaśnienie, że MSR 40 i MSSF 3 nie wykluczają się wzajemnie. Wytyczne zawarte w MSR 40 pomagają jednostkom sporządzającym sprawozdanie finansowe odróżnić nieruchomość inwestycyjną od nieruchomości zajmowanych przez właściciela. Jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe powinny także korzystać z wytycznych podanych w MSSF 3 w celu ustalenia , czy nabycie nieruchomości inwestycyjnej stanowi połączenie przedsięwzięć.

b) Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

- MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - wyjaśnienie definicji „warunku nabycia uprawnień" oraz osobno definiuje „warunek związany z wynikami" i „warunek związany ze świadczeniem usługi"
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – w zmianie wyjaśniono, że zobowiązanie do dokonania zapłaty warunkowej, które spełnia definicję instrumentu finansowego, klasyfikowane jest jako zobowiązanie finansowe lub kapitał własny na podstawie definicji zawartych w MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja. Wyjaśniono także, że każda zapłata warunkowa, która kwalifikowana jest jako kapitał własny, zarówno finansowa, jak i niefinansowa, jest wyceniana w wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy, a zmiany wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym. W związku z ta zmiana zmienione zostały także MSSF 9, MSR 37 i MSR 39.
- MSSF 8 Segmenty operacyjne – został wprowadzony wymóg, że osąd dokonany przez kierownictwo przy agregowaniu segmentów operacyjnych musi zostać ujawniony. W takim ujawnieniu należy zaprezentować opis segmentów, które zostały połączone, wskaźniki ekonomiczne na podstawie których ustalono, że połączone segmenty mają podobne cechy ekonomiczne. Poza tym wprowadzony został wymóg, w przypadku wykazywania aktywów segmentu, zaprezentowania uzgodnienia sumy aktywów segmentu z aktywami jednostki w bilansie.
- MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne – zmiana w obu standardach wyjaśnia sposób ujmowania wartości bilansowej brutto i umorzenia, gdy jednostka stosuje model wartości przeszacowanej. W przypadku przeszacowania podział między wartością bilansową brutto a umorzeniem ujmowany jest w jeden z poniżej podatnych sposobów:
    - wartość bilansowa brutto jest przeszacowywana w sposób spójny z przeszacowaniem wartości bilansowej, a umorzenie jest korygowane tak, aby było równe różnicy między wartością bilansową brutto a wartością bilansową uwzgledniającą umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości, albo

- umorzenie jest odliczane od wartości bilansowej brutto składników aktywów.

- MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych – wprowadzono wymóg ujawnienia informacji na temat podmiotu, który świadczy na rzecz jednostki sprawozdawczej lub jej podmiotu dominującego usługi kluczowego personelu kierowniczego („podmiotu zarządzającego"). Jednostka sprawozdawcza nie jest zobowiązana do ujawniania wynagrodzeń wypłaconych przez podmiot zarządzający pracownikom lub dyrektorom tego podmiotu, ale jest zobowiązana do ujawniania kwot wypłacanych przez jednostkę sprawozdawczą podmiotowi zarządzającemu za wyświadczone usługi.

c) Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze",

Składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadczoną przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres.

Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

W 2015 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 2015r. Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości

d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

f) Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia,
  Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.
- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych,
  Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.
  Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

- MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych,
  Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego".
  Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

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

a) MSSF 9 Instrumenty finansowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

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

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

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

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

Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

b) MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „salda pozycji odroczonych".

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone" wykazywane w ramach aktywów są określane jako „salda debetowe pozycji odroczonych", natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „salda kredytowe pozycji odroczonych".

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonych" odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

c) MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity modelu pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

d) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

e) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : *Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

f) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

g) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych. Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do

przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

h) Zmiany do MSR 17 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji-* obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

(i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;

(ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Grupa jest w trakcie przygotowywania oceny czy i ew. w jakim stopniu wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów będą miały istotny wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2015 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 2015 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.

Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Przez sprawowanie kontroli rozumie się możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych jednostki zależnej przy jednoczesnym podleganiu ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiadaniu prawa do zmiennych wyników finansowych tej jednostki. Jednostki współkontrolowane to wszelkie jednostki, na które 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

Od 1 stycznia 2015 roku Grupa prezentuje rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym. Dane porównawcze zostały odpowiednio przekształcone i zaprezentowane w nocie nr 3

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	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Działalność kontynuowana		
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 067	29 287
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	9 853	-14 302
Przychody z pożyczek i wierzytelności	1 180	1 739
Przychody ze sprzedaży wyrobów	423	5 272
Przychody ze świadczenia usług	7 613	25 291
w tym przychody z realizacji umów długoterminowych	0	*7 926*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**22 136**	**47 287**
Pozostałe przychody operacyjne	151	73
Przychody finansowe	1 967	215
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**24 254**	**47 575**
Przychody z działalnosci zaniechanej	**0**	**0**
SUMA przychodów ogółem	**24 254**	**47 575**

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. 2015r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2015		Plac Unii	Centrum Marszałowska	Koneser	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			1 082	424	238	1 056	968	0		3 768
	Sprzedaż między segmentami			277	0	1 670	9 130	3 367	385	-10 561	4 268
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-10 001	9 681	10 173	0	0	0	0	0		9 853
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych				0						3 067	3 067
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0		0	0	0	0	51 157	1 997	-51974	1 180
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**-3 984**	**-1 580**	**-209**	**409**	**29 964**	**-1 750**	**-26 819**	**-3 969**
Pozostałe przychody, w tym finansowe								10	2 108		2 118
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**143 637**	**126 539**	**2 180**	**6 719**	**317 067**	**125 898**	**-229 807**	**492 233**
Aktywa segmentu				143 637	126 539	2 180	6 719	317 067	125 898	-229 807	**492 233**
Aktywa nieprzypisane											0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**50 832**	**96 113**	**1 465**	**2 404**	**132 282**	**14 025**	**-57 469**	**239 652**
Zobowiązania segmentu				50 832	96 113	1 465	2 404	132 282	14 025	-57 469	239 652
Zobowiązania nieprzypisane											0

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

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

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Amortyzacja	667	655
Zużycie materiałów i energii	688	1 065
Usługi obce	8 199	17 945
Podatki i opłaty	370	732
Wynagrodzenia	7 196	7 992
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	829	749
Pozostałe koszty rodzajowe	1 170	1 761
Wartość sprzedanych wyrobów	435	5 245
Razem koszty w układzie rodzajowym	**19 554**	**36 144**

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Ochrona	226	429
Najem biura	1 216	780
Zarządzanie nieruchomością	60	172
Usługi audytorskie	105	128
Usługi prawne	667	2 523
Usługi księgowe i kadrowe	344	327
Telefon, internet	184	253
Prace projektowe	347	750
Usługi zarządzania projektami	1 167	2 540
Usługi marketingowe i PR	605	616
usługi budowlano montażowe	507	5 116
Usługi doradcze	1 676	3 437
Pozostałe	1 095	874
Razem usługi obce	**8 199**	**17 945**

Wyszczególnienie kosztów amortyzacji	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
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:	**667**	**655**
Amortyzacja środków trwałych	498	505
Amortyzacja wartości niematerialnych	169	150
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Wynagrodzenia	7 196	7 992
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	829	749
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**8 025**	**8 741**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	2 232	0
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	881	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 912	8 741

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Rozwiązanie rezerw	16	43
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	5	16
Spisanie przedawnionych zobowiązań	97	0
Pozostałe	33	14
Razem	**151**	**73**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Strata ze zbycia nakładów na projekty developerskie	1887	1989
Utworzenie odpisów aktualizujących	271	6110
Darowizny	0	6
Zaplacone kary i odszkodowania	141	10
Podatek u źródła	0	509
Pozostałe	34	142
Razem	**2 333**	**8 766**

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Aktywa finansowe		
Należności	152	
Zapasy	119	6110
Wartość firmy		
Wartości niematerialne		
Rzeczowe aktywa trwałe		
Razem	**271**	**6 110**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody z tytułu odsetek	111	177
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	1854	34
Pozostałe	2	4
Razem	**1 967**	**215**

Koszty finansowe	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Koszty z tytułu odsetek	4 562	14 974
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	140	1 175
Strata netto na sprzedaży udzielonych pożyczek	0	458
Pozostałe	634	45
Razem	**5 336**	**16 652**

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

01.01.2015 - 31.12.2015	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej								**0**
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								**0**
Przychody / koszty z tytułu odsetek					1 291		-5 196	**-3 905**
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							1 714	**1 714**
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych								**0**
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								**0**
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								**0**
Razem zysk strata	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 291**	**0**	**-3 482**	**-2 191**

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		1 916		-15 019	**-11 187**
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	**-1 141**
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**	**1 916**	**0**	**1 916**	**0**	**-16 160**	**-12 328**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2015 i oraz 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Bieżący podatek dochodowy	**80**	**229**
Dotyczący roku obrotowego	80	229
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	**340**	**-394**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	340	-394
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	**420**	**-165**

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk przed opodatkowaniem	**-2 970**	**-13 987**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	0	660
Przychody wyłączone z opodatkowania	1 180	17 812
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	7 426	3 657
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	216	14 330
Dochód do opodatkowania	**-11 360**	**-20 466**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych		
Podstawa opodatkowania	**-11 360**	**-20 466**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-2 158	-3 889
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**72,67%**	**27,80%**

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	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2015
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	2 297	1 057	-1 297	2 057
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 727	8 846	-9 175	3 398
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	0	0	0
Pozostałe rezerwy	1 739	76	-124	1 691
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0		0	0
Odpis na utratę wartości zapasów	6 000	0	0	6 000
Ujemne różnice kursowe				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	0	0	0	0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**13 763**	**9 979**	**-10 596**	**13 146**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 615**	**1 896**	**-2 013**	**2 498**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2015
Przeszczowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0			0
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	5 280	380		5 660
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 704	800		5 504
Pozostałe	0			0
Suma dodatnich różnic przejściowych	**9 984**	**1 180**	**0**	**11 164**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**1 897**	**224**	**0**	**2 121**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 498	1 643
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 121	925
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**377**	**718**

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	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-3 390	-13 822
Strata na działalności zaniechanej	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	**-3 390**	**-13 822**
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**-3 390**	**-13 822**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**104 615 650**	**104 615 650**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**104 615 650**	**104 615 650**

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	31.12.2015	31.12.2014
Własne	1 172	10 842
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	130	0
Razem	**1 302**	**10 842**

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 01.01.2015-31.12.2015 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2015	**0**	**10 119**	**876**	**186**	**1 505**	**0**	**12 686**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***9***	***96***	***153***	***24***	***385***	***667***
- nabycia środków trwałych	0	9	96	0	24	385	514
- zawartych umów leasingu	0	0	0	153	0	0	153
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***9 708***	***0***	***31***	***47***	***0***	***9 786***
- sprzedaży	0	0	0	31	0	0	31
- likwidacji	0	0	0	0	47	0	47
- inne	0	9 708	0	0	0	0	9 708
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2015	**0**	**420**	**972**	**308**	**1 482**	**385**	**3 567**
Umorzenie na dzień 01.01.2015	**0**	**133**	**667**	**179**	**865**	**0**	**1 844**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***84***	***98***	***29***	***287***	***0***	***498***
- amortyzacji	0	84	98	29	287	0	498
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***30***	***47***	***0***	***77***
- likwidacji	0	0	0	30	0	0	30
Umorzenie na dzień 31.12.2015	**0**	**217**	**765**	**178**	**1 105**	**0**	**2 265**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015	**0**	**203**	**207**	**130**	**377**	**385**	**1 302**

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2014-31.12.2014 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
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
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
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***2***	***7***	***4***	***12***	***0***	***25***
- sprzedaży	0	2	7	0	12	0	21
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***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2014	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014	**0**	**9 986**	**209**	**7**	**640**	**0**	**10 842**

Środki trwałe w budowie

01.01.2015	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	31.12.2015
		Budynki, lokale i obiekty	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
0	385						**385**

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

Nie występują

Leasingowane środki trwałe

Środki trwałe	01.01.2015 - 31.12.2015			01.01.2014 - 31.12.2014		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości			0			0
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu	153	23	130			0
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	**153**	**23**	**130**	**0**	**0**	**0**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2015 – 31.12.2015 r. oraz w okresie od 01.01.2014 – 31.12.2014

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2015-31.12.2015r.

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 01.01.2015	**0**	**133**	**0**	**912**	**12**	**127**	**1 184**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***52***	***100***	***0***	***145***	***297***
- nabycia	0	0	52	100	0	145	297
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***67***	***0***	***0***	***0***	***0***	***67***
- zbycia	0	67	0	0	0	0	67
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2015	**0**	**66**	**52**	**1 012**	**12**	**272**	**1 414**
Umorzenie na dzień 01.01.2015	**0**	**31**	**0**	**420**	**17**	**0**	**468**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***12***	***3***	***159***	***0***	***0***	***174***
- amortyzacji	0	12	3	154	0	0	169
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	5	0	0	5
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***34***	***0***	***0***	***5***	***0***	***39***
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży	0	34	0	0	0	0	34
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	5	0	5
Umorzenie na dzień 31.12.2015	**0**	**9**	**3**	**579**	**12**	**0**	**603**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015	**0**	**57**	**49**	**433**	**0**	**272**	**811**

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

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2014 - 31.12.2014 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych1	Znaki towarowe2	Patenty i licencje2	Oprogramowanie komputerowe2	Inne2	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
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***12***	***0***	***12***
- likwidacji	0	0	0	0	12	0	12
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/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	31.12.2015	31.12.2014
Własne	439	282
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	372	434
Razem	**811**	**716**

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	31.12.2015	31.12.2014
Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
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 2015 nie stwierdzono utraty wartości firmy

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2015 oraz w 2014 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**95 703**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***12 775***	***95 521***
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		66 234
- aportu nieruchomości		
- aktywowanych późniejszych nakładów		
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny	9 708	0
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	3 067	29 287
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***95 521***	***0***
- zbycia nieruchomości		
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia (zmiana metody konsolidacji)	95 521	
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**12 957**	**95 703**

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	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek okresu	**170 982**	**186 138**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***110 448***	***0***
zmiana metody konsolidacji	90 252	
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	20 196	
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***109 392***	***15 156***
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	108 221	14 962
- korekty konsolidacyjne	1 171	194
Stan na koniec okresu	**172 038**	**170 982**

Oznaczenie spółek konsolidowanych metodą praw własności:

S1	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. S.K.A.
S2	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.
S3	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.
S4	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.
S5	NPU Sp. z o.o.o S.K.A
S6	PW Sp. z o.o. Sp. k.

Oznaczenie spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2014	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku za 2015	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.12.2015
S1	975	0	0	-553	422
S2	17	0	8	0	25
S3	3 978	0	10 023	-48	13 953
S4	0	74 729	10 173	-570	84 332
S5	166 012	0	-108 229	0	57 783
S6	0	15 523	0	-15 523	0
Razem	**170 982**	**90 252**	**-88 025**	**-16 694**	**156 515**

	S1	*S2*	*S3*	*S4*	*S5*	*S6*
aktywa obrotowe	1 002	71	144	5 513	153 411	9
aktywa trwałe	0	1	52 376	80 613	34	34 809
zobowiązania krótkoterminowe	152	0	17 616	26 378	8 828	2 231
zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	0
przychody	3 108	0	232	915	881	0
wynik finansowy z działalności kontynuowanej	-115	-8	-797	-5 896	-20 003	-33
wynik finansowy z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	0	0	0	0	0	0
inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0
całkowite dochody ogółem	0	0	0	0	0	0

	S1	*S2*	*S3*	*S4*	*S5*	*S6*
środki pieniężne i ekwiwalenty	317	60	2	2 015	72 408	2
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	0	15 000	15 373	0	2 227
długoterminowe zobowiązania finansowe	0	0	0	0	0	0
umorzenia i amortyzacji	0	0	2	7	2	0
koszty odsetek	29	0	0	78	0	0
obciążenia wyniku finansowego z tyt. podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0

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

Nie występują

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

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	31.12.2015	31.12.2014
Pożyczki udzielone, w tym:	27 220	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	13 403	8 164
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	4 225
Inne	91	91
Razem	**53 295**	**12 480**

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2015	31.12.2014
Pożyczki udzielone, w tym:	4 508	13 031
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	13 845
Razem	**4 508**	**26 876**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2015	31.12.2014
Udzielone pożyczki, w tym:	31 728	13 031
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**31 728**	**13 031**
- długoterminowe	27 220	0
- krótkoterminowe	31 728	13 031

Udzielone pożyczki c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2015		**31 729**				
Serenus Sp. z o.o.	11 895	27 220	10,00%	7,08%	2019-06-30	hipoteka
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	2 070	2 282	12,00%	12,00%	na żądanie	egzekucja
PW Sp. z o.o. Sp.k	2 220	2 227	8,00%	8,00%	2016-03-31	bez zabezpieczeń
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 Sp.k	390	527	12,00%	12,00%	na żądanie	egzekucja

Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Wierzytelność wobec Serenus	14 225	13 845
Skyline	12 581	4 225
Razem inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	**26 806**	**18 070**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	26 806	18 070

Zmiana stanu instrumentów finansowych

31.12.2015	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**	**18 070**	**0**	**13 031**	**0**	**0**
Zwiększenia	***0***	***8 736***	***0***	***5 076***	***0***	***0***
Zakup akcji		8 356				
Udzielenie pożyczek				4 165		
Kredyty i pożyczki						
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		380		911		
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Zmniejszenia	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Sprzedaż akcji						
Spłata pożyczek udzielonych						
Spłata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	**0**	**26 806**	**0**	**18 107**	**0**	**0**

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***	***4 795***	***0***	***1 330***	***0***	***0***
Zakup akcji		4 225	0			
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***
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**	**18 070**	**0**	**13 031**	**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	31.12.2015	31.12.2014
Półprodukty i produkcja w toku	150 115	183 190
Produkty gotowe	44 360	1 930
Zapasy brutto	**194 475**	**185 120**
Odpisy aktualizujace stan zapasów	6 591	9 427
Zapasy netto, w tym:	**187 884**	**175 693**
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	187 884	175 693
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zapasy w okresie od 01.01.2015. – 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	0	435	0	**435**
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	0	118	0	**118**
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 01.01.2015	**0**	**9 053**	**374**	**0**	**9 427**
Zwiększenia w tym:	***0***	***0***	***118***	***0***	***118***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi			118		118
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***2 883***	***71***	***0***	***2 954***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów		2 883	71		2 954
- przemieszczenia					0
Stan na 31.12.2015	**0**	**6 170**	**421**	**0**	**6 591**
Stan na 01.01.2014		**3 053**	**1 805**		***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***
- wykorzystanie odpisów		0	1 541		1 541
Stan na 31.12.2014	**0**	**9 053**	**374**	**0**	**9 427**

Nota 23. UMOWA O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

	Umowa nr 1	
Wyszczególnienie umów	**2015**	**2014**
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	0	59 561
Zmiany	0	3 949
Łączna kwota przychodów z umowy	0	63 510
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	0	59 784
Koszty pozostające do realizacji umowy	0	0
Szacunkowe łączne koszty umowy	0	59 784
Szacunkowe zyski	0	3 726
Stan zaawansowania na dzień bilansowy	n/d	100,0%
Kwota otrzymanych zaliczek	0	0
Koszty poniesione do końca okresu w związku z realizacją umowy	0	59 784
Zyski ujęte do końca okresu (-)	0	3 726
Straty ujęte do końca okresu	0	0
Koszty poniesione skorygowane o ujęte zyski i straty	0	63 510
Kwoty zafakturowane do końca okresu, narastająco	0	63 510
Należności z tytułu umowy na koniec okresu	0	0
Zobowiązania z tytułu umowy koniec okresu	0	0

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

Nota 24. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Należności handlowe	**6 292**	**311**
- od jednostek powiazanych	406	53
- od pozostałych jednostek	5 886	258
Odpisy aktualizujące	648	765
Należności handlowe brutto	**6 940**	**1 076**

Należności handlowe 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	31.12.2015	31.12.2014
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	**765**	**804**
Zwiększenia, w tym:		***4***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne		4
Zmniejszenia w tym:	***117***	***43***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	101	43
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	16	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	**648**	**765**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	**648**	**765**

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	211	282
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	211	282
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	**0**	**0**

Nota 25. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Pozostałe należności, w tym:	**7 974**	**15 466**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	1 161	14 727
- z tytułu ceł	0	
- z tytułu ubezpieczeń	0	
- z tytułu zbycia gruntów	74	74
- z tytułu należności od udziałowców w podmiotach współkontrolowanych	0	
- z tytułu kaucji zatrzymanych	6 339	
- inne	400	665
Odpisy aktualizujące	152	146
Pozostałe należności brutto	**8 126**	**15 612**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 26. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Ubezpieczenia majątkowe	15	13
Prenumerata czasopism	4	3
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	231	57
Media (energia, ogrzewanie, woda)	7	25
Reklama	16	9
Opłaty do rozliczeia przy sprzedaży lokali	133	70
Prowizje rozliczane w czasie	656	667
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	110	
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	30	24
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	**1 202**	**868**

Nota 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**16 091**	**6 337**
kasa w PLN	3	3
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	16 088	6 334
środki na rachunkach prowadzonych w walutach		0
Inne środki pieniężne:	**909**	**6 312**
Środki pieniężne w drodze	0	744
Lokaty overnight	789	5 568
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	120	0
Inne aktywa pieniężne:	**497**	**58**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	59	58
Środki na rachunkach developerskich	438	
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	**0**	**0**
Razem	**17 497**	**12 707**

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 2015 roku wynosi 17.497 tysięcy PLN (31 grudnia 2014 roku: 12.707 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Środki na rachunkach developerskich	438	0
Razem	**438**	**0**

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Środki pieniężne i ekwiwalenty w PLN	17 497	12 707
Środki pieniężne i ekwiwalenty w innych walutach	0	0
Razem	**17 497**	**12 707**

Nota 28. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Liczba akcji w tys sztuk	104 616	104 616
Wartość nominalna akcji w PLN	0,50	0,50
Kapitał zakładowy	**52 308**	**52 308**

Kapitał zakładowy – struktura (dotyczy jednostki dominującej)

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji (*)	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Akcje zwykłe, seria A	22 844	n/d	0,10	2 284	wpłata	2001-08-03
Akcje zwykłe, seria B	91 374	n/d	0,10	9 137	wpłata	2006-10-03
Akcje zwykłe, seria C	114 218	n/d	0,10	11 422	wpłata	2007-06-05
Akcje zwykłe, seria G	17 300	n/d	0,10	1 730	wpłata	2008-01-24
Akcje zwykłe, seria H	24 574	n/d	0,10	2 457	wpłata	2009-02-05
Akcje zwykłe, seria I	190 000	n/d	0,10	19 000	wpłata	2009-06-26
Akcje zwykłe, seria J	62 769	n/d	0,10	6 277	przejęcie 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 2015:

Akcjonariusz	% kapitału akcyjnego	Liczba akcji w tys. sztuk	Liczba głosów	% głosów
Fundusze Quercus TFI SA	12,79%	13 378	13 378	12,79%
Pioneer FIO	9,98%	10 445	10 445	9,98%
Maciej Radziwiłł	6,28%	6 571	6 571	6,28%
Nationale-Nederlanden OFE	5,26%	5 500	5 500	5,26%
Pozostali	65,69%	68 722	68 722	65,69%
Razem	**100,00%**	**104 616**	**104 616**	**100,00%**

Nota 29. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

W 2015 oraz 2014 roku nie było zmiany wysokości kapitału zapasowego ze sprzedaż akcji powyżej ceny nominalnej.

Nota 30. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2015	31.12.2014
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	67 366	143 161
Kapitał zapasowy	147 004	149 924
Pozostały kapitał rezerwowy	2 920	
Akcje własne (-)	-200	
RAZEM	**217 090**	**293 085**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2015	**143 161**	**149 924**	**0**	**293 085**
Zwiększenia w okresie	***0***	***0***	***2 720***	**2 720**
Przeniesienia	0	0	2 920	2 920
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-200	-200
Zmniejszenia w okresie	***75 795***	***2 920***	***0***	**78 715**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	75 795			75 795
Przeniesienia		2 920		2 920
31.12.2015	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**217 090**
01.01.2014	**143 161**	**132 588**	**0**	275 749
Zwiększenia w okresie	***0***	***17 336***	***0***	**17 336**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	17 336	0	17 336
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	**0**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
31.12.2014	**143 161**	**149 924**	**0**	**293 085**

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	31.12.2015	31.12.2014
Na początek okresu	**10 612**	**10 609**
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Udział w wyniku jednostek zależnych	10518	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	-3	3
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	-10518	0
Na koniec okresu	**10 609**	**10 612**

Nota 33. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Kredyty bankowe	36 486	73 511
Pożyczki	14430	56 213
- od Zarządu i Rady Nadzorczej		
Suma kredytów i pożyczek, w tym	**50 916**	**129 724**
- długoterminowe	24 944	30 643
- krótkoterminowe	25 972	99 081

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	25 972	99 081
Kredyty i pożyczki długoterminowe	24 944	30 643
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	18324	15 891
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	6620	16 045
- płatne powyżej 5 lat	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**50 916**	**129 724**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2015

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpie-czenia
Pekao SA	7 644	7 314	Euribor 3M + marża	2019-11-29	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	400	207	WIBOR 1M + marża	2016-12-29	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	11 353	10 523	WIBOR 1M + marża	2018-06-30	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	18 844	18 442	WIBOR 1M + marża	2017-09-30	hipoteka, kaucja
MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	60	60	3,00%	2016-12-31	brak
Supersam II Sp. z o.o. SKA	5 000	5 175	6,00%	2016-06-02	weksel, egzekucja k.c.
NPU Sp. z o.o. SKA	8 879	9 195	2,00%	2016-09-30	brak
RAZEM	**52 180**	**50 916**			

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	Zabezpie-czenia
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**			

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2015		31.12.2014	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	34 407	34 407	73 262	73 262
EUR	3 874	16 509	13 247	56 462
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**50 916**	**x**	**129 724**

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2015	31.12.2014
zobowiązania leasingowe	258	322
obligacje	113 398	113 727
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Razem zobowiązania finansowe	**113 656**	**114 049**
- długoterminowe	88 128	75 151
- krótkoterminowe	25 528	38 898

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	130	171
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	128	151
- od roku do pięciu lat	128	151
- powyżej pięciu lat		
Zobowiązania leasingowe razem	**258**	**322**

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	113 398	113 727
Razem obligacje	**113 398**	**113 727**
- długoterminowe	88 000	75 000
- krótkoterminowe	25 398	38 727

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2015						**113 398**
Obligacje 3-letnie	luty 13	22-02-2016	22 000	WIBOR 6M + 6,5%	9,36%	22 665
Obligacje 3-letnie	luty 14	07-02-2017	53 000	WIBOR 6M + 6,0%	8,34%	54 664
Obligacje 3-letnie	luty 14	22-02-2018	35 000	WIBOR 6M + 5,0%	7,04%	36 069
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%	9,59%	36 153
Obligacje 3-letnie	luty 13	22-02-2016	22 000	WIBOR 6M + 6,5%	9,59%	22 731
Obligacje 3-letnie	luty 14	07-02-2017	53 000	WIBOR 6M + 6,0%	8,85%	54 843

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	31.12.2015	31.12.2014
Zwiększenie udziału w spółkach współkotrolowanych	0	0
Pozostałe	26	26
Razem	**26**	**26**

Inne zobowiązania długoterminowe – struktura zapadalności

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
zobowiązania długoterminowe	26	26
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	26	26
Razem	**26**	**26**

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania handlowe	**5 356**	**3 441**
Wobec jednostek powiązanych	8	0
Wobec jednostek pozostałych	5 348	3 441

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nie przeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2015	**5 356**	4 074	657	80	245	186	114
Wobec jednostek powiązanych	8	8	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	5 348	4 066	657	80	245	186	114
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

Nota 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**4 364**	**16 369**
Podatek VAT	4 185	15 589
Podatek dochodowy od osób fizycznych	63	138
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	94	177
Podatek pobrany u źródła	0	376
Pozostałe	22	89
Pozostałe zobowiązania	**1 700**	**1 314**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	114	0
Inne zobowiązania, w tym kaucje	1 148	1 314
Wpłaty na rachunki developerskie	438	
Bierne rozliczenia międzyokresowe	**754**	**772**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2015	**6 817**	6 809	0	0	0	8	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	6 817	6 809	0	0	0	8	0
31.12.2014	**18 453**	18 453	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	18 453	18 453		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 18.422 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	31.12.2015		31.12.2014	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	158	143	185	171
W okresie od 1 do 5 lat	121	115	164	151
Powyżej 5 lat	0	0		0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**279**	**258**	**349**	**322**
Przyszły koszt odsetkowy	21	x	27	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**258**	**x**	**322**
krótkoterminowe	x	143	x	171
długoterminowe	x	115	x	151

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-4340	316	316	zł
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-5239	157	157	zł
BZ WBK Leasing S.A.	SV5/004/2015	153	153	zł

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdaw-czego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
GrenkeLeasing sp z o.o.	2016-08-31	69	
GrenkeLeasing sp z o.o.	2017-08-31	96	
BZ WBK Leasing S.A.	2020-02-20	93	możliwość zakupu

Przedmioty leasingu finansowego na dzień 31.12.2015

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			Razem
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Oprogramo-wanie	
Plotter	16			16
Samochód osobowy		130		130
Oprogramowanie AutoCad			434	434
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**16**	**130**	**434**	**580**

Nota 41. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**42 951**	**11 664**
Dyskonto przejętych wierzytelności		0
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali	42 636	11 663
Usługi dotyczące przyszłych okresów	315	0
Zaliczki na poczet świadczonych usług	0	1
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**42 951**	**11 664**
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	42 951	11 664

Nota 42. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2015	31.12.2014
Rezerwy na pozostałe świadczenia	2 058	2 297
Razem, w tym:	**2 058**	**2 297**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	2 058	2 297

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2015 oraz na 31.12.2014 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna i nie została utworzona.

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2015	**0**	**0**	**0**	**2 297**
Utworzenie rezerwy				1 063
Koszty wypłaconych świadczeń				1 014
Rozwiązanie rezerwy				288
Stan na 31.12.2015, w tym:	**0**	**0**	**0**	**2 058**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				2 058
Stan na 31.01.2014				**1 780**
Utworzenie rezerwy				1 542
Koszty wypłaconych świadczeń				799
Rozwiązanie rezerwy				226
Stan na 31.12.2014, w tym:	**0**	**0**	**0**	**2 297**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				2 297

Nota 43. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2015	31.12.2014
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	148	148
Rezerwa na koszty reklamy	0	0
Rezerwa na audyt i usł. księgowe	0	0
Usługi prawne	0	0
Uslugi projektantów i budowlane	0	0
Rezerwa na sporne opłaty za wieczyste użytkowanie	0	0
Rezerwa na prowizje za sprzedaż mieszkań	0	0
Pozostałe	0	0
Razem, w tym:	**148**	**148**
- długoterminowe	148	148
- krótkoterminowe	0	0

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restruktury-zacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2015	**148**	**0**	**0**	**148**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0	0
Wykorzystane	0	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 31.12.2015, w tym:	**148**	**0**	**0**	**148**
- długoterminowe	148	0	0	148
- krótkoterminowe	0	0	0	0
Stan na 01.01.2014	**164**	**0**	**1 203**	**1 367**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0	0
Wykorzystane	16	0	0	16
Rozwiązane	0	0	0	0
Reklasyfikacja na RMK bierne			-1 203	-1 203
Korekta stopy dyskontowej				0
Stan na 31.12.2014, w tym:	**148**	**0**	**0**	**148**
- długoterminowe	148	0	0	148
- krótkoterminowe	0	0	0	0

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
	31.12.2015		31.12.2014	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki				
- należności z tyt. dostaw i usług	125	127	-117	115
- nieruchomości inwestycyjne	-178	180	-185	183
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
31.12.2015					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		4 711	21 261	24 944	0
Wyemitowane obligacje		25 398		88 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		10 632	1 612	35	
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					
31.12.2014					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		26 641	94 370	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					

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
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**		
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**26 075**	**12 480**	**26 075**	**12 480**		
- pożyczki udzielone	0	0	0	0		pożyczki udzielone i należności
- akcje i udziały	12 581	4 225	12 581	4 225		akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
- zaliczki na poczet nabycia akcji	13 494	8 255	13 494	8 255		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:	**10 800**	**27 187**	**4 508**	**27 187**		
- pożyczki udzielone	4 508	13 031	4 508	13 031		pożyczki udzielone i należności
- pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	13 845	0	13 845		pożyczki udzielone i należności
- należności	6 292	311	6 292	311		pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**17 059**	**12 707**	**17 063**	**12 707**		
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	17 000	12 649	17 000	12 649		pożyczki udzielone i należności

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**164 314**	**243 451**	**164 314**	**243 451**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	24 944	30 643	24 944	30 643	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	25 972	99 081	25 972	99 081	zobowiązania do term. zapadaln.
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	88 000	75 000	88 000	75 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	25 398	38 727	25 398	38 727	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**26**	**26**	**26**	**26**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	26	26	26	26	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**21 896**	**21 896**	**21 896**	**21 896**	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	31.12.2015	31.12.2014
Oprocentowane kredyty i pożyczki	50 916	129 724
Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe	113 656	114 049
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 589	5 912
Całkowite zadłużenie	**172 161**	**249 685**
Kapitał własny	**252 581**	**267 213**
Suma bilansowa	**476 710**	**548 262**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	147%	107%
Kapitał własny do sumy bilansowej	53%	49%

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		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
Znaczący inwestor	**31.12.2015**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Multimedia Polska BBI S.A. (d. BB Investment S.A.)	n/d	0	n/d	59	n/d	0	n/d	4	n/d	0

Jednostka dominująca całej Grupy

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na 31 grudnia 2014 roku Grupa nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki współkontrolowane, w którym Grupa jest wspólnikiem – udział w kapitale własnym

	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
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)	40,32%	35,09%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	10,24%	9,39%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49,44%	100,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k	76,92%	100,00%
PW Sp. z o.o.	45,00%	100,00%
PW Sp. z o.o. Sp. k	44,99%	100,00%

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych

Pożyczki udzielona członkowi Zarządu oraz inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu oraz nie zawierała innych 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

	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłącone przez jednostkę dominującą	2 248	2 576
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis	624	733
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	**2 872**	**3 309**

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	720	800
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	530	430
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	720	800
Paweł Nowacki	Członek Zarządu	n/d	320
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	278	226
RAZEM		**2 248**	**2 576**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	240	285
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	192	224
RAZEM		**432**	**509**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	192	224
Andrzej Sulimierski	Członek Zarządu	38	n/d
RAZEM		**192**	**224**
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	0	18
Ewaryst Zagajewski	Członek RN	0	18
Rafał Lorek	Członek RN	36	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36

Nota 50. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zarząd	8	7
Administracja	11	12
Dział sprzedaży	8	6
Pion produkcji	18	25
Pozostali	2	2
Razem	**47**	**52**

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Liczba pracowników przyjętych	4	2
Liczba pracowników zwolnionych	9	3
Razem	**-5**	**-1**

(*) 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

	01.01.2015 - 31.12.2015		01.01.2014 - 31.12.2014	
	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe				
Wartości niematerialne				
Nieruchomości inwestycyjne	282		282	
Zapasy	9 352		16 305	
RAZEM	**9 634**	**0**	**16 587**	**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 jednego istotnego z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Emitenta postępowania sądowego:

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, zostało wszczęte do dalszego rozpoznania. Z uwagi na dotychczasową dynamikę procesu można przypuszczać, iż rozstrzygnięcie w I instancji nastąpi jeszcze w 2016 r. należy jednak zauważyć, iż rozprawa nie została jeszcze zamknięta w rozumieniu ar. 224 kodeksu postępowania cywilnego

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 19 lutego 2016 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 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych).

- W dniu 22 lutego 2016 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 22.000 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 20 lutego 2013 o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 zł (dwadzieścia dwa miliony złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

- Należąca do Grupy spółka Zarządzanie Sezam Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp.k., realizująca projekt „Centrum Marszałkowska", przy ul.Marszałkowskiej 126/134 (dawny DH „Sezam"), podpisała (jako „Inwestor") w dniu 11 marca 2016 roku z Korporacją Budowlaną DORACO Spółka z o.o. z siedzibą w Gdańsku (jako „Generalny Wykonawcą") umowę oroboty budowlane, której przedmiotem jest wybudowanie budynku wielofunkcyjnego „Centrum Marszałkowska". Wynagrodzenie ryczałtowe z tytułu realizacji tej umowy wyniesie 83.5 mln złotych netto.

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	**01.01.2015 - 31.12.2015**	**01.01.2014 - 31.12.2014**
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	54	54
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	41	41
- za pozostałe usługi	0	8
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek współkontrolowanych (*)	0	0
RAZEM	**95**	**103**

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

Nota 60. WARTOŚĆ GODZIWA

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne
Klasa aktywów / zobowiązań	**Data wyceny**	**Razem**	**Poziom 1**	**Poziom 2**	**Poziom 3**
Aktywa wycenione w wartości godziwej					
Nieruchomości inwestycyjne (nota 14):					
wynajmowane lokale mieszkalne	31.12.2015	182		182	
powierzchnie biurowe	31.12.2015	12 775		12 775	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	31.12.2015	12 581			12 581
Pożyczki udzielone i należności własne (nota 19):					
pożyczki udzielone jednostkom zależnym					
pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym					
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej					
Instrumenty pochodne (nota 32):					
Zobowiązania, których wartość godziwa podlega ujawnieniu					
Oprocentowane kredyty i pożyczki					
pożyczki o oprocentowaniu stałym w PLN					

Warszawa, dnia 21 marca 2016 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 2015 roku

Warszawa, dnia 21 marca 2016 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 2015 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 2015 roku wynosiły 476.710 tys. zł (111.864 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 241.972 tys. zł (56.781 tys. euro). Rok 2015 Grupa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 399 tys. zł (95 tys. euro) i stratą netto w kwocie 3.390 tys. zł (810 tys. euro).
Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2015 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	9.853	2.354
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3.067	733
koszty operacyjne Grupy	19.555	4.673

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2015 roku wynosiły 17.497 tys. zł (4.106 tys. €), co stanowiło 0,83 % aktywów Grupy.

Poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w 2015 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 2015 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")

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. – dalej CPK) spółki celowej K-Invest sp. z o.o. z grupy Liebrecht & WooD (dalej: „Inwestor"). Najistotniejszym elementem transakcji były 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 (dalej: „Wspólne Przedsięwzięcie" lub „Projekt"). W umowie inwestycyjnej oraz umowie wspólników określono podstawowe zobowiązania stron związane ze Wspólnym Przedsięwzięciem, realizowanym przez CPK, jako spółkę celową, w tym:

1) zobowiązania stron do dokapitalizowania spółki celowej, przy czym w wariancie podstawowym przewidziano wniesienie przez Inwestora wkładów do CPK na poziomie ok. 54 mln zł, zaś przez fundusz inwestycyjny Immobilia Fund SICAV SIF (w ramach subfunduszu 6) na poziomie ok. 21,8 mln zł (poza już dokonanym przeniesieniem do CPK nieruchomości Kwartału Centralnego o wartości ponad 60 mln zł).

2) docelowa struktura udziałowa w CPK została uzgodniona na poziomie 44,45% - Inwestor oraz 55,54% - grupa Emitenta. Strony przewidziały również opcję powiększenia wkładu Inwestora o kwotę nie większą niż 15 mln zł (odpowiadającą dodatkowym 6,1% w kapitale spółki celowej), jeśli w wyniku wymagań budżetowych Kwartału Centralnego okaże się to konieczne. Co istotne umowa inwestycyjna przewiduje także możliwość tzw. zastępczego wniesienia wymaganego wkładu, a zatem podwyższenia dotychczasowego wkładu przez jedną ze stron w sytuacji, gdy druga strona nie wniesie wymaganego wkładu.

3) strony potwierdziły, że różnica pomiędzy projektowanymi kosztami realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia a finansowaniem własnym zostanie sfinansowana przez kredyt bankowy, przy czym zakłada się finansowanie kredytem bankowym na poziomie około 70% kosztów Kwartału Centralnego.

4) strony dokonały także podziału kompetencji i odpowiedzialności za realizację Wspólnego Przedsięwzięcia, określając, które z podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta oraz L&W będą odpowiedzialne za zarządzanie finansowe, architektoniczne, projektowe, budowlane, marketing, public relations, a także za komercjalizację i ogólną koordynację Wspólnego Przedsięwzięcia. Materię tę mają regulować odrębne umowy zawierane przez nową spółkę celową z poszczególnymi podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Emitenta oraz L&W.

5) uzgodnione zostały także wstępne parametry sprzedaży Projektu po jego zakończeniu, przy czym zastrzeżono na rzecz Inwestora opcję kupna Projektu. Nadto w umowie inwestycyjnej zastrzeżono także standardowe w tego rodzaju umowach opcje oraz zobowiązania do przyłączenia się do sprzedaży Projektu przez jedną ze stron w przypadku, gdy druga ze stron zamierza dokonać sprzedaży Projektu pod warunkami spełniającymi uzgodnione przez strony kryteria.

6) w towarzyszących umowie inwestycyjnej oraz umowie wspólników porozumieniach i umowach spółki Grupy Kapitałowej Emitenta złożyły szereg zapewnień dotyczących CPK, a także Projektu oraz ich statusu i sytuacji prawnej, przyjmując odpowiedzialność za ich prawdziwość, które jednak swą treścią nie odbiegają od postanowień zwykle zawieranych w tego rodzaju umowach i porozumieniach.

7) jednocześnie z zawiązaniem nowej umowy inwestycyjnej i umowy wspólników nastąpiło rozwiązanie poprzednich porozumień Emitenta z Liebrecht & WooD, w tym zwłaszcza Wstępnej Umowy Inwestycyjnej (Preliminary Investment Agreement) z 13 sierpnia 2013 roku.

Elementem Transakcji było także jednoczesne przystąpienie Inwestora do CPK oraz jej komplementariusza i zobowiązanie stron do wniesienia wkładów o łącznej wartości przenoszącej 20 mln zł (z czego wkład Inwestora:15,2 mln zł).

W dniu **4 maja 2015 roku** CPK zawarła umowę najmu ze spółką Google Poland sp. z o.o (dalej: „Najemca") na podstawie której to umowy najmu CPK zobowiązało się oddać w najem Najemcy pomieszczenia biurowe w ramach jednego z obiektów części biurowo-handlowej Projektu. Wynajęta na podstawie umowy powierzchnia nie przekracza 5 % łącznej powierzchni najmu całego Projektu. Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do obiektów Projektu. Łączna kwota czynszu przez cały okres trwania umowy, przekracza wartość 10 % kapitałów własnych Emitenta.

W dniu **24 czerwca 2015 roku** stała się ostateczna decyzja udzielająca PD6 pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku mieszkalnego w Projekcie (Kwartał E2).

W dniu **31 sierpnia 2015 roku** spółka PD6, ze względu na osiągnięcie nadpłynności finansowej, w całości spłaciła przed terminem, przypadającym zgodnie z umowami kredytowymi na dzień 31 grudnia 2015 r., zobowiązania wynikające z udzielonych przez Bank Pekao S.A. kredytów budowlanych w łącznej kwocie 15.793.587,74 zł. Powyższe kredyty zostały udzielone na realizację dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych (kwartały E2 i E4) projektu „Centrum Praskie Koneser" w Warszawie.

W dniu **12 października 2015 roku**, CPK podpisała (jako „Inwestor") z ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie (jako „Wykonawcą") umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest wybudowanie całości podziemnych kondygnacji od poziomu -3 do 0 wraz z towarzyszącą infrastrukturą dla Projektu oraz konstrukcji dla budynku J tego Projektu. Wynagrodzenie ryczałtowe dla firmy Erbud S.A. z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 9.915.642,10 Euro (41.814.262,74 PLN) netto, powiększone o podatek od towarów i usług. Rozpoczęcie prac budowlanych już nastąpiło. Spodziewany termin ukończenia robót w ramach opisanej umowy to lipiec 2016 roku. Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

W dniu **19 listopada 2015 roku** PD6 zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości położonych w Warszawie, w dzielnicy Praga-Północ, przy ul. Białostockiej i ul. Nieporęckiej, stanowiących działki gruntu o numerach 19/7 oraz 19/9, o łącznym obszarze 0,5912 ha. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło na rzecz spółki K-Invest 2 sp. z o.o. w Warszawie (dalej: „K-Invest 2"), w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży wyżej opisanych praw, zawartej pomiędzy PD6 a K-Invest 2 w dniu 23 października 2015 roku. Cena sprzedaży, określona zarówno w umowie przenoszącej, jak i w umowie warunkowej, wyniosła 24.846.000 PLN (dwadzieścia cztery miliony osiemset czterdzieści sześć tysięcy złotych) brutto. Nieruchomości stanowiące przedmiot sprzedaży wchodzą w skład Projektu i są oznaczone jako Kwartały M i N, zaś K-Invest 2 jest spółką celową inwestorów grupy Liebrecht&WooD. Zamierzeniem K-Invest 2 jest wzniesienie na nabytych nieruchomościach budynków mieszkalnych z funkcją biurową oraz usługową. Planowane budynki będą integralną częścią całego projektu „Centrum Praskie KONESER", w pełni z nim związane funkcjonalnie oraz architektonicznie. Spółka z grupy BBI Development (Juvenes Projekt Sp z o.o.) pozostanie odpowiedzialna za realizację prac architektonicznych na opisanych nieruchomościach, za dodatkowe wynagrodzenie w kwocie 2.654.832 (dwa miliony sześćset pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset trzydzieści dwa złote) brutto. Łączna wartość ewidencyjna aktywów zbytych przez spółkę PD6 na rzecz spółki K-Invest 2 sp. z o.o. w Warszawie, na podstawie umowy przenoszącej prawa użytkowania wieczystego z dnia 19 listopada 2015 roku, wykazana w księgach

rachunkowych PD6 na dzień zawarcia przedmiotowej umowy (tj. na 19.11.2015) wynosiła: 22.086.717,50 PLN.

W dniu **10 grudnia 2015 roku** spółka CPK zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 17 grudnia 2014 roku. Na mocy przedmiotowego aneksu termin spłaty kredytu zaciągniętego w dniu 17 grudnia 2014 roku został przedłużony do dnia 30 czerwca 2016 roku.

W dniu **18 grudnia 2015 roku** spółka CPK zawarła ze spółką MAR-BUD Budownictwo sp. z o.o. w Warszawie (dalej: „Wykonawca") umowę o roboty budowlane, na podstawie której CPK powierzyła Wykonawcy przebudowę i adaptację budynku wielofunkcyjnego oznaczonego symbolem „K" realizowanego w ramach przedsięwzięcia Centrum Praskie KONESER wraz z towarzyszącą temu budynkowi infrastrukturą. Wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie robót budowlanych objętych umową określono ryczałtowo na kwotę 6.831.928,23 Euro. Umowa przewiduje, że zakończenie robót nastąpi we wrześniu 2017 roku.

3.1.2 Projekt "Plac Unii"

W dniu **12 marca 2015 roku** doszło do podziału przez NPU spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (dalej: „NPU") części ceny sprzedaży Projektu Plac Unii pomiędzy jej udziałowców: spółkę zależną Emitenta: Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 sp.k. („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.

W dniu **30 czerwca 2015 roku** Emitent, Fundusz Immobilia Fund S.A. oraz spółka celowa PD5, zawarły umowę przekazu i potrącenia, na mocy której Fundusz Immobilia przekazał Emitentowi należne mu od PD5 świadczenie z tytułu wypłaty zaliczki na poczet zysku PD5 za rok 2015. W wyniku przekazu doszło do zaspokojenia wierzytelności Emitenta wobec Funduszu Immobilia w kwocie 48.217.152,00 PLN z tytułu umorzenia akcji własnych Funduszu Immobilia należących do Emitenta, które nastąpiło na podstawie uchwały Zarządu Funduszu z dnia 29 czerwca 2015 roku. Jednocześnie PD5 oraz Emitent dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, w wyniku którego wierzytelność Emitenta z tytułu powyższego przekazu (na kwotę 48.217.152,00 PLN) została potrącona z kwotą zobowiązań Emitenta wobec PD5 (na kwotę 48.078.087,65 PLN). Opisana transakcja wpłynęła istotnie na obniżenie jednostkowego zadłużenia Emitenta.

W dniu **31 grudnia 2015 roku**, fundusz Immobilia oraz PD5 zawarły umowę przekazu i potrącenia, na mocy której to umowy fundusz Immobilia przekazał Emitentowi należne jej od PD5 świadczenia z tytułu: a) nierozliczonej dotychczas części zaliczki na poczet udziału Immobilia w zysku PD5 za rok 2015 w wysokości 781.677,98 PLN; b) z tytułu uchwalonego przez wspólników PD5 zwrotu części wkładu posiadanego przez fundusz Immobilia w spółce PD5. Świadczenie z tego ostatniego tytułu wyniosło 36.221.488,49 PLN, co oznacza, że PD5 zobowiązała się do zwrotu funduszowi Immobilia części wkładu funduszu Immobilia do PD5 w tej wysokości. W wyniku przekazu obu powyższych świadczeń doszło do częściowego zaspokojenia wierzytelności Emitenta wobec funduszu Immobilia w kwocie 37.004.000 PLN z tytułu umorzenia akcji własnych funduszu Immobilia należących do Emitenta, które nastąpiło na podstawie uchwały Zarządu funduszu Immobilia z dnia 31 grudnia 2015 roku. Wierzytelność ta uległa zaspokojeniu, a tym samym umorzeniu, do kwoty 37.003.166,45 PLN. Jednocześnie PD5 oraz Emitent dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, w wyniku którego wierzytelność Emitenta z tytułu powyższego przekazu (na kwotę 37.003.166,45 PLN) została potrącona z kwotą zobowiązań Emitenta wobec PD5 (na kwotę 37.003.166,45 PLN), w

następstwie czego obie wierzytelności uległy umorzeniu w całości. Opisana transakcja spowodowała obniżenie jednostkowego zadłużenia Emitenta o powyższą kwotę zobowiązań Emitenta względem PD5 i jednocześnie obniżenie wkładów (udziału) Immobilia w PD5 i odpowiednio Emitenta w Immobilia.

3.1.3 Projekt "Małe Błonia" w Szczecinie

W dniu **30 stycznia 2015 roku** Spółka zależna „Realty 2 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo – akcyjna („PD10") 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.

Na mocy Umów Bank udzielił PD10:

a) kredytu inwestycyjnego „Nowy Dom" do kwoty 11.352.560,00 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów kolejnego etapu mieszkaniowego Projektu „Małe Błonia" obejmującego realizację 5 budynków o przewidywanej łącznej powierzchni użytkowej ok. 4.200 m2 (około 72 mieszkań);
b) kredytu obrotowego odnawialnego w kwocie 400.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z realizacją wyżej wymienionych budynków.

Spłata kredytu inwestycyjnego „Nowy Dom" nastąpi do dnia 30 czerwca 2018 roku. Spłata kredytu obrotowego odnawialnego nastąpi do dnia 29 grudnia 2016 roku. Źródłem spłaty powyższych kredytów będą przychody z tytułu sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkaniowej oraz zwroty podatku VAT z Urzędu Skarbowego.
Z tytułu udzielonych kredytów PD10 zapłaci odsetki w wysokości stawki WIBOR dla depozytów 1 miesięcznych + marża banku, której wysokość nie odbiega od standardów rynkowych. Z tytułu umów kredytowych PD10 poniosła jednorazowe koszty prowizji za rozpatrzenie wniosku, udzielenie kredytu oraz za administrowanie kredytem.

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

W dniu **24 września 2015** roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargi wniesione na decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 sierpnia 2014 roku (dalej jako: „Decyzja") w której organ ten utrzymał w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2014 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą spółce celowej Emitenta pozwolenia na budowę budynku wielofunkcyjnego realizowanego przez Emitenta w ramach projektu „Centrum Marszałkowska", przy ul. Marszałkowskiej 126/134 (dawny DH „Sezam") w Warszawie (dalej jako: „Pozwolenie na Budowę").

Na korzystną dla Emitenta Decyzję skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie złożyły dwa niezależne podmioty. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, że wszystkie zarzuty podnoszone w skargach są niezasadne, a Decyzja oraz Pozwolenie na Budowę odpowiadają prawu i umożliwiają prowadzenie prac budowlanych. Obecnie, w niniejszej sprawie, toczy się postępowanie przed Naczelnym Sądem Administracyjnym, wszczęte na skutek skargi kasacyjnej wniesionej przez skarżących. Na gruncie przedmiotowej sprawy, z uwagi na korzystne dla spółki celowej uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 września 2015 r. oraz charakter zarzutów kasacyjnych, ryzyko uwzględnienia niniejszej skargi na dzień dzisiejszy należy ocenić jako niewielkie. Ocena ta wsparta jest dodatkowo decyzją Naczelnego Sądu Administracyjnego o oddaleniu wniosku skarżących o wstrzymania wykonania Decyzji oraz poprzedzającej jej decyzji organu I instancji. Tym samym obie decyzje są wykonalne i spółka celowa jest w pełni uprawniona do prowadzenia robót budowlanych w ramach Projektu „Centrum Marszałkowska", których rozpoczęcie nastąpi w kwietniu 2016 roku, w oparciu o umowę z generalnym wykonawcą, spółką Korporacja Budowlana DORACO sp. z o.o.

3.1.5 Projekt "Złota"

W dniu **11 grudnia 2014 roku** spółka INSO Sistemi Per Le Infrastructure Sociali S.P.A. z siedzibą we Florencji (dalej: „INSO") 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. Ugoda z INSO i towarzysząca jej umowa o roboty budowlane były celowe także z uwagi na konieczność takiego uregulowania stanu prawnego zastanego przez Złotą 44 sp. z o.o. po nabyciu Projektu przez poprzedniego inwestora – grupę ORCO, aby sytuacji prawnej Złotej 44 sp. z o.o. nie obciążały spory i zaszłości prawne powstałe na płaszczyźnie relacji ORCO – INSO. Ugoda oraz nowa umowa generalnego wykonawstwa stwarzały klarowny stan prawny i faktyczny oraz jasno określały treść wzajemnych obowiązków Stron.

Pomimo zawartej ugody i nowej umowy generalnego wykonawstwa, Złota 44 sp. z o.o. po kilku miesiącach obowiązywania umowy zmuszona była ocenić, że INSO nienależycie wykonuje swe obowiązki. Dlatego też, w dniu 21 września 2015 roku Złota 44 sp. z o.o. złożyła INSO wypowiedzenie umowy o generalne wykonawstwo. Jednocześnie Złota 44 sp. z o.o. weszła w prawa i obowiązki z kontraktów z podwykonawcami INSO, przechodząc - bez przerywania prac na budowie - na system management contracting. Po krótkim okresie prowadzenia prac budowlanych w ramach takiego systemu w dniu 15 grudnia 2015 roku Złota 44 sp. z o.o. zawarła ze spółką WARBUD S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „WARBUD") dwie istotne umowy dotyczące realizacji projektu:

1. Umowę o wykonanie robót budowlanych (dalej: „Umowa o Wykonawstwo");
2. Umowę o świadczenie usług koordynacyjnych w stosunku do prac budowlanych realizowanych w projekcie Złota 44 (dalej: „Umowa Koordynacji").

Przedmiotem Umowy o Wykonawstwo jest wykonanie przez WARBUD na rzecz Złotej 44 wybranych robót budowlanych i wykończeniowych. Wynagrodzenie WARBUD za zlecone na podstawie Umowy o Wykonawstwo roboty zostało określone jako wartość sumy kosztów bezpośrednich oraz kosztów personelu, jakie zostaną poniesione przez WARBUD, powiększonej o stosowną marżę WARBUD. Na dzień zawarcia umowy wynagrodzenie to szacowane było wstępnie przez Strony na kwotę około 45 mln złotych. Termin zakończenia robót objętych Umową o Wykonawstwo przewidziano na dzień 30 października 2016. Przedmiotem Umowy Koordynacji jest świadczenie przez WARBUD na rzecz Złotej 44 prac polegających na koordynowaniu robót budowlanych i wykończeniowych, szczegółowo określonych w Umowie Koordynacji, w odniesieniu do powierzchni wspólnych budynku Złota 44. Z tytułu wykonania tych prac WARBUD przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości kosztów personelu WARBUD oddelegowanego do wykonania prac koordynacyjnych, powiększonych o stosowną marżę dla WARBUD. Wynagrodzenie to będzie zmienne w czasie i Strony nie określiły łącznej, szacunkowej jego wysokości, niemniej z całą pewnością wynagrodzenie to będzie znacząco niższe niż 10 % kapitałów własnych Emitenta.

3.1.6 Projekt "Roma Tower"

W dniu **9 września 2015 roku**, w wykonaniu umowy inwestycyjnej z dnia 16 grudnia 2011 r. („Umowa"), nastąpiła zmiana umowy spółki celowej Emitenta – PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (dalej: „PW"). Zmiana polegała na przystąpieniu do PW, w charakterze komandytariuszy, Archidiecezji Warszawskiej („Archidiecezja") oraz Parafii Rzymskokatolickiej św. Barbary z siedzibą w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 51 („Parafia"), jak również na zobowiązaniu się spółki zależnej Emitenta (Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. – dalej: „PD7") do podwyższenia wkładu w PW o 2.000.000 zł (łącznie na mocy obowiązującej umowy inwestycyjnej PD7 ma stopniowo wnieść do PW kwotę 19.000.000 zł oraz wykonywać na rzecz wspólnego projektu kompleksowe usługi zarządzania projektem deweloperskim, a także prace architektoniczne oraz usługi zarządzania finansowego).

Archidiecezja wniosła wkład pieniężny w wysokości 10.000 zł, zaś Parafia wniosła za zgodą Stolicy Apostolskiej wkład niepieniężny w wysokości 34.609.000,00 zł w postaci prawa użytkowania wieczystego oraz udziału w prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Emilii Plater oraz Nowogrodzkiej wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków. W wyniku dokonanej zmiany umowy spółki PW udział kapitałowy, udział w zysku oraz udział likwidacyjny przedstawia się następująco: łącznie strona kościelna, tj. Archidiecezja i Parafia – 54,99%, spółka zależna Emitenta (PD7) – 44,99%, komplementariusz, tj. PW sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – 0,02%.

3.2 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

Do najważniejszych czynników i zdarzeń dotyczących Emitenta, a które wystąpiły w roku obrotowym 2015 zaliczyć należy:

a) emisja nowych obligacji oraz nabycie w celu umorzenia dotychczas wyemitowanych akcji – luty 2015;

b) rozliczenie należności pomiędzy Emitentem a jednostkami zależnymi w związku z umorzeniem akcji w spółce celowej NPU (projekt „Plac Unii") – marzec 2015;

c) uczestnictwo Emitenta w istotnych porozumieniach z inwestorem zewnętrznym (Liebrecht&WooD) w projekcie Centrum Praskie KONESER – marzec 2015;

d) uchwalenie Programu Skupu Akcji własnych i jego realizacja – od czerwca 2015 roku;

e) wydłużenie Programu Emisji Obligacji do 31 października 2020 roku – czerwiec 2015 roku.

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) Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych oraz wycena nieruchomości inwestycyjnych

b) umorzenie akcji własnych przez spółkę celową NPU w ramach rozliczenia pomiędzy współinwestorami części dochodów ze sprzedaży projektu „Plac Unii";

c) przychody ze sprzedaży nieruchomości kwartałów M i N w projekcie Centrum Praskie KONESER;

d) 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.

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. 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), projektu „Centrum Marszałkowska", jak również 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.

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 Immobilia Fund SICAV SIF (dalej: „Fundusz") 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;
c) finansowania prac prowadzonych na rzecz projektu Złota 44;
d) projektu „Roma Tower", 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.

Analizując dane dotyczące pierwotnego rynku mieszkaniowego w roku 2015, a zwłaszcza opublikowane do daty niniejszego sprawozdania, raporty i informacje branżowe, stwierdzić należy, że w 2015 roku branża deweloperska odnotowała wyjątkowo wysokie poziomy sprzedaży mieszkań. Dwanaście największych firm deweloperskich notowanych na GPW odnotowało w ostatnim kwartale 2015 roku wzrost sprzedaży mieszkań średnio o ok. 17 % w porównaniu do IV kwartału roku 2014. W całym 2015 roku wspomniane podmioty sprzedały łącznie 16.144 mieszkań wobec 12.624 w roku 2014 (wzrost o prawie 28 %). Niektóre firmy deweloperskie notowały wzrost sprzedaży w 2015 roku (w porównaniu do 2014 roku) nawet o ponad 100 %. Okresowe raporty branży potwierdza także Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2015 roku, opublikowana przez NBP w marcu 2016 roku, w której stwierdza się wystąpienie w IV kwartale 2015 roku fazy ożywienia w nowym cyklu na rynku mieszkaniowym. Jak wskazują dane NBP: w roku 2015 wzrastała zarówno liczba nabywających mieszkania we wczesnej fazie budowy, jak i – co istotne dla działalności Emitenta - nabywców poszukujących mieszkań o podwyższonym standardzie (rozumianym jako: ciekawy projekt architektoniczny, lepsza lokalizacja i jakość, prestiż inwestycji). Za wyższy standard nabywcy skłoni byli zapłacić wyższe ceny. Jak wynika z raportu „E-Valuer Index 2016" (opublikowanego przez Emmerson Evaluation w marcu 2016 roku) w 2015 roku wzrósł udział droższych lokali w strukturze cen, zwłaszcza w Warszawie, a w jej obrębie w dzielnicach: Śródmieście (przedział cen powyżej 10 tys. PLN/mkw), Żoliborz (Przedział 8 – 10 tys. PLN/mkw), a także Praga-Południe i Praga-Północ (przedział cen 8 – 10 tys. PLN/mkw). W odniesieniu do tej ostatniej dzielnicy autorzy przywołanego raportu wskazują, że wzrost ten jest efektem *„rosnącej popularności tej dzielnicy wynikającej z bliskości Centrum oraz dobrego dostępu do komunikacji miejskiej, zwłaszcza II linii metra. Nie bez znaczenia jest także specyficzny charakter dzielnicy, gdzie – jak na warunki warszawskie – zachowało się najwięcej zabudowy historycznej, która stopniowo rewitalizowana i adaptowana wpływa korzystnie na walory estetyczne dzielnicy.*" Spostrzeżenia te potwierdza udany proces sprzedaży mieszkań w projekcie Centrum Praskie KONESER, gdzie spośród mieszkań oddanych do użytkowania w listopadzie 2015 roku niesprzedanych pozostaje jedynie ok. 5 %.

Przyczyn wysokiej sprzedaży na rynku mieszkaniowym w minionym roku Emitent upatruje przede wszystkim w: a) stosunkowo niedrogich kosztach kredytów hipotecznych, z uwagi na utrzymujące się niskie stopy procentowe oraz niskie marże kredytowe banków, b) niskim oprocentowaniu depozytów i postrzeganie nabycia mieszkania, jako alternatywnej lokaty kapitału, c) dobrej sytuacji makroekonomicznej, w tym wzroście płac, d) pespektywie wzrostu wymaganego wkładu własnego dla kredytów hipotecznych do 15 % w 2016 roku i 20 % w 2017 roku. Zwiększona sprzedaż przyniosła w konsekwencji istotne zmniejszenie się zapasu niesprzedanych mieszkań w 6 największych miastach w Polsce – zgodnie z informacją NBP - o 2.800 mieszkań, do poziomu 48.700 mieszkań.

Wzrostowi liczby sprzedanych mieszkań nie towarzyszył wzrost cen, które pozostawały stabilne. Wzrost sprzedaży i stabilizacja cen wpłynęła pozytywnie na utrzymanie się wysokiej rentowności mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, choć – jak wskazuje analiza NBP – dane finansowe firm deweloperskich ujawniają niską rentowność ich działalności. Autorzy informacji w owej niskiej rentowności upatrują przyczyny niewielkiego wzrostu wyceny rynkowej giełdowych deweloperów. Niemniej pomiędzy dynamiką sprzedaży mieszkań a kształtowaniem się zeszłorocznych notowań zachodzi jednak ograniczona korelacja. Indeks

WIG-deweloperzy ubiegły rok zakończył 13 % wzrostem (r/r), co na tle całego rynku giełdowego (indeks WIG: - 9,62 %) należy uznać za dobry wynik.

Rok 2015 i wzrost poziomu sprzedaży mieszkań miał bardzo istotny wpływ także na rosnącą liczbę kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczbę mieszkań, których produkcja jest w toku. Wysoki popyt przyczynił się do istotnego wzrostu w całym 2015 roku liczby wydanych pozwolę na budowę mieszkań (20,5% r/r), mieszkań, których budowę rozpoczęto (13,7%) oraz mieszkań oddanych do użytkowania (3% r/r). W ocenie Emitenta powyższe dane mają kluczowe znaczenie dla prognozowania sytuacji na rynku pierwotnym mieszkań w 2016 roku. Emitent spodziewa się wzrostu podaży, który – jeśli utrzyma się nadal wysoki poziom uruchamiania przez branżę nowych projektów – może w przyszłych latach (2017 i kolejnych) rodzić ryzyko nadpodaży mieszkań, co w dłuższej perspektywie grozi spadkiem cen mieszkań i spadkiem rentowności inwestycji. Ryzyko to potęgują także rosnące koszty oraz wymogi uzyskania kredytów hipotecznych (wspomniany próg wkładu własnego na poziomie 20 % oraz rosnące od ostatniego kwartału 2015 roku marże), ale także prawdopodobne podwyżki stóp procentowych w dłuższej perspektywie (częściowo także, jako efekt polityki społecznej rządu) i negatywne wskaźniki demograficzne.

W roku 2015 bardzo dynamicznie zachowywał się także rynek powierzchni biurowych. Zarówno raporty Cushman&Wakefield (raport Property Times *„2015 – rekordowy rok na rynku biurowym*" oraz Property Times *„Rozkwit rynków regionalnych*"), jak również raport Savills (*„Market in Minutes – Warsaw Offices*") wskazują, że rok 2015 był „rekordowy" zarówno pod względem podaży, jak również wolumenu transakcji najmu i absorbcji netto. Od strony podażowej warto odnotować, że w 9 największych miastach w Polsce, w 2015 roku, ukończono 643 tys. mkw nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego na Warszawę przypadło 278 tys. mkw. W budowie natomiast, na przełomie 2015 i 2016 roku, znajduje się ponad 1,4 mln mkw, z czego niemal połowa w samej Warszawie. Równowagę na rynku, przy tak wysokiej podaży, zapewniał odpowiadający jej popyt, który (wyrażony wartością transakcji najmu) wzrósł o 40 % względem 2014 roku, przy czym dla pełnego obrazu zaznaczyć należy, że szacunkowo ok. 1/3 wolumenu stanowiły renegocjacje i przedłużenia umów najmu. Wysokiemu wolumenowi najmu towarzyszył także wysoki wskaźnik absorpcji netto. Jego wartość na rynku warszawskim wyniosła blisko 283 tys. mkw i była aż o 56 % wyższa niż w 2014 roku. Wzajemna relacja podaży i popytu doprowadziła do nieznacznego spadku stopy pustostanów na rynku warszawskim z 13,3 % w 2014 roku do ok. 12,3 % w 2015 roku. Na koniec 2015 roku w Warszawie na najemców czekało 571.600 mkw powierzchni biurowej. W tej mierze rok 2016 zapowiada się jednak mniej optymistycznie, co Emitent bierze pod uwagę, szczególnie planując udział poszczególnych powierzchni w projekcie Centrum Praskie KONESER w Warszawie oraz Centrum Marszałkowska. Spodziewana duża podaż powierzchni w 2016 roku (zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie, na koniec 2015 roku, wyniosły 4,66 mln mkw, a w perspektywie najbliższego roku wybudowanych zostanie jeszcze ok. 460 tys. mkw) raczej nie zostanie skompensowana popytem, który prognozowany jest na poziomie niższym od 2015 o ok. 10 %. Oczekiwana wysoka podaż spowoduje najprawdopodobniej wzrost stopy pustostanów w Warszawie do poziomu – stosownie do prognozy Cushman&Wakefield - przekraczającego 15 %. Konsekwencją będzie rosnąca konkurencja deweloperów i właścicieli oraz spadek stawek czynszu, które sprawią, że opisywany rynek nadal należeć będzie do najemców. Trzeba jednak nadmienić, że te negatywne tendencje nie powinny w sposób istotny wpłynąć na proces komercjalizacji projektów Emitenta, z uwagi na ich szczególną, unikatową lokalizację, która – jak w przypadku Centrum Marszałkowska – nie ma poważnej konkurencji, w szczególności z uwagi na jedyne w Warszawie, ścisłe połączenie tego budynku z centralną stacją metra.

Jako stabilniejszą należy ocenić sytuację na rynku powierzchni handlowych. Zgodnie z raportem Cushman& Wakefield (raport Property Times „Nowe powierzchnie handlowe w największych miastach") w roku 2015 średnie stopy pustostanów powierzchni handlowych dla ośmiu największych miast w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie ok. 2,9%, przy czym w Warszawie wskaźnik ten był jeszcze mniejszy – ok. 1,5%. Obecnie w budowie znajduje się ok. 700 000 m kw. powierzchni handlowej, której otwarcie planowane jest do końca 2017 roku. 450 000 m kw. ma zostać oddane do użytku już w 2016 roku. 55% z tej powierzchni

powstaje w największych aglomeracjach. W 2015 roku czynsze w najlepszych obiektach handlowych w Warszawie utrzymywały się na wysokim poziomie 120-140 euro za m kw. za miesiąc dla małych butików. W pozostałych warszawskich obiektach handlowych czynsze mieszczą się w przedziale 80-100 euro za m kw. Poziom czynszów nie zmienia się od 2014 roku. Emitent nie zakłada, aby sytuacja na rynku powierzchni handlowych uległa jakimkolwiek znaczącym zmianom w 2016 roku.

Mając na uwadze powyższe tendencje rynkowe Emitent planuje przede wszystkim skupić się na przyśpieszeniu komercjalizacji projektów Centrum Praskie KONESER oraz Centrum Marszałkowska (obecnie: początkowy etap prac budowlanych), a także na sfinalizowaniu na przełomie 2016/2017 roku projektu Złota 44. Poza już podejmowanymi przez Emitenta działaniami na rzecz pozyskania nieruchomości, Emitent nie planuje w roku 2016 pozyskania nowych projektów. Spośród przedsięwzięć znajdujących się w fazie projektowej i przygotowawczej szczególny priorytet (po pozyskaniu przez spółkę celową nieruchomości we wrześniu 2015 roku) Emitent zamierza nadać projektowi „Roma Tower".

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" będą spełniać 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 wycofywanie środków z realizowanych 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.

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. Obowiązek ten jest uzupełniony poprzez szereg zobowiązań do uprzedniego notyfikowania Radzie Nadzorczej zamierzonych transakcji znaczących oraz planowanych zmian personalnych w organach spółek współkontrolowanych w Grupie.,
d) autoryzacja sprawozdań finansowych przed publicznym ogłoszeniem,
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.

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

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

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

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

W roku 2014 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 2015 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 2015 Emitent nie zawarł żadnej umowy kredytu, jak również nie miało miejsca wypowiedzenia żadnej umowy kredytu.

W roku obrotowym 2015 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 2015, zostały opisane w pkt. 3 niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2015 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy kredytowej zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

W roku obrotowym 2015 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 2015, poza opisanymi w pkt 11. powyżej, Emitent ani spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielała podmiotom spoza Grupy Kapitałowej pożyczek, stanowiących więcej niż 10 % kapitałów własnych Emitenta.

13 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje

W trakcie roku obrotowego 2015 Emitent ani spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielał poręczeń, ani gwarancji, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

W roku obrotowym 2015 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 2015.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 grudnia 2015 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1]
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.[4]	POLSKA	99,98 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.[4]	POLSKA	99,99 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,44 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.[2] [3]	POLSKA	34,95 %

	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. [2] [3]	POLSKA	10,24 %
	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.[2]	POLSKA	5,90 % (37,8 %)
	IMMOBILIA FUND SIF SICAV	Luksemburg	99,96 % (99,16 %)
	NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2] [3]	POLSKA	40,32 %
	Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
	Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	49,44 %
	Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [3]	POLSKA	76,92 %
	PW sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	45 %
	PW sp. z o.o. sp.k. [2] [3]	POLSKA	44,99 %

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

Spółka NPU sp. z o.o. 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.

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 2015.

16 Wykorzystanie przez Grupę Kapitałową wpływów z emisji papierów wartościowych.

W roku obrotowym 2015 Emitent wykorzystał środki z emisji obligacji na wykup obligacji własnych zapadających w lutym 2015 roku.
W roku obrotowym 2015 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 2015 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 2015 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 2015 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 2015 rok przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)**
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.811.927	905.963,5
Piotr Litwiński*	-	-
Rafał Szczepański	3.087.393	1.543.696,5
Krzysztof Tyszkiewicz	3.087.393	1.543.696,5
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	1.161.530,5
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 2015 rok przedstawiał się następująco:

	Akcje	
	Liczba	**Wartość nominalna (w PLN)**
Michał Skotnicki		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	240	240
Jan Rościszewski		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	200	200
Krzysztof Tyszkiewicz		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	240	240
Rafał Szczepański		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	320	320

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 17 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jako podmiotu uprawnionego dla dokonania badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. sporządzonych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 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 2015.

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

Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W dniu 27 lipca 2015 roku Emitent zawarł z w/w podmiotem umowę, na podstawie której zlecił PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. dokonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2015 oraz przegląd półrocznego sprawozdania jednostkowego i półrocznego sprawozdania skonsolidowanego za I półrocze 2015 roku.

25.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2014 i rok obrotowy 2015.

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.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2015) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2015 roku) wyniosła 95 tys. zł (w tym za czynność przeglądu - 41 tys. złotych), powiększona o podatek od towarów i usług.

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 2015 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 **19 lutego 2016 roku**, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych). Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2019 roku. Środki z emisji obligacji mają posłużyły wykupieniu zapadających w lutym 2016 r. obligacji Spółki.

W dniu 22 lutego 2016 roku Emitent dokonał wykupu 22.000 sztuk (dwudziestu dwóch tysięcy) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 20 lutego 2013 roku, oznaczonych jako seria BBI0216 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200141, 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 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony) złotych.

Obligacje zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone. Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 22.000.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 1000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2016 roku.

26.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych Emitenta

W dniu **11 marca 2015 roku** spółka celowa Zarządzanie Sezam Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp. k. (dalej: „Inwestor”), realizująca projekt "Centrum Marszałkowska" zawarła z Korporacją Budowlaną DORACO Spółka z o.o. z siedzibą w Gdańsku jako "Generalnym Wykonawcą" - umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest wybudowanie budynku wielofunkcyjnego u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej, składającym się z funkcji biurowej oraz domu handlowego o funkcji usługowo – handlowej wraz z garażem podziemnym. Wynagrodzenie ryczałtowe dla firmy Generalnego Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 83.526.837,79 PLN netto. Termin rozpoczęcia robót

budowlanych planowany jest w kwietniu 2016 roku. Spodziewany termin ukończenia robót w ramach opisanej umowy to styczeń 2018 roku. Generalny Wykonawca będzie finansował wykonanie części robót objętych umową od daty rozpoczęcia robót do wykonania stanu surowego otwartego budynku, a na zabezpieczenie ww. wierzytelności Generalnego Wykonawcy wobec Inwestora, zostanie m. in. ustanowiona hipoteka w wysokości 55.000.000 PLN na należącej do Inwestora nieruchomości, na której realizowany jest projekt deweloperski "Centrum Marszałkowska".

Poza opisanym powyżej zdarzeniem, po dniu bilansowym, do dnia publikacji niniejszego raportu, nie wystąpiły żadne zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta.

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.

W roku 2015 Emitent podlegał zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, opublikowanemu na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl (dalej: Dobre Praktyki). Rada Giełdy 13 października 2015 roku podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016". Nowe zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 roku. Nowe zasady ładu korporacyjnego opublikowane są także na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl

Niniejsze sprawozdanie dotyczy przestrzegania zasad ładu korporacyjnego w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, a zatem Emitent odnosi się w nim do zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" obowiązującego przed 1 stycznia 2016 roku.

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 do 31 grudnia 2015 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 2015 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.

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 2015 Zarząd odbył szereg posiedzeń, na których podjęte zostały najistotniejsze decyzje dotyczące działalności i funkcjonowania Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, w tym m.in.:

a) uchwały dotyczące podwyższenia kapitałów zakładowych spółek zależnych i zwiększenia zaangażowania finansowego w te spółki;
b) uchwały dotyczące emisji obligacji;
c) uchwała w przedmiocie zmiany siedziby Spółki;
d) uchwała w sprawie przyjęcia Programu Skupu Akcji.

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

27.6 Rada Nadzorcza Emitenta

27.6.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2015 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.

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako Rada Nadzorcza VII kadencji.

27.6.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2015 Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzeń. Do najważniejszych decyzji Rady w 2015 roku należały:

a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2015,
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2014 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,
c) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady i jej komitetów,
d) dokonanie oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce,
e) dokonanie oceny pracy Rady Nadzorczej oraz zwięzłej oceny sytuacji Spółki,
f) opiniowanie porządku obrad walnych zgromadzeń Spółki;

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

W skład Komitetu Audytu wchodzą: Pan Jan Rościszewski (Przewodniczący) oraz Pana Maciej Matusiak oraz Pan Rafał Lorek.

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

W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzą: Pan Paweł Turno (Przewodniczący), Pan Maciej Radziwiłł.

W roku 2015 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 22 kwietnia 2015 roku, na którym Rada rozpatrywała kwestię ustalenia premii rocznej dla Członków Zarządu.

Rok 2015 był rokiem ścisłej współpracy Rady Nadzorczej z Biurem Kontroli Wewnętrznej. Sprawy dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i zarzadzania ryzykiem stawały na

porządkach posiedzeń m.in. w dniu 22 kwietnia 2015 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2014.

27.7 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2015 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]	10.306.731	9,85	9,85
Pioneer FIO[2]	10.445.003	9,98	9,98
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Fundusze QUERCUS TFI S.A	13.378.010	12,79	12,79
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26

[1] W dniu 16 lipca 2015 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, o spadku łącznego zaangażowania do poziomu 9.85% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych przez PPIM.

2 Ta informacja została podana zgodnie z zawiadomieniem, jakie Emitent otrzymał 13 maja 2015 roku od PPIM, działającego w imieniu Pioneer FIO o spadku zaangażowania Pioneer FIO z poziomu 10,02% do poziomu 9,98% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM. Mając na uwadze zawiadomienie PPIM z dnia 16 lipca 2015 roku (wskazane w pkt. 1 powyżej) należy domniemywać, że informacja ta jest nieaktualna i że udział Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego po zmniejszeniu zaangażowania Pioneer FIO uległ zmniejszeniu, jednakże na podstawie posiadanych informacji Emitent nie jest w stanie ustalić, do jakiej wartości

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 QUERCUS TFI S.A. [1]	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [2]	5.241.770	5,01	5,01

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 12 stycznia 2016 roku*

[2] *dane na podstawie zawiadomienia otrzymanego w dniu 3 lutego 2016 roku;;*

W dniu 3 lutego 2016 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, o spadku łącznego zaangażowania do poziomu 4,51% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych przez PPIM

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.
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiada 350.169 akcji własnych. Stosownie do art. 364 § 1 Kodeksu spółek handlowych Emitent nie wykonuje praw udziałowych, a zatem także prawa głosu, z akcji własnych, z wyjątkiem czynności, które zmierzają do zachowania praw udziałowych.

27.10 Ograniczenia w przenaszalności akcji Emitenta

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

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

27.11 Zasady dokonywania zmian Statutu Emitenta

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

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

Warszawa, dnia 21 marca 2016 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 2015 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 2015 rok, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za 2015 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 2015 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., w tym także opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Warszawa, 21 marca 2016 roku

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

21 MARCA 2016 r.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

Zarząd Grupy BBI Development Spółka Akcyjna (Spółka, Grupa), przedstawia Raport Roczny za rok 2015, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2015 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

W roku 2015 odnotowano szereg ważnych zdarzeń. W projekcie Centrum Praskie Koneser na warszawskiej Pradze – w marcu br. nastąpiło ostateczne wejście kapitałowe współinwestora do wspólnego z Emitentem przedsięwzięcia deweloperskiego Kwartał Centralny w ramach projektu Centrum Praskiego Koneser, czyli kompleksu biurowo – handlowego, w ramach którego powstaje ponad 50 tys. m^2 powierzchni wynajmowalnej handlu i biur; podpisano istotną umowę najmu z renomowanym najemcą Google Poland. W październiku 2015 r. ruszyły prace budowlane – zawarto dwie umowy z generalnymi wykonawcami poszczególnych etapów kompleksu o łącznej wartości prac 16,7 mln EUR, a zakończenie prac planowane jest już na październik 2017 r.

Istotny postęp został także odnotowany w realizowanej samodzielnie przez Spółkę części mieszkaniowej – w połowie roku oddano do użytkowania dwa pierwsze etapy loftów i soft-loftów w etapach oznaczonych E2 i E4, w których niemal cała powierzchnia – łącznie 86 apartamentów - została już sprzedana. Obecnie przygotowane do uruchomienia są kolejne dwa etapy mieszkaniowe oznaczone E1 i E3, zawierające łącznie 108 lokali.

Rok 2015 okazał się również ważnym okresem dla innego istotnego projektu Grupy – Centrum Marszałkowska, planowanego u zbiegu ulic Świętokrzyskiej i Marszałkowskiej w Warszawie. Po długotrwałym postępowaniu odwoławczym, we wrześniu 2015 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargi na wydane pozwolenie na budowę, ostatecznie otwierając drogę do uruchomienia prac budowlanych. Spółka prowadziła przetarg na generalnego wykonawcę całego budynku Centrum Marszałkowska, który ostatecznie zakończył się dokonaniem wyboru i zawarciem umowy w marcu 2016 r. Prace rozpoczną się w kwietniu br. i zakończą w terminie 22 miesięcy.

Postęp miał miejsce także w innych istotnych przedsięwzięciach realizowanych przez Spółkę. W projekcie Roma Tower, po zakończeniu prac przygotowawczych i usunięciu przeszkód natury prawnej, dokonano przeniesienia, za zgodą Stolicy Apostolskiej, nieruchomości projektu – działek zlokalizowanych w Warszawie przy ulicy Nowogrodzkiej i Emilii Plater – do dedykowanej spółki celowej, w której udział Grupy wynosi 45%.

Silnej aktywizacji uległ także największy mieszkaniowy projekt Grupy - Złota 44, w którym rolę głównego wykonawcy oraz koordynatora powierzono renomowanej firmie Warbud.

Spółka nie ogranicza się do realizacji posiadanych w portfelu atrakcyjnych projektów, ale także stale monitoruje i analizuje lokalny rynek w poszukiwaniu kolejnych projektów odpowiadających przyjętej strategii, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć.

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

Przewidujemy konsekwentną kontynuację dotychczas realizowanej strategii, w przekonaniu, iż stopień zaawansowania naszych największych i najbardziej atrakcyjnych przedsięwzięć istotnie przybliża moment wygenerowania wartości dla Akcjonariuszy.

Pragnę podziękować wszystkim Akcjonariuszom za dotychczasowe zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu