☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport roczny RS 2016

(rok)

(zgodnie z § 82 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - j.t. Dz. U. z 2014, poz. 133, z późn. zm.

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

(rodzaj emitenta)

za rok obrotowy 2016 obejmujący okres od 2016-01-01 do 2016-12-31

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2017-03-27

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)

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

02-566 — (kod pocztowy)

Warszawa — (miejscowość)

Puławska, Plac Unii, Budynek A — (ulica)

2 — (numer)

22 204 00 40 — (telefon)

22 204 00 41 — (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl — (e-mail)

www.bbidevelopment.pl — (www)

526-10-22-256 — (NIP)

010956222 — (REGON)

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

(podmiot uprawniony do badania)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2016	2015	2016	2015
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	89 513	20 457	22 136	5 290
II. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 349	537	399	95
III. Zysk (strata) brutto	-3 163	-723	-2 970	-710
IV. Zysk (strata) netto	-5 224	-1 194	-3 390	-810
V. Aktywa razem	391 685	88 536	476 710	111 864
VI. Zobowiązania razem	166 312	37 593	224 129	52 594
VII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	106 707	24 120	108 761	25 522
VIII. Kapitał własny przypadający akcjon.	214 764	48 545	241 972	56 781
IX. Kapitał zakładowy	52 308	11 824	52 308	12 275
X. Liczba udziałów/akcji w sztukach	104 615 650	104 615 650	104 615 650	104 615 650
XI. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	2,15	0,49	2,41	0,57
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,05	-0,01	-0,03	-0,01
XIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 676	4 497	17 784	4 250
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 205	-1 647	-8 438	-2 016
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 117	-4 597	-4 556	-1 089

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 2016 oraz na koniec 2015 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3757 i 4,1848 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 2016 i 31 grudnia 2015 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,4240 i 4,2615 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
GK BBID skonsolidowane SF za 2016.pdf	BBID skonsolidowane SF za 2016
Sprawozdanie z działalności GK BBID za 2016.pdf	BBID raport z działalności GK za 2016
BBID opinia i raport MSSF skonsolidowany 2016.pdf	Opinia i raport biegłego rewidenta do skonsolidowanego SF
List_Prezesa_raport_ roczny_ za _2016.pdf	List Prezesa Zarządu do akcjonariuszy

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2017-03-27	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2017-03-27	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2017-03-27	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2017-03-27	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2017-03-27	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	

27 MARCA 2017 r.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

Zarząd Grupy BBI Development Spółka Akcyjna (Spółka, Grupa), przedstawia Raport Roczny za rok 2016, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2016 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Rok 2016 był istotny w działalności Grupy i jej najważniejszych, długoterminowych projektów, których termin ostatecznego ukończenia zaczyna już być liczony w kwartałach. Projekt Centrum Praskie Koneser na warszawskiej Pradze (ponad 50 tys m2 GLA), dotychczas finansowany ze środków własnych, skutecznie pozyskał finansowanie budowlane w kwocie niemal 90 mln EUR oraz finansowanie inwestycyjne w kwocie do 98 mln EUR, wystarczające do zakończenia całego projektu, które planowane jest już w pierwszym kwartale 2018 r. (choć niektóre budynki będą oddawane do użytkowania w roku 2017). W projekcie podpisano również umowy z renomowanymi generalnymi wykonawcami, obejmujące całość niezbędnych prac oraz umowy najmu z istotną częścią najemców biurowych i handlowych, włączając w to międzynarodową sieć hoteli Marriott. W cieszących się dużym zainteresowaniem nabywców kolejnych etapach mieszkaniowych Konesera (łącznie 108 lokali), stanowiących mieszkania o podwyższonym standardzie w stylu loftowym, trwają zaawansowane prace budowlane, a ich zakończenie również nastąpi w pierwszej połowie 2018.

Rok 2016 był ważny także dla projektu Centrum Marszałkowska (16,5 tys m2 GLA), realizowanego u zbiegu ulic Świętokrzyskiej i Marszałkowskiej w Warszawie. W 1 kwartale 2016 r. zawarto umowę z generalnym wykonawcą i rozpoczęto prace budowlane, których zakończenie (i oddanie budynku do użytkowania), podobnie jak i we wcześniej opisanych projektach, będzie miało miejsce w pierwszej połowie 2018 r. Grupa rozpoczęła także prace nad zapewnieniem docelowego nabywcy projektu jeszcze przed jego zakończeniem, co niewątpliwie zwiększy stabilność finansową przedsięwzięcia.

Istotne zdarzenia miały też miejsce w największym mieszkaniowym projekcie prowadzonym przez Emitenta, czyli w luksusowej wieży apartamentowej Złota 44 w Warszawie, w którym odnotowano znaczący postęp, zarówno po stronie komercyjnej (zawarta pakietowa transakcja sprzedaży ok 23% powierzchni w budynku na rzecz niemieckiego funduszu nieruchomościowego) jak i po stronie budowlanej (zakończenie prac budowlanych, zwieńczone uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie w marcu 2017 r.)

Poza awansowaniem obecnie realizowanych projektów, Grupa poszukuje również nowych projektów, w stosowanym dotychczas z sukcesem modelu wspólnych przedsięwzięć. Model ten pozwala, z jednej strony, na pozyskanie dużych i atrakcyjnych projektów (niedostępnych w inny sposób), a z drugiej strony umożliwia właściwe wykorzystanie zbudowanych wieloletnich kompetencji i przewagi konkurencyjnej Spółki, przy jednoczesnej optymalizacji jej zaangażowania finansowego. Głęboko wierzę, że taka strategia jest najlepszą drogą do wygenerowania długoterminowej wartości Spółki dla jej Akcjonariuszy.

Zgodnie ze stosowną uchwałą WZA, w 2015 r. Spółka rozpoczęła skup akcji własnych celem umorzenia, który był kontynuowany w roku 2016 i planowany jest również w następnych latach.

Pragnę podziękować wszystkim Akcjonariuszom za okazane nam zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

PKF

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje



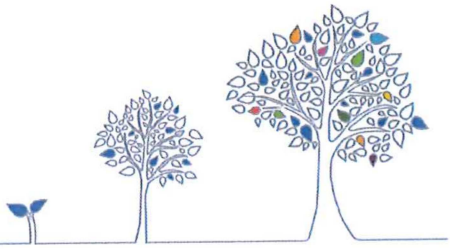
etyka

PKF

Accountants &
business advisers

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A.

Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., której Jednostką Dominującą jest BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, zwaną dalej Grupą Kapitałową, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe noty i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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, jego zgodność z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa oraz statutem, a także za sporządzenie dokumentacji konsolidacyjnej zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169 poz. 1327 z późniejszymi zmianami), zwanym dalej rozporządzeniem w sprawie zasad konsolidacji. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane 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 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o rachunkowości, Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie zasad konsolidacji.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii wraz z raportem o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

CB

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania (uchwała nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami), zwanych dalej Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej, oraz rozdziału 7 ustawy o rachunkowości. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Dokonując oceny tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną w zakresie dotyczącym sporządzania oraz rzetelnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej w celu zaprojektowania stosownych w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Jednostki Dominującej wartości szacunkowych 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.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości jesteśmy także zobowiązani stwierdzić w opinii, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i statutem Jednostki Dominującej oraz czy zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo sporządzonej dokumentacji konsolidacyjnej. Stwierdzenia w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie 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 2016 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej,

- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską,

- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami), zwanym dalej rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych, oraz z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Jednostki Dominującej,

CB

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

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo sporządzonej, we wszystkich istotnych aspektach, dokumentacji konsolidacyjnej zgodnie z wymogami określonymi rozporządzeniem w sprawie zasad konsolidacji.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Inne informacje zamieszczone w skonsolidowanym raporcie rocznym

Inne informacje obejmują informacje finansowe i niefinansowe inne niż skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz opinia wraz z raportem z badania. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za te inne informacje. Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje tych innych informacji oraz, o ile nie zostało to jednoznacznie wskazane w *Sprawozdaniu na temat innych wymogów prawa i regulacji*, nie wyrażamy żadnej formy zapewnienia o tych innych informacjach. Ponadto zakres naszych prac oraz charakter naszego zapewnienia są wyłącznie takie jak opisujemy.

W związku z przeprowadzanym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym zadaniem, zgodnie w wymogami z Krajowych Standardów Rewizji Finansowej, jest zapoznanie się z tymi innymi informacjami oraz rozważenie, czy nie zawierają one istotnej niespójności ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Jeśli stwierdzimy takie istotne niespójności jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszej opinii.

Nie mamy nic do przekazania w tym zakresie.

Sprawozdanie z działalności

Skonsolidowany raport roczny zawiera sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za jego sporządzenie oraz złożenie w tym sprawozdaniu oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego. Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej było zgodne z wymogami rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych oraz ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych, jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej oraz oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego uwzględniają przepisy rozporządzenia, a odnośnie do sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej także ustawy o rachunkowości, i są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dodatkowo jesteśmy zobowiązani sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej i oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego. Przeanalizowaliśmy, czy zawierają one informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nich zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Czytając sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

CKS

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

Opinia o sprawozdaniu z działalności i oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

- załączone sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, przepisy rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych i informacje, o których mowa w art. 55 ust. 2 a ustawy o rachunkowości oraz informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,

- oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, zawiera, we wszystkich istotnych aspektach, informacje wymagane rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych oraz informacje zawarte w tym oświadczeniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Inne stwierdzenia o sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej

W świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

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

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

Warszawa, 27 marca 2017 r.

PKF

Accountants &
business advisers

Raport

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



Spis treści

1.	Część ogólna raportu	2
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	2
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	2
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	2
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	2
1.1.4.	Kierownik jednostki dominującej	2
1.2.	Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	2
1.2.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	2
1.3.	Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	3
1.3.1.	Formalne wymogi dotyczące badania	3
1.3.2.	Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń	3
1.4.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
2.	Część szczegółowa raportu	5
2.1.	Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy	5
2.1.1.	Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej	5
2.1.2.	Wynik finansowy Grupy Kapitałowej	7
2.1.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	8
2.2.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	9

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

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:	3 sierpnia 2001 r.
Numer rejestru:	KRS 0000033065
REGON:	010956222
NIP:	5261022256

1.1.4. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Jednostki Dominującej w roku badanym oraz do dnia wydania opinii wchodzili:

imię i nazwisko	Funkcja
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek zarządu

1.2. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.2.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 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 Sp. k. z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp. k. 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 Sp. k. z siedzibą w Warszawie,

- Juvenes - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.*,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.*

*Jednostka dominująca sprawuje kontrolę poprzez subfundusze należące do Immobili Fund SIF SICAV

Jednostki współkontrolowane, których udziały lub akcje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wycenione zostały 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 Sp. k.),
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA z siedzibą w Warszawie,
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k. z siedzibą w Warszawie,
- 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.

1.3. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

1.3.1. Formalne wymogi dotyczące badania

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z umową z dnia 15 lipca 2016 roku, zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 8 czerwca 2016 roku odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.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. 2016, poz. 1000).

1.3.2. Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń

Zakres naszych prac nie został ograniczony. W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego uzyskaliśmy żądane przez nas informacje oraz wyjaśnienia niezbędne do uzyskania właściwych i odpowiednich dowodów badania.

Zarząd Jednostki Dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezaistnieniu zdarzeń po dniu bilansowym wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania skonsolidowanego 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.

1.4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 28 czerwca 2016 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 11 lipca 2016 roku.

CK

2. Część szczegółowa raportu

2.1. Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy

2.1.1. Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej

AKTYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 302	0,3%	798	0,2%	-38,7%
Wartości niematerialne	811	0,2%	751	0,2%	-7,4%
Wartość firmy	23 975	5,0%	23 975	6,1%	0,0%
Nieruchomości inwestycyjne	12 957	2,7%	182	0,0%	-98,6%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	156 515	32,8%	140 331	35,8%	-10,3%
Pozostałe aktywa finansowe	53 295	11,2%	35 900	9,2%	-32,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 498	0,5%	2 380	0,6%	-4,7%
	251 353	**52,7%**	**204 317**	**52,2%**	**-18,7%**
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	187 884	39,4%	138 994	35,5%	-26,0%
Należności handlowe	6 292	1,3%	3 249	0,8%	-48,4%
Pozostałe należności	7 974	1,7%	10 240	2,6%	28,4%
Pozostałe aktywa finansowe	4 508	0,9%	24 302	6,2%	439,1%
Rozliczenia międzyokresowe	1 202	0,3%	732	0,2%	-39,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 497	3,7%	9 851	2,5%	-43,7%
	225 357	**47,3%**	**187 368**	**47,8%**	**-16,9%**
AKTYWA RAZEM	**476 710**	**100,0%**	**391 685**	**100,0%**	**-17,8%**

PASYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej	241 972	50,8%	214 764	54,8%	-11,2%
Kapitał zakładowy	52 308	11,0%	52 308	13,4%	0,0%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	67 366	14,1%	67 366	17,2%	0,0%
Akcje własne	-200	0,0%	-557	-0,1%	178,5%
Pozostałe kapitały	147 004	30,8%	147 004	37,5%	0,0%
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	2 920	0,6%	2 920	0,7%	0,0%
Niepodzielony wynik finansowy	-24 036	-5,0%	-49 053	-12,5%	104,1%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 390	-0,7%	-5 224	-1,3%	54,1%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 609**	**2,2%**	**10 609**	**2,7%**	**0,0%**
	252 581	**53,0%**	**225 373**	**57,5%**	**-10,8%**
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Kredyty i pożyczki	24 944	5,2%	0	0,0%	-100,0%
Pozostałe zobowiązania finansowe	88 128	18,5%	57 108	14,6%	-35,2%
Inne zobowiązania długoterminowe	26	0,0%	0	0,0%	-100,0%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 121	0,4%	2 348	0,6%	10,7%
Pozostałe rezerwy	149	0,0%	149	0,0%	0,0%
	115 368	**24,2%**	**59 605**	**15,2%**	**-48,3%**
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Kredyty i pożyczki	25 972	5,4%	24 597	6,3%	-5,3%
Pozostałe zobowiązania finansowe	25 528	5,4%	56 120	14,3%	119,8%
Zobowiązania handlowe	5 356	1,1%	8 718	2,2%	62,8%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	79	0,0%	1 418	0,4%	1694,9%
Pozostałe zobowiązania	6 817	1,4%	6 145	1,6%	-9,9%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	42 951	9,0%	5 473	1,4%	-87,3%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	2 058	0,4%	790	0,2%	-61,6%
Pozostałe rezerwy	0	0,0%	3 446	0,9%	100,0%
	108 761	**22,8%**	**106 707**	**27,3%**	**-1,9%**
PASYWA RAZEM	**476 710**	**100,0%**	**391 685**	**100,0%**	**-17,8%**

CB

2.1.2. Wynik finansowy Grupy Kapitałowej

	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2016 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody operacyjne					
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	800	3,6%	814	0,9%	1,8%
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	380	1,7%	985	1,1%	159,2%
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	9 853	44,5%	3 322	3,7%	-66,3%
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 067	13,9%	8	0,0%	-99,7%
Przychody ze sprzedaży wyrobów	423	1,9%	68 750	76,8%	16153,0%
Przychody ze świadczonych usług	7 613	34,4%	15 634	17,5%	105,4%
	22 136	**100,0%**	**89 513**	**100,0%**	**304,4%**
Koszty własny sprzedaży					
Wartość sprzedanych wyrobów	435	2,0%	60 793	67,9%	13875,4%
Koszt sprzedanych usług	6 631	30,0%	9 438	10,5%	42,3%
	7 066	**31,9%**	**70 231**	**78,5%**	**893,9%**
Wynik brutto na sprzedaży	**15 070**	**68,1%**	**19 282**	**21,5%**	**27,9%**
Koszty sprzedaży	1 934	8,7%	2 337	2,6%	20,8%
Koszty ogólnego zarządu	10 555	47,7%	9 703	10,8%	-8,1%
Pozostałe przychody operacyjne	151	0,7%	124	0,1%	-17,9%
Pozostałe koszty operacyjne	2 333	10,5%	5 017	5,6%	115,0%
Wynik na działalności operacyjnej	**399**	**1,8%**	**2 349**	**2,6%**	**488,7%**
Przychody finansowe	1 967	8,9%	279	0,3%	-85,8%
Koszty finansowe	5 336	24,1%	5 791	6,5%	8,5%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**-2 970**	**-13,4%**	**-3 163**	**-3,5%**	**6,5%**
Podatek dochodowy	420	1,9%	2 061	2,3%	390,7%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**-3 390**	**-15,3%**	**-5 224**	**-5,8%**	**54,1%**
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0,0%	0	0,0%	**0,0%**
Zysk (strata) netto	**-3 390**	**-15,3%**	**-5 224**	**-5,8%**	**54,1%**
Zysk (strata) netto przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0,0%**
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-3 390**	**-15,3%**	**-5 224**	**-5,8%**	**54,1%**

	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2016 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Zysk (strata) netto	**-3 390**	**-15,3%**	**-5 224**	**-5,8%**	**54,1%**
Suma dochodów całkowitych	**-3 390**	**-15,3%**	**-5 224**	**-5,8%**	**54,1%**
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**- 3 390**	**-15,3%**	**-5 224**	**-5,8%**	**54,1%**

CB

2.1.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	Wyszczególnienie	j.m.	2015	2016
1.	**Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów** (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	68,1	21,5
2.	**Rentowność kapitałów własnych (ROE)** (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	-1,3	-2,2
3.	**Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług** (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	54	20
4.	**Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	47,0	42,5
5.	**Wskaźnik płynności I** (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		2,1	1,8

2.2. Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości

Jednostka Dominująca posiada, w istotnym zakresie, aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości Grupy Kapitałowej, przyjęte przez Zarząd Jednostki Dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości oraz dokumentację konsolidacyjną określoną w rozdziale 6 rozporządzenia w sprawie zasad konsolidacji.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a które mogłyby mieć istotny wpływ na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub nasze stwierdzenie w opinii dotyczące prawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej zgodnie z rozporządzeniem w sprawie zasad konsolidacji i ustawą o rachunkowości.

Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

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, 27 marca 2017 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 2016

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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 31.12.2016 r.:

Zarząd:

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

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 nie było zmian w składzie Zarządu

Rada Nadzorcza:

W dniu 28 czerwca 2016 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Radę Nadzorczą na VIII kadencję. W skład Rady Nadzorczej wchodzą:

Paweł Turno	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Artur Lebiedziński	-	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	-	Sekretarz Rady Nadzorczej
Maciej Radziwiłł	-	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	-	Członek Rady Nadzorczej
Karol Żbikowski	-	Członek Rady Nadzorczej

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 (Dz. U. z 2014 r, poz. 133 z późniejszymi zmianami), Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Grupy oraz jej wynik finansowy.

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

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

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

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/VII/2016 z dnia 8 czerwca 2016 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 27 marca 2017 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2015
Przychody operacyjne, w tym:	**1,2**	**89 513**	**22 136**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		814	800
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności		985	380
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych		3 322	9 853
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		8	3 067
Przychody ze sprzedaży wyrobów		68 750	423
Przychody ze świadczonych usług		15 634	7 613
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**2,3**	**-70 231**	**-7 066**
Wartość sprzedanych wyrobów		-60 793	-435
Koszt sprzedanych usług		-9 438	-6 631
Wynik brutto na sprzedaży		**19 282**	**15 070**
Koszty sprzedaży	2,3	-2 337	-1 934
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-9 703	-10 555
Pozostałe przychody operacyjne	4	124	151
Pozostałe koszty operacyjne	4	-5 017	-2 333
Wynik na działalności operacyjnej		***2 349***	***399***
Przychody finansowe	5	279	1 967
Koszty finansowe	5	-5 791	-5 336
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***-3 163***	***-2 970***
Podatek dochodowy	6	-2 061	-420
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***-5 224***	***-3 390***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7	0	0
Zysk (strata) netto		***-5 224***	***-3 390***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		**-5 224**	**-3 390**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	**8**		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,05	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,05	-0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	**8**		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,05	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,05	-0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		**0,00**	**0,00**

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 01.01.2016 - 31.12.2016	za okres 01.01.2015 - 31.12.2015
Zysk (strata) netto		***-5 224***	***-3 390***
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***	***-5 224***	***-3 390***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		**-5 224**	**-3 390**

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe		**204 317**	**251 353**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	798	1 302
Wartoście niematerialne	13	751	811
Wartość firmy	14	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	182	12 957
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	140 331	156 515
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	35 900	53 295
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 380	2 498
Pozostałe aktywa trwałe	18	0	0
Aktywa obrotowe		**187 368**	**225 357**
Zapasy	22,23	138 994	187 884
Należności handlowe	24	3 249	6 292
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe należności	25	10 240	7 974
Pozostałe aktywa finansowe	21,40	24 302	4 508
Rozliczenia międzyokresowe	26	732	1 202
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	9 851	17 497
AKTYWA RAZEM		**391 685**	**476 710**

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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	31.12.2016	31.12.2015
Kapitały własne		**225 373**	**252 581**
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		***214 764***	***241 972***
Kapitał zakładowy	28	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	29	67 366	67 366
Akcje własne (wielkość ujemna)		-557	-200
Pozostałe kapitały	30	147 004	147 004
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych		2 920	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	31	-49 053	-24 036
Wynik finansowy bieżącego okresu		-5 224	-3 390
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	32	10 609	10 609
Zobowiązania długoterminowe		**59 605**	**115 368**
Kredyty i pożyczki	33	0	24 944
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	57 108	88 128
Inne zobowiązania długoterminowe	35	0	26
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 348	2 121
Pozostałe rezerwy	43	149	149
Zobowiązania krótkoterminowe		**106 707**	**108 761**
Kredyty i pożyczki	33	24 597	25 972
Pozostałe zobowiązania finansowe	34,40	56 120	25 528
Zobowiązania handlowe	36	8 718	5 356
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 418	79
Pozostałe zobowiązania	37	6 145	6 817
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	41	5 473	42 951
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	42	790	2 058
Pozostałe rezerwy	43	3 446	0
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	7	0	0
PASYWA RAZEM		**391 685**	**476 710**

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 31.12.2016									
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**-24 036**	**-3 390**	**241 972**	**10 609**	**252 581**
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**-24 036**	**-3 390**	**241 972**	**10 609**	**252 581**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-357			-357		-357
Niepodzielony wynik roku ubiegłego					**-3 390**	**3 390**	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					-21 627		-21 627		-21 627
Suma dochodów całkowitych						-5 224	-5 224		-5 224
Kapitał własny na dzień 31.12.2016 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 363**	**-49 053**	**-5 224**	**214 764**	**10 609**	**225 373**
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 ze zmian wynikających 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**

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 31.12.2016	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2015
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-14 571	-31 315
Platności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-127	-209
Udzielone pożyczki	-4 585	-4 185
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek	2 513	0
Przepływy związane z VAT	-6 606	-15 823
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	60 356	84 367
Otrzymane dywidendy	0	553
Zwrot kaucji i wadiów	9	-1 936
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-6 355	-8 048
Wynajem powierzchni biurowej	-817	-820
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-9 766	-4 517
Gotówka z działalności operacyjnej	**20 051**	**18 067**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-375	-283
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**19 676**	**17 784**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**3 396**	**6 470**
Zbycie aktywów finansowych	3 396	6 470
Wydatki	**10 601**	**14 908**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	821	421
Wydatki na aktywa finansowe	9 780	13 687
Inne wydatki inwestycyjne - zmiana metody konsolidacji	0	800
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-7 205**	**-8 438**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**35 388**	**105 441**
Kredyty i pożyczki	13 388	70 441
Emisja dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Wydatki	**55 505**	**109 997**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	357	200
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	11 000
Spłaty kredytów i pożyczek	22 453	50 950
Wykup dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Odsetki	9 920	12 320
Inne wydatki finansowe	775	527
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-20 117**	**-4 556**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-7 646**	**4 790**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-7 646**	**4 790**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-13	-334
F. Środki pieniężne na początek okresu	**17 497**	**12 707**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**9 851**	**17 497**

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 2016 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015, 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 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) 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.

g) 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.

W 2016 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 2016r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Grupy 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 2017 roku:

a) MSSF 9 „ Instrumenty finansowe" (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

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

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

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

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.
MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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

a) MSSF 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.

b) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonych – 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).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

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

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

d) 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.

e) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji-* obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

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

(i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
(ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

f) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

(i) dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
(ii) ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
(iii) ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

g) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji.
Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

(i) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
(ii) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
(iii) zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

h) Zmiany dotyczące MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach"),
- tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach").

i) KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

j) Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

k) Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku

- Zmiana MSR 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*

Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiały jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:

i. Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7
ii. Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne
iii. Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

- Zmiana MSSF 12 *Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach*

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

- Zmiany MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostka inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywana przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

Analiza wpływu MSSF 9 „Instrumenty finansowe", MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" i MSSF 16 „Leasing" na sprawozdanie finansowe Grupy nie została zakończona. Pozostałe wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.
.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2016 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 współkontrolowane

Jednostki współkontrolowane 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 współkotrnilowanych 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 Grupa 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 zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

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

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

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Działalność kontynuowana		
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	8	3 067
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	3 322	9 853
Przychody z pożyczek i wierzytelności	1 799	1 180
Przychody ze sprzedaży wyrobów	68 750	423
Przychody ze świadczenia usług	15 634	7 613
w tym przychody z realizacji umów długoterminowych	*0*	*0*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**89 513**	**22 136**
Pozostałe przychody operacyjne	124	151
Przychody finansowe	279	1 967
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**89 916**	**24 254**
Przychody z działalnosci zaniechanej	**0**	**0**
SUMA przychodów ogółem	**89 916**	**24 254**

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 01.01.2016- 31.12. 2016r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2016		Plac Unii	Centrum Marszałkowska	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	2 434	-15 401	1 477
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-12 805	11 173	4 954	0	0	0	0	0		3 322
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych				0						8	8
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0		0	0	0	0	4 630		-2831	1 799
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**4 661**	**-3 291**	**397**	**4 470**	**-9 222**	**-1 263**	**6 597**	**2 349**
Pozostałe przychody, w tym finansowe				13 195	88	0	81	3 397	8 292	-24650	403
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**113 594**	**109 938**	**2 841**	**10 399**	**298 872**	**141 617**	**-285 576**	**391 685**
Aktywa segmentu				113 594	109 938	2 841	10 399	298 872	141 617	-285 576	**391 685**
Aktywa nieprzypisane											0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**16 123**	**82 803**	**1 730**	**3 359**	**123 666**	**17 673**	**-79 042**	**166 312**
Zobowiązania segmentu				16 123	82 803	1 730	3 359	123 666	17 673	-79 042	166 312
Zobowiązania nieprzypisane											0

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2015- 31.12. 2015 r.

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**	**-1 171**	**-26 819**	**-3 390**
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

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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Amortyzacja	701	667
Zużycie materiałów i energii	858	688
Usługi obce	13 508	8 199
Podatki i opłaty	290	370
Wynagrodzenia	4 737	7 196
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	509	829
Pozostałe koszty rodzajowe	875	1 170
Wartość sprzedanych wyrobów	60 793	435
Razem koszty w układzie rodzajowym	**82 271**	**19 554**

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Ochrona	149	226
Najem biura	1 342	1 216
Zarządzanie nieruchomością	246	60
Usługi audytorskie	103	105
Usługi prawne	724	667
Usługi księgowe i kadrowe	538	344
Telefon, internet	205	184
Prace projektowe	3 533	347
Usługi zarządzania projektami	2 480	1 167
Usługi marketingowe i PR	660	605
usługi budowlano montażowe	37	507
Usługi doradcze	1 591	1 676
Pozostałe	1 900	1 095
Razem usługi obce	**13 508**	**8 199**

Wyszczególnienie kosztów amortyzacji	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
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:	**701**	**667**
Amortyzacja środków trwałych	538	498
Amortyzacja wartości niematerialnych	163	169
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Wynagrodzenia	4 737	7 196
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	509	829
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**5 246**	**8 025**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	2 636	2 232
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	30	881
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	2 580	4 912

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Zysk ze zbycia majątku trwałego	39	0
Rozwiązanie rezerw	26	16
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	11	5
Spisanie przedawnionych zobowiązań	30	97
Pozostałe	18	33
Razem	**124**	**151**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Strata ze zbycia majątku trwałego	14	1887
Utworzenie odpisów aktualizujących	1447	271
Zawiązanie rezerw	3445	0
Darowizny	5	0
Zaplacone kary i odszkodowania	100	141
Pozostałe	6	34
Razem	**5 017**	**2 333**

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 31.12.2015
Aktywa finansowe		
Należności		152
Zapasy	1447	119
Wartość firmy		
Wartości niematerialne		
Rzeczowe aktywa trwałe		
Razem	**1 447**	**271**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody z tytułu odsetek	279	111
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	1854
Pozostałe	0	2
Razem	**279**	**1 967**

Koszty finansowe	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Koszty z tytułu odsetek	4 310	4 562
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	682	140
Pozostałe	799	634
Razem	**5 791**	**5 336**

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

01.01.2016 - 31.12.2016	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej								**0**
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								**0**
Przychody / koszty z tytułu odsetek					2 078		-5 109	**-3031**
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							-682	**-682**
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**	**2078**	**0**	**-5791**	**-3713**

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**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2016 i oraz 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Bieżący podatek dochodowy	**1 715**	**80**
Dotyczący roku obrotowego	1 715	80
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	**346**	**340**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	346	340
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	**2 061**	**420**

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Zysk przed opodatkowaniem	**-3 163**	**-2 970**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania		0
Przychody wyłączone z opodatkowania	2 975	1 180
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	3 398	7 426
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	5 606	216
Dochód do opodatkowania	**-3 930**	**-11 360**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	776	
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych		
Podstawa opodatkowania	**-4 706**	**-11 360**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-894	-2 158
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**28,27%**	**72,67%**

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	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2016
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	2 057	791	-2 058	790
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 398	7 855	-8 223	3 030
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	0	0	0
Pozostałe rezerwy	1 691	94	-79	1 706
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0		0	0
Odpis na utratę wartości zapasów	6 000	1 000	0	7 000
Ujemne różnice kursowe				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	0	0	0	0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**13 146**	**9 740**	**-10 360**	**12 526**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 498**	**1 851**	**-1 968**	**2 380**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2016
Przeszczowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0			0
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	5 660	381	0	6 041
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 504	814	0	6 318
Pozostałe	0			0
Suma dodatnich różnic przejściowych	**11 164**	**1 195**	**0**	**12 359**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 121**	**227**	**0**	**2 348**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 380	2 498
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 348	2 121

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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-5 224	-3 390
Strata na działalności zaniechanej		0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	**-5 224**	**-3 390**
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**-5 224**	**-3 390**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
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	31.12.2016	31.12.2015
Własne	699	1 172
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	99	130
Razem	**798**	**1 302**

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 01.01.2016-31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2016	**0**	**420**	**972**	**308**	**1 482**	**385**	**3 567**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***165***	***75***	***0***	***161***	***27***	***428***
- nabycia środków trwałych	0	65	75	0	161	27	328
- inne	0	100	0	0	0	0	100
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***20***	***0***	***13***	***385***	***418***
- sprzedaży	0	0	0	0	0	285	285
- likwidacji	0	0	20	0	13	0	33
- inne	0	0	0	0	0	100	100
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2016	**0**	**585**	**1 027**	**308**	**1 630**	**27**	**3 577**
Umorzenie na dzień 01.01.2016	**0**	**217**	**765**	**178**	**1 105**	**0**	**2 265**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***111***	***104***	***31***	***292***	***0***	***538***
- amortyzacji	0	111	104	31	292	0	538
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***14***	***0***	***10***	***0***	***24***
- przeszacowania	0	0	14	0	10	0	24
Umorzenie na dzień 31.12.2016	**0**	**328**	**855**	**209**	**1 387**	**0**	**2 779**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016	**0**	**257**	**172**	**99**	**243**	**27**	**798**

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***
- sprzedaży	0	0	0	0	47	0	47
- 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**

Środki trwałe w budowie

01.01.2016	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	31.12.2016
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
385	27				385		**27**

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

Nie występują

Leasingowane środki trwałe

Środki trwałe	01.01.2016 - 31.12.2016			01.01.2015 - 31.12.2015		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości			0			0
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu	153	54	99	153	23	130
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	**153**	**54**	**99**	**153**	**23**	**130**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2016 – 31.12.2016 r. oraz w okresie od 01.01.2015 – 31.12.2015

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2016-31.12.2016r.

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 01.01.2016	**0**	**66**	**52**	**1 012**	**12**	**272**	**1 414**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***347***	***0***	***2***	***349***
- nabycia	0	0	0	101	0	2	103
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	246	0	0	246
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***246***	***246***
- zbycia	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	246	246
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2016	**0**	**66**	**52**	**1 359**	**12**	**28**	**1 517**
Umorzenie na dzień 01.01.2016	**0**	**9**	**3**	**579**	**12**	**0**	**603**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***3***	***10***	***150***	***0***	***0***	***163***
- amortyzacji	0	3	10	150	0	0	163
- 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 31.12.2016	**0**	**12**	**13**	**729**	**12**	**0**	**766**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016							0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016	**0**	**54**	**39**	**630**	**0**	**28**	**751**

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

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2015 - 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych1	Znaki towarowe2	Patenty i licencje2	Oprogramowanie komputerowe2	Inne2	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2015	**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
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***67***	***0***	***0***	***0***	***0***	***67***
- likwidacji	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***	***169***
- amortyzacji	0	12	3	154	0	0	169
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	5	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***34***	***0***	***0***	***0***	***0***	***34***
- 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	0
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/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2016 – 31.12.2016 r oraz w okresie od 01.01.2015 – 31.12.2015

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Własne	339	439
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	412	372
Razem	**751**	**811**

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	31.12.2016	31.12.2015
Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
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 2016 nie stwierdzono utraty wartości firmy

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2016 oraz w 2015 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**12 957**	**95 703**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***299***	***12 775***
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
- aportu nieruchomości		
- aktywowanych późniejszych nakładów	299	
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny		9 708
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		3 067
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***13 074***	***95 521***
- zbycia nieruchomości	13 074	
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia (zmiana metody konsolidacji)		95 521
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	**182**	**12 957**

Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	**156 515**	**170 982**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***16 130***	***110 448***
zmiana metody konsolidacji	0	90 252
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	16 130	20 196
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***32 314***	***124 915***
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	12 808	108 221
- korekty konsolidacyjne	19 506	16 694
Stan na koniec okresu	**140 331**	**156 515**

Oznaczenie spółek wycenianych 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 31.12.2015	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.12.2016
S1	422	0	0	-121	301
S2	25		-3	0	22
S3	13 953		11 176	-41	25 088
S4	84 332		4 954	-3 616	85 670
S5	57 783		-28 533	0	29 250
S6	0		0	0	0
Razem	**156 515**	**0**	**-12 406**	**-3 778**	**140 331**
Korekta o przychody z tyt. umorzenia akcji NPU Sp. z o. Sp k.			15 728		
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wykazany w Rachunku Zysków i Strat			**3 322**		

Zestawienie podstawowych informacji finansowych dotyczących spółek wycenianych metodą praw własności:

	S1	*S2*	*S3*	*S4*	*S5*	*S6*
aktywa obrotowe	812	63	1 328	18 433	58 438	2 368
aktywa trwałe	0	1	70 019	178 038	4 898	38 470
środki pieniężne i ekwiwalenty	222	50	256	15 294	24 729	56
zobowiązania krótkoterminowe	144	1	35 293	58 667	1 137	1 398
zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	0
przychody	9	0	57	800	1 875	0
wynik netto	-145	-1	-1 279	-5 040	-43 371	-177

Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH 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	31.12.2016	31.12.2015
Pożyczki udzielone, w tym:	11 872	27 220
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	11 338	13 403
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	12 581
Inne	109	91
Razem	**35 900**	**53 295**

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2016	31.12.2015
Pożyczki udzielone, w tym:	24 302	4 508
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Razem	**24 302**	**4 508**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2016	31.12.2015
Udzielone pożyczki, w tym:	36 174	31 728
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**36 174**	**31 728**
- długoterminowe	11 872	27 220
- krótkoterminowe	24 302	31 728

Udzielone pożyczki c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2016		**36 174**				
Serenus Sp. z o.o.	12 025	29 148	10,00%	10,00%	31.12.2017	hipoteka
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	5 280	5 757	8,00%	8,00%	na żądanie	egzekucja
PW Sp. z o.o. Sp.k	1 245	1 269	8,00%	8,00%	31.12.2017	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2015		**31 728**				
Serenus Sp. z o.o.	11 895	27 219	10,00%	7,08%	30.06.2019	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%	31.03.2016	bez zabezpieczeń

Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Skyline	12 581	12 581
Razem inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	**12 581**	**12 581**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	12 581	12 581

Z uwagi na zmianę w 2016 roku prezentacji pożyczki udzielonej Serenus Sp. z o.o. z kategorii „Instrumenty utrzymywane do terminu zapadalności" do kategorii „pożyczki udzielone i należności własne" zostały też odpowiednio przekształcone dane na 31 grudnia 2015.

Zmiana stanu instrumentów finansowych

31.12.2016	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**	**26 202**	**0**	**18 107**	**0**	**113 398**
Zwiększenia	***0***	***0***	***0***	***20 287***	***0***	***29 877***
Zakup akcji						
Udzielenie pożyczek				4 585		
Emisja obligacji						22 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej				2 081		7 877
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania				13 621		
Zmniejszenia	***0***	***13 621***	***0***	***2 220***	***0***	***30 245***
Sprzedaż akcji						
Spłata pożyczek udzielonych				2 220		
Spłata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wykup obligacji i spłata odsetek						30 245
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania		13 621				
Stan na koniec okresu	**0**	**12 581**	**0**	**36 174**	**0**	**113 030**

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**	**113 727**
Zwiększenia	***0***	***8 736***	***0***	***5 076***	***0***	***43 847***
Zakup akcji		8 356				
Udzielenie pożyczek				4 165		
Emisja obligacji						35 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		380		911		8 847
Wycena bilansowa odniesiona na kapitał						
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Zmniejszenia	***0***	***604***	***0***	***0***	***0***	***44 176***
Spłata pożyczek udzielonych						
Spłata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości		604				
Wykup obligacji i spłata odsetek						44 176
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	**0**	**26 202**	**0**	**18 107**	**0**	**113 398**

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	31.12.2016	31.12.2015
Półprodukty i produkcja w toku	136 143	150 115
Produkty gotowe	10 665	44 360
Zapasy brutto	**146 808**	**194 475**
Odpisy aktualizujace stan zapasów	7 814	6 591
Zapasy netto, w tym:	**138 994**	**187 884**
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	138 994	187 884
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

W roku 2016 w zapasach aktywowano koszty finansowania w wysokości 6.455 tys. zł. Wartość zapasów których wykorzystania / sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 wynosi ok 128 milionów złotych

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zapasy w okresie od 01.01.2016. – 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	0	60 793	0	**60 793**
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	0	446	0	**446**
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 01.01.2016	**0**	**6 170**	**421**	**0**	**6 591**
Zwiększenia w tym:	***0***	***1 000***	***446***	***0***	***1 446***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		1 000	446		1 446
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***223***	***0***	***223***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów			223		223
- przemieszczenia					0
Stan na 31.12.2016	**0**	**7 170**	**644**	**0**	**7 814**
Stan na 01.01.2015		**9 053**	**374**		***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***
- wykorzystanie odpisów		2 883	71		2 954
Stan na 31.12.2015	**0**	**6 170**	**421**	**0**	**6 591**

Nota 23. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Nie występują w prezentowanym okresie.

Nota 24. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Należności handlowe	**3 249**	**6 292**
- od jednostek powiazanych	3 130	406
- od pozostałych jednostek	119	5 886
Odpisy aktualizujące	185	648
Należności handlowe brutto	**3 434**	**6 940**

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	31.12.2016	31.12.2015
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	**648**	**765**
Zwiększenia, w tym:		
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne		
Zmniejszenia w tym:	***463***	***117***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	437	101
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	26	16
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	**185**	**648**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	**185**	**648**

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	185	211
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	185	211
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	**0**	**0**

Nota 25. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Pozostałe należności, w tym:	**10 240**	**7 974**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	1 234	1 161
- z tytułu ceł		0
- z tytułu ubezpieczeń		0
- z tytułu zbycia gruntów	2 329	74
- z tytułu należności od udziałowców w podmiotach współkontrolowanych		0
- z tytułu kaucji zatrzymanych	6 626	6 339
- inne	51	400
Odpisy aktualizujące	152	152
Pozostałe należności brutto	**10 392**	**8 126**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 26. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Ubezpieczenia majątkowe	15	15
Prenumerata czasopism	5	4
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	192	231
Media (energia, ogrzewanie, woda)	0	7
Reklama	11	16
Opłaty do rozliczeia przy sprzedaży lokali	41	133
Prowizje rozliczane w czasie	395	656
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	44	110
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	29	30
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	**732**	**1 202**

Nota 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**4 940**	**16 091**
kasa w PLN	6	3
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	4 872	16 088
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	62	
Inne środki pieniężne:	**4 852**	**909**
Środki pieniężne w drodze		0
Lokaty overnight	4 715	789
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	137	120
Inne aktywa pieniężne:	**59**	**497**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	59	59
Środki na rachunkach developerskich	0	438
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	**0**	**0**
Razem	**9 851**	**17 497**

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 2016 roku wynosi 9.851 tysięcy PLN (31 grudnia 2015 roku: 17.497 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Środki na rachunkach developerskich	0	438
Razem	**0**	**438**

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne i ekwiwalenty w PLN	6 493	17 497
Środki pieniężne i ekwiwalenty w innych walutach	3 358	0
Razem	**9 851**	**17 497**

Nota 28. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
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	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji (*)	Wartość jednostkowa	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Akcje zwykłe, seria A	n/d	22 844	0,10	2 284	wpłata	03.08.2001
Akcje zwykłe, seria B	n/d	91 374	0,10	9 137	wpłata	03.10.2006
Akcje zwykłe, seria C	n/d	114 218	0,10	11 422	wpłata	05.06.2007
Akcje zwykłe, seria G	n/d	17 300	0,10	1 730	wpłata	24.01.2008
Akcje zwykłe, seria H	n/d	24 574	0,10	2 457	wpłata	05.02.2009
Akcje zwykłe, seria I	n/d	190 000	0,10	19 000	wpłata	26.06.2009
Akcje zwykłe, seria J	n/d	62 769	0,10	6 277	wydanie w ramach przejęcia Juvenes Sp. z o.o.	10.05.2010

(*) 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 2016:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Fundusze Quercus TFI SA	12 309	11,77%	12 309	11,77%
Maciej Radziwiłł	6 571	6,28%	6 571	6,28%
Altus TFI SA.	6 083	5,81%	6 083	5,81%
Nationale-Nederlanden OFE	5 500	5,26%	5 500	5,26%
Pozostali	74 153	70,88%	74 153	70,88%
Razem	**104 616**	**100,00%**	**104 616**	**100,00%**

Nota 29. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

W 2016 oraz 2015 roku nie było zmiany wysokości kapitału zapasowego ze sprzedaż akcji powyżej ceny nominalnej.

Nota 30. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2016	31.12.2015
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	67 366	67 366
Kapitał zapasowy	147 004	147 004
Pozostały kapitał rezerwowy	2 920	2 920
Akcje własne (-)	-557	-200
RAZEM	**216 733**	**217 090**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2016	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**217 090**
Zwiększenia w okresie	***0***	***0***	***-357***	**-357**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0		-357	-357
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	**0**
Przeniesienia				0
31.12.2016	**67 366**	**147 004**	**2 363**	**216 733**
01.01.2015	**143 161**	**149 924**	**0**	293 085
Zwiększenia w okresie	***0***	***0***	***2 720***	**2 720**
Przeniesienia			2 920	2 920
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-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**

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	31.12.2016	31.12.2015
Na początek okresu	**10 609**	**10 612**
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Udział w wyniku jednostek zależnych	0	10518
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	0	-3
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	-10518
Na koniec okresu	**10 609**	**10 609**

Nota 33. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty bankowe	8 189	36 486
Pożyczki	16 408	14430
- od Zarządu i Rady Nadzorczej		
Suma kredytów i pożyczek, w tym	**24 597**	**50 916**
- długoterminowe	0	24 944
- krótkoterminowe	24 597	25 972

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	24 597	25 972
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	24 944
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	0	18324
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	0	6620
- płatne powyżej 5 lat	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**24 597**	**50 916**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2016

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
PKO BP SA	8 272	8 189	WIBOR 1M + marża	30.09.2017	hipoteka, kaucja
MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	60	62	3,00%	31.12.2017	brak
Supersam Sp. z o.o.	5 000	5 152	6,00%	02.06.2017	weksel, egzekucja k.c.
NPU Sp. z o.o. SKA	11 153	11 194	2,00%	24.11.2017	brak
RAZEM	**24 485**	**24 597**			

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2015

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	7 644	7 314	Euribor 3M + marża	29.11.2019	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	400	207	WIBOR 1M + marża	29.12.2016	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	11 353	10 523	WIBOR 1M + marża	30.06.2018	hipoteka, kaucja
PKO BP SA	18 844	18 442	WIBOR 1M + marża	30.09.2017	hipoteka, kaucja
MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	60	60	3,00%	31.12.2016	brak
Supersam II Sp. z o.o. SKA	5 000	5 175	6,00%	02.06.2016	weksel, egzekucja k.c.
NPU Sp. z o.o. SKA	8 879	9 195	2,00%	30.09.2016	brak
RAZEM	**52 180**	**50 916**			

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2015	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	13 403	13 403	34 407	34 407
EUR	2 530	11 194	3 874	16 509
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**24 597**	**x**	**50 916**

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2016	31.12.2015
zobowiązania leasingowe	198	258
obligacje	113 030	113 398
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Razem zobowiązania finansowe	**113 228**	**113 656**
- długoterminowe	57 108	88 128
- krótkoterminowe	56 120	25 528

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	90	130
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	108	128
- od roku do pięciu lat	108	128
- powyżej pięciu lat	0	
Zobowiązania leasingowe razem	**198**	**258**

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	113 030	113 398
Razem obligacje	**113 030**	**113 398**
- długoterminowe	57 000	88 000
- krótkoterminowe	56 030	25 398

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2016						**113 030**
Obligacje 3-letnie	luty 14	07-02-2017	53 000	WIBOR 6M + 6,0%	8,34%	54 641
Obligacje 3-letnie	luty 15	22-02-2018	35 000	WIBOR 6M + 5,0%	7,04%	35 853
Obligacje 3-letnie	luty 16	22.02.2019	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	7,04%	22 536
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

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	31.12.2016	31.12.2015
Zwiększenie udziału w spółkach współkotrolowanych		
Pozostałe	0	26
Razem	**0**	**26**

Inne zobowiązania długoterminowe – struktura zapadalności

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
zobowiązania długoterminowe	0	26
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	0	26
Razem	**0**	**26**

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania handlowe	**8 718**	**5 356**
Wobec jednostek powiązanych	0	8
Wobec jednostek pozostałych	8 718	5 348

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nie przeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	**61 – 90 dni**	**91 – 180 dni**	**181 – 360 dni**	**>360 dni**
31.12.2016	**8 718**	6 064	684	21	12	1 416	521
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	8 718	6 064	684	21	12	1 416	521
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

Nota 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**4 422**	**4 364**
Podatek VAT	4 294	4 185
Podatek dochodowy od osób fizycznych	45	63
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	78	94
Podatek pobrany u źródła	0	0
Pozostałe	5	22
Pozostałe zobowiązania	**1 010**	**1 699**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	4	114
Inne zobowiązania, w tym kaucje	1 006	1 147
Wpłaty na rachunki deweloperskie	0	438
Bierne rozliczenia międzyokresowe	713	**754**
Razem pozostałe zobowiązania	**6 145**	**6 817**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2016	**6 145**	6 145	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	6 145	6 145	0	0	0	0	0
31.12.2015	**6 817**	6 817	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	6 817	6 817		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 „Kredyty i pożyczki”

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	31.12.2016		31.12.2015	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	105	90	158	143
W okresie od 1 do 5 lat	119	108	121	115
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**224**	**198**	**279**	**258**
Przyszły koszt odsetkowy	0	x	21	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	x	**198**	x	**258**
krótkoterminowe	x	90	x	143
długoterminowe	x	108	x	115

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-5239	157	157	zł
GrenkeLeasing sp z o.o.	102-6990	98	98	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.	31.08.2017	42	możliwość zakupu
GrenkeLeasing sp z o.o.	31.10.2019	84	możliwość zakupu
BZ WBK Leasing S.A.	20.02.2020	93	możliwość zakupu

Przedmioty leasingu finansowego na dzień 31.12.2016

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			Razem
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Oprogramo-wanie	
Samochód osobowy		130		130
Oprogramowanie AutoCad			338	338
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**0**	**130**	**338**	**468**

Nota 41. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**5 473**	**42 951**
Dyskonto przejętych wierzytelności		
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali	5 221	42 636
Usługi dotyczące przyszłych okresów	252	315
Zaliczki na poczet świadczonych usług	0	0
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**5 473**	**42 951**
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	5 473	42 951

Nota 42. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	790	2 058
Razem, w tym:	**790**	**2 058**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	790	2 058

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2016 oraz na 31.12.2015 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna i nie została utworzona.

Zmiana stanu rezerw na świadczenie pracownicze

	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2016	**2 058**
Utworzenie rezerwy	790
Koszty wypłaconych świadczeń	41
Rozwiązanie rezerwy	2 017
Stan na 31.12.2016, w tym:	**790**
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	790
Stan na 01.01.2015	**2 297**
Utworzenie rezerwy	1 063
Koszty wypłaconych świadczeń	1 014
Rozwiązanie rezerwy	288
Stan na 31.12.2015, w tym:	**2 058**
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	2 058

Nota 43. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	149	149
Rezerwa na spłatę hipoteki	3 446	0
Razem, w tym:	**3 595**	**149**
- długoterminowe	149	149
- krótkoterminowe	3 446	0

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restruktury-zacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2016	**149**	**0**	**0**	**149**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	3 446	3 446
Wykorzystane	0	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 31.12.2016, w tym:	**149**	**0**	**3 446**	**3 595**
- długoterminowe	149	0	0	149
- krótkoterminowe	0	0	3 446	3 446
Stan na 01.01.2015	**149**	**0**	**0**	**149**
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:	**149**	**0**	**0**	**149**
- długoterminowe	149	0	0	149
- 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

Utworzona w 2016 roku rezerwa w wys. 3.446 tys. zł dotyczy roszczenia o zapłatę na rzecz Skarbu Państwa na podstawie wyroku sądu okręgowego. Pełne roszczenie to kwota 8.2 mln zł natomiast rezerwa została utworzona na część przypadającą do zapłaty przez Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 6 Sp. k.

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 2016 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2016 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
	31.12.2016		31.12.2015	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	62	62	125	127
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	0	0	-178	180
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
- otrzymane kredytu i pożyczki				
- zobowiązani z tyt. dostaw i usług				
- inne				

Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe dotyczy przede wszystkim projektów biurowo-handlowych, gdzie zakładany kurs Euro stanowi jeden z elementów wpływających na wycenę zdyskontowanych przepływów finansowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych. Poniższa tabela pokazuje szacunkowy wpływ zmiany kursu Euro o +/- 3% względem kursu przyjętego do wyceny na dzień 31.12.2016 tj. 4.4240 zł / Euro.

Rok zakończony 31.12.2016	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	EUR + 3%/- 3%	
Zmiana wycen aktywów	4 655	4 655

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 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2016					
Oprocentowane kredyty i pożyczki		0	24 597	0	0
Wyemitowane obligacje		56 030	0	57 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		15 246	1 006	29	
- od jednostek powiązanych					
Instrumenty pochodne					
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	1 611	35	
- 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
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**		
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**35 900**	**53 295**	**35 900**	**53 295**		
- pożyczki udzielone	11 872	27 220	11 872	27 220		pożyczki udzielone i należności
- akcje i udziały	12 581	12 581	12 581	12 581		akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
- zaliczki na poczet nabycia akcji	11 447	13 494	11 447	13 494		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:	**27 551**	**10 800**	**24 302**	**10 800**		
- pożyczki udzielone	24 302	4 508	24 302	4 508		pożyczki udzielone i należności
- wierzytelności utrzymywane do terminu zapadalności	0	0	0	0		akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
- należności	3 249	6 292	3 249	6 292		pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**9 851**	**17 059**	**9 855**	**17 059**		
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	9 792	17 000	9 792	17 000		pożyczki udzielone i należności

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**137 627**	**164 314**	**137 627**	**164 314**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	0	24 944	0	24 944	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej*	24 597	25 972	24 597	25 972	zobowiązania do term. zapadaln.
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	57 000	88 000	57 000	88 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	56 030	25 398	56 030	25 398	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**0**	**26**	**0**	**26**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	26	0	26	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**14 863**	**12 173**	**14 863**	**12 173**	zobowiązania do term. zapadaln.

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	31.12.2016	31.12.2015
Oprocentowane kredyty i pożyczki	24 597	50 916
Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe	113 228	113 656
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 103	7 589
Całkowite zadłużenie	**150 928**	**172 161**
Kapitał własny	**225 373**	**252 581**
Suma bilansowa	**391 685**	**476 710**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	149%	147%
Kapitał własny do sumy bilansowej	58%	53%

Nota 47. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie występują.

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	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki współkontrolowane - transakcje z BBI Developement S.A.	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	40	122	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	315	27	0	0	0	0	388	0	0	0	33
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	9	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	3	0	0	0	0	0	2	3	0	2	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Juvenes Projekt S.A.	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
NPU Sp. z o.o. SKA	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	14 493	1 748	0	0	0	0	3122	12	3 110	10	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	2 429	379	2	1	265	85	0	0	0	0	0	1

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 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku Grupa nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

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

Zarządzanie Sezam Sp. z o.o - 34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o Nowy Sezam Sp. k. 15,31%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp k. 40%

NPU Sp.z o.o. SKA 40,32%
PW Sp. z o.o. Sp. k. 44,99%

Dane finansowe wyżej wymienionych spółek są zaprezentowane w nocie nr 16

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 udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej oraz żadnym podmiotom z nimi powiązanym.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji zawartych w 2016 roku z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR z członkami Zarządu i/lub Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Data	Strona transakcji – Grupa BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN
6.05.2016	Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 6 SK („PD6")	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Nabycie przez podmiot powiązany lokalu niemieszkalnego o powierzchni 87,48 m2	847.180,64 zł brutto
29.06.2016	PD6	Członek zarządu	Nabycie przez członka zarządu lokali mieszkalnych: o powierzchni 61,38 m² oraz o powierzchni 73,94 m²,	486.208,68 zł brutto oraz 588.891,76 zł brutto
11.07.2016	PD6	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Nabycie przez podmiot powiązany lokalu niemieszkalnego o powierzchni 62,99 m²,	610.012,67 zł brutto
12.08.2016	PD6	Członek Zarządu	Nabycie przez członka zarządu lokali mieszkalnych: o powierzchni 109,30 m² oraz o powierzchni 162,96 m²	978.587,72 zł brutto oraz 1.413.601,08 zł brutto
5.12.2016	PD6	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Nabycie przez podmiot powiązany lokali niemieszkalnych: o powierzchni 101,17 m2 oraz o powierzchni 143,99 m²	979.758,41 zł brutto i 1.394.439,19 zł brutto
2016	PD6	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	16.108,40 zł brutto
2016	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	606.161,66 zł brutto

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

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłącone przez jednostkę dominującą	1 548	2 248
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis	737	694
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	**2 285**	**2 942**

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	543	720
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	303	530
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	543	720
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	159	278
RAZEM		**1 548**	**2 248**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	240	240
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	255	192
RAZEM		**495**	**432**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	129	224
Andrzej Sulimierski	Członek Zarządu	113	38
RAZEM		**242**	**262**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	48
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN (do czerwca 2016)	18	36
Rafał Lorek	Członek RN	18	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36
Matusiak Maciej	Członek RN	36	36
Radziwił Maciej	Z-ca Przewodniczącego RN (od września 2016)	36	36
Lebiedziński Artur	Członek RN	15	n/d
Żbikowski Karol	Członek RN	18	n/d
RAZEM		**225**	**228**

Nota 50. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Zarząd	8	8
Administracja	10	11
Dział sprzedaży	8	8
Pion produkcji	16	18
Pozostali	1	2
Razem	**43**	**47**

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Liczba pracowników przyjętych	4	4
Liczba pracowników zwolnionych	8	9
Razem	**-4**	**-5**

(*) 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

	01.01.2016 - 31.12.2016		01.01.2015 - 31.12.2015	
	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe				
Wartości niematerialne				
Nieruchomości inwestycyjne	0		282	
Zapasy	6 455		9 352	
RAZEM	**6 455**	**0**	**9 634**	**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 Sp.k.(dalej – PD6) jest stroną jednego istotnego z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Emitenta postępowania sądowego. Przedmiotem postępowania jest roszczenie Skarbu Państwa o zapłatę.

Postępowanie przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi w Warszawie, I Wydział Cywilny zakończyło się wydaniem w dniu 9 listopada 2016 wyroku I instancji zasądzającego na rzecz Skarbu Państwa kwotę ograniczoną do wysokości określonej hipoteką, tj. do kwoty 8.2 mln zł, z czego na PD6 przypada do zapłaty kwota 3,4 mln zł Emitent spodziewa się uprawomocnienia się powyższego wyroku w ciągu najbliższych 6 miesięcy. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym została uwzględniona rezerwa na zapłatę powyższego roszczenia w wysokości wykazanej w nocie 43.

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 2016 roku nie ma potrzeby tworzyć rezerw na 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 3 lutego 2017 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych). Obligacje zostaną wykupione 1 stycznia 2020 roku

- W dniu 7 lutego 2017 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 53.000 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 6 lutego 2014 o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 zł (pięćdziesiąt trzy miliony złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

Nota 58. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 59. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	**01.01.2016 - 31.12.2016**	**01.01.2015 - 31.12.2015**
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	58	54
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	45	41
- za pozostałe usługi	0	0
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek współkontrolowanych (*)	0	0
RAZEM	**103**	**95**

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

Nota 60. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

			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	31.12.2016	182		182	
powierzchnie biurowe					
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży					
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 27 marca 2017 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 2016 roku

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 2016 roku, stanowiące część raportu skonsolidowanego Emitenta, a sporządzone zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz. U. 2013 r., poz. 133 z późniejszymi zmianami – dalej: „**Rozporządzenie**") w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne.

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

Aktywa Grupy na koniec 2016 roku wynosiły 391.685 tys. zł (88.536 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 214.764 tys. zł (48.545 tys. euro). Rok 2016 Grupa zamknęła zyskiem z działalności operacyjnej w kwocie 2.349 tys. zł (537 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 5.224 tys. zł (minus 1.194 tys. euro).
Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2016 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	68.750	15.712
Wartość sprzedanych wyrobów	60.793	13.893
koszty operacyjne Grupy	21.478	4.908

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2016 roku wynosiły 9.851 tys. zł (2.227 tys. €), co stanowiło 0,57 % aktywów Grupy.

Z uwagi na pozyskiwanie finansowania zewnętrznego za kluczowe dla oceny kondycji finansowej Grupy przyjmuje się wskaźniki pokazujące poziom zadłużenia – (a) wskaźnik kapitału własnego do całkowitego zadłużenia i (b) wskaźnik kapitału własnego do sumy bilansowej. W ocenie Zarządu jednostki dominującej oba te wskaźniki są na bezpiecznym poziomie, wynosząc odpowiednio dla ostatnich 3 lat obrotowych:

wskaźnik	**2016**	**2015**	**2014**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	149%	147%	107%
Kapitał własny do sumy bilansowej	58%	53%	49%

W ocenie Emitenta niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta, a także kwestie związane z ochrona środowiska, jak również związane z zatrudnieniem - z uwagi na rodzaj działalności Emitenta, skalę jego działalności, a także niewielki poziom zatrudnienia oraz znikomy (pomijalny) stopień korzystania przez Grupę Kapitałową Emitenta ze środowiska naturalnego – nie są istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta.

Poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w 2016 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałaby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Informacje w zakresie ryzyka dotyczącego (m.in.) zmiany cen, ryzyka kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów

środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka zostały przybliżone w pkt 6 niniejszego sprawozdania. Informacje o przyjętych przez Emitenta celach oraz metodach zarządzania ryzykiem finansowym zamieszczono w punkcie 7 niniejszego sprawozdania.

W perspektywie najbliższego okresu wpływy na wyniki finansowe Grupy Emitenta będą nadal związane z wykazywanym udziałem w wyniku jednostek współkontrolowanych w projektach Centrum Praskie Koneser, Plac Unii, jak również z przychodami ze sprzedaży mieszkań w projektach Koneser (pozostałe lokale w Kwartale E2 oraz projekt Małe Błonia w Szczecinie). Spodziewane jest również zmniejszanie zadłużenia w projekcie Małe Błonia.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 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”)

Część biurowo-handlowo-usługowa projektu

W roku 2016 roku doszło do kilkukrotnego wniesienia dodatkowych wkładów do spółki Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k. (dalej: „**CPK**”) w związku z postępującą budową części biurowo – handlowej (tzw. Kwartału Centralnego) projektu KONESER. Na koniec 2016 roku łączna kwota wkładów wniesionych do CPK przez komandytariuszy wyniosła 148.255.979,00 zł, zaś udział Funduszu Immobilia Fund S.A. w majątku CPK wyniósł 39,9972%.

W dniu 8 sierpnia 2016 roku CPK zawarła ze spółką Global Hospitality Licensing S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („Franczyzodawca”) umowę franczyzy, której przedmiotem jest przystąpienie przez CPK do systemu franczyzy usług hotelarskich pod marką Moxy („Moxy Hotels”), należącej do grupy Marriott International Inc. Przedmiotem umowy jest przyjęcie przez CPK szeregu praw i obowiązków franczyzobiorcy właściwych dla stosunku franczyzy w branży hotelarskiej. W szczególności Franczyzodawca udzielił CPK niewyłącznej licencji na użytkowanie znaków towarowych (oznaczeń przedsiębiorcy), ale także dostępu do systemu poufnych informacji praktyczno-technicznych z dziedziny hotelarstwa („know-how”). Jednocześnie CPK zobowiązała się do wybudowania i wyposażenia budynku hotelowego w ramach rewitalizowanego, historycznego budynku B projektu Centrum Praskie KONESER.

Wielkość hotelu określono na 141 pokoi gościnnych, zaś wielkość planowanej powierzchni użytkowej dedykowanej hotelowi wyniesie 5.447 m2. Z tytułu zawartej umowy CPK zobowiązana będzie do uiszczenia typowych dla umów franczyzowych opłat, których wysokość i warunki płatności nie odbiegają od rynkowych warunków finansowych umów franczyzowych sieci hotelarskich wyższej klasy. Wraz z umową CPK zawarła z Franczyzobiorcą także pomniejsze umowy dotyczące udostępnienia CPK globalnych systemów informatycznych oraz konsultacji w zakresie projektowania wnętrz i wyposażenia przyszłego hotelu. Jednocześnie CPK mianowała spółkę Hotel Professionals sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako spółkę zarządzającą odpowiedzialną za bieżące administrowanie hotelem.

W dniu 28 października 2016 roku spółka zależna od Emitenta: Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Sp.k. („PD6") zawarła ze spółką CPK umowę sprzedaży, na podstawie której CPK nabyła od PD6 zabudowaną nieruchomość gruntową zlokalizowaną w Warszawie, przy ul. Ząbkowskiej 27 (działka 19/12 o powierzchni 0,0793 ha) wraz z posadowionymi na niej dwoma budynkami o łącznej powierzchni zabudowy 739,23 m kw. (tzw. Kwartał A projektu Centrum Praskie KONESER – dalej: „Kwartał A"). Cena sprzedaży wyniosła 3.013.338 EUR netto (3.706.405,74 EUR brutto).

Zawarcie opisanej powyżej umowy sprzedaży skutkowało połączeniem Kwartału A z tzw. Kwartałem Centralnym Projektu Centrum Praskie KONESER, a więc obszarem, na którym CPK realizuje część handlowo-biurową projektu. Tym samym urzeczywistniony został zakładany od początku udziału Liebrecht&WooD w projekcie podział kompetencji pomiędzy PD6 (realizującą kwartały mieszkaniowe) a CPK, która – będąc wspólną spółką celową Grupy Kapitałowej Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Liebrecht&WooD – realizuje część komercyjną projektu.

W dniu 10 listopada 2016 roku „**CPK**", zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. („Bank") umowę kredytu dotyczącą finansowania budowy Kwartału Centralnego. Na podstawie umowy kredytowej Bank udzielił CPK kredytu z podziałem na trzy transze:

a) transzę budowlaną do maksymalnej wysokości 89,6 mln EUR;
b) transzę inwestycyjną do maksymalnej wysokości 98 mln EUR;
c) transzę VAT w maksymalnej wysokości 18,5 mln PLN.

Kredyt w transzy budowlanej został udzielony w celu finansowania lub refinansowania kosztów i wydatków związanych z realizacją Projektu, z wyłączeniem należności z tytułu podatku VAT. Kredyt w transzy inwestycyjnej został udzielony w celu spłaty transzy budowlanej, a w przypadku, gdy dostępna kwota transzy inwestycyjnej będzie wyższa niż transza budowlana, nadwyżka będzie mogła być wykorzystana przez CPK także na finansowanie innych kosztów związanych z realizacją Projektu bądź wycofana do wspólników.

Termin ostatecznej spłaty transzy budowlanej kredytu został określony na wcześniejszą z trzech dat: 12 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie Projektu, 36 miesięcy od pierwszego wykorzystania lub 30 września 2019 r., a transzy inwestycyjnej, w zależności od wyboru CPK dokonanego przy konwersji 5 lub 10 lat od daty konwersji (jednak nie później niż, odpowiednio, do 30 września 2024 r. lub 30 września 2029 r.)

Z tytułu zaciągniętego kredytu CPK zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz Banku odsetek w oparciu o wskaźnik EURIBOR dla transzy a) i b) oraz WIBOR dla transzy c), powiększonych o marżę Banku, której wysokość nie odbiega od warunków rynkowych dla finansowania porównywalnych przedsięwzięć.

Uruchomienie kredytu nastąpiło w lutym 2017 roku.

W dniu 10 listopada 2016 roku CPK zawarła z Hochtief Polska S.A. umowę o generalne wykonawstwo części nowych budynków w ramach Projektu, to jest budynków oznaczonych jako F, H, O, P wraz z towarzyszącą im infrastrukturą. Wynagrodzenie ryczałtowe dla generalnego wykonawcy ustalono na kwotę 23.590.507,06 Euro netto, powiększone o podatek od towarów i usług. Roboty rozpoczęto w listopadzie 2016 roku. Spodziewany termin ukończenia robót to przełom lat 2017/2018 roku.

W dniu 21 grudnia 2016 r. spółka CPK zawarła ze spółką ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Wykonawca") umowę o roboty budowlane, na podstawie której CPK powierzyła Wykonawcy wykonanie robót budowlanych oraz instalacyjnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą w zakresie stanu surowego dla budynków B (przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków magazynowo socjalnego i produkcyjnego ze zmianą funkcji na obiekt usługowo hotelowy z uzupełniającą funkcją usługowo-handlową) oraz C (nadbudowa budynku Filtracji ze zmianą funkcji na obiekt usługowy wielofunkcyjny z przewagą funkcji biurowe) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.
Wynagrodzenie ryczałtowe dla firmy Erbud S.A. z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 11 675 291,48 Euro netto (51.520.726,24 PLN), powiększone o podatek od towarów i usług.
Termin rozpoczęcia robót budowlanych nastąpił w dniu 9 stycznia 2017 roku. Spodziewany termin ukończenia robót w ramach opisanej umowy to 20 lutego 2018 roku.
Maksymalna kwota kar umownych zastrzeżonych na rzecz CPK wynosi 10% zatwierdzonej kwoty kontraktowej brutto.

Część mieszkaniowa projektu
W zakresie części mieszkaniowej projektu KONESER rozpoczęto budowę nowych kwartałów mieszkaniowych – E1 oraz E3 – w ramach, których zostanie oddanych do użytku 108 lokali mieszkalnych oraz 12 lokali użytkowych. W dniu 13 czerwca 2016 roku PD6 zawarła (jako „Zamawiający") z JP Contracting sp. z o.o. w Warszawie (jako „Wykonawcą") umowę o roboty budowlane. Przedmiotem umowy jest budowa wspomnianych kwartałów mieszkaniowych E1 oraz E3, z jednopoziomowym garażem podziemnym oraz dodatkowo z usługami, handlem i biurami na parterze oraz I piętrze. Wynagrodzenie ryczałtowe dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 36.697.751,50 złotych netto. Roboty budowlane już rozpoczęto, zaś spodziewany termin ich ukończenia ustalono na 638 dni od dnia podpisania umowy.

W dniu 15 grudnia 2016 roku, wspólnicy spółki PD6 podjęli uchwałę o obniżeniu wkładu funduszu Immobilia Fund S.A. SICAV SIF (w ramach subfunduszu Immobilia Fund Investment VI), w wyniku czego, uwzględniając dotychczasowe rozliczenia pomiędzy PD6 a funduszem, PD6 zobowiązana została do zwrotu funduszowi wkładu w łącznej wysokości 30.999.711,33 PLN. Obniżenie i wycofanie wkładów ze spółki PD6 nastąpiło w celu rozliczenia projektu „Centrum Praskie KONESER" w związku z zakończeniem etapów mieszkaniowych E2 i E4 tego projektu, sprzedażą w październiku br. budynku biurowego Kwartał A z PD6 do CPK oraz w związku ze sprzedażą przez PD6 co CPK części nieruchomości, na których jest realizowany projekt Centrum Praskie Koneser (tzw. nieruchomość Kwartału Centralnego), co miało miejsce w grudniu 2014. W dniu 30 grudnia 2016 roku zostało dokonane częściowe rozliczenie zwrotu wkładów Z uchwalonego w dniu 15 grudnia 2016 r. przez wspólników PD6 kwoty zwrotu wkładu w wysokości 30.999.711,33 PLN, kwota 29.700.000,00 PLN została potrącona z wierzytelnościami PD6 względem Emitenta z tytułu udzielonych wcześniej przez PD6 do BBI Development pożyczek. Do zwrotu z PD6 do funduszu Immobilia Fund S.A. pozostaje kwota ok. 1.300 tys. PLN.

3.1.2 Projekt "Plac Unii"

W dniu 24 maja 2016 roku spółka celowa powołana do realizacji projektu Plac Unii w Warszawie (NPU sp. z o.o. S.K.A. – dalej: „NPU") dokonała nabycia akcji własnych w łącznej liczbie 20.000.000 za łącznym wynagrodzeniem 8.807.012,57 EUR, z czego 8.064.516 akcji nabytych zostało od spółki zależnej Emitenta (Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. k. – dalej: „PD5") za wynagrodzeniem wynoszącym 3.551.123,94 EUR. Jednocześnie dokonano częściowego rozliczenia wynagrodzenia należnego PD5 z tytułu nabycia akcji własnych, poprzez potrącenie wierzytelności PD5 z tytułu tego wynagrodzenia z wierzytelnościami NPU względem PD5 z tytułu udzielonych PD5 pożyczek, przy czym łączna kwota potrącenia wyniosła 2.139.833,94 EUR. Także 24 maja 2016 roku walne zgromadzenie

NPU podjęło uchwałę o umorzeniu nabytych akcji własnych i obniżeniu kapitału zakładowego NPU o 20.000.000 złotych.

W dniu 15 grudnia 2016 roku wspólnicy spółki PD5 podjęli uchwałę o obniżeniu wkładu umówionego funduszu Immobilia Fund S.A. SICAV SIF (w ramach subfunduszu Immobilia Fund Investment V), w wyniku czego, uwzględniając dotychczasowe rozliczenia pomiędzy PD5 a funduszem, PD5 zobowiązana została do zwrotu funduszowi wkładu w łącznej wysokości 12.911.616,51 PLN. Do końca 2016 roku rozliczono zwrot w kwocie 12.700.000 PLN, do zwrotu pozostaje kwota 211.616,00 PLN.

3.1.3 Projekt „Złota"

W dniu 5 lipca 2016 roku spółka Złota 44 sp. z o.o. zawarła ze spółką celową funduszu nieruchomościowego Catella Wohnen Europa z siedzibą w Niemczech (dalej: „Nabywca") przedwstępną umowę sprzedaży apartamentów w apartamentowcu przy ul. Złotej 44 w Warszawie (dalej: „Umowa"). Na podstawie Umowy spółka Złota 44 sp. z o.o. zobowiązała się do wybudowania i sprzedaży na rzecz Nabywcy 72 apartamentów mieszkalnych zlokalizowanych na piętrach od 11 do 19 budynku Złota 44 o łącznej powierzchni 8.244 m2 (stanowiących około 23% łącznej powierzchni mieszkań w budynku), zaś Nabywca zobowiązał się te apartamenty nabyć. Strony założyły, że zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży nastąpi do 30 czerwca 2017 roku. Umówiona przez Strony cena sprzedaży nie odbiega od wartości rynkowych dla powierzchni typu premium o porównywalnej lokalizacji i standardzie.

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

W dniu 11 marca 2016 roku spółka celowa Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp. k. (dalej: „**Sezam**"), 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 „Centrum Marszałkowska". Wynagrodzenie ryczałtowe dla Generalnego Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 83.526.837,79 złotych netto. Prace rozpoczęto w kwietniu 2016 roku. Spodziewany termin ukończenia robót w ramach opisanej umowy to styczeń 2018 roku. Generalny Wykonawca finansuje obecnie wykonanie części robót objętych umową od daty rozpoczęcia robót do wykonania stanu surowego otwartego budynku, a na zabezpieczenie ww. wierzytelności Generalnego Wykonawcy wobec Sezam, ustanowiona została hipoteka w wysokości 55.000.000 PLN na należącej do Sezam nieruchomości, na której realizowany jest projekt deweloperski "Centrum Marszałkowska".

W dniu 17 maja 2016 roku spółka zależna od Emitenta, powołana do udziału w spółce celowej realizującej projekt „Centrum Marszałkowska" zawarła list intencyjny dotyczący określenia wstępnych warunków sprzedaży projektu „Centrum Marszałkowska" na rzecz zewnętrznego podmiotu. Potencjalnym nabywcą jest renomowana, międzynarodowa instytucja o niekwestionowanym standingu finansowym, zarządzająca funduszami nieruchomościowymi - podmiot obecny także od wielu lat na rynku polskim, który dokonał, jako kupujący, szeregu transakcji nabycia dużych projektów biurowych i komercyjnych. Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego, strony będą prowadzić w dobrej wierze negocjacje w zakresie sprzedaży (po jego wybudowaniu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie) projektu „Centrum Marszałkowska". List intencyjny określa podstawowe warunki, których spełnienie determinuje prowadzenie dalszych negocjacji zmierzających do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży projektu. Do wspomnianych warunków należy zaliczyć w szczególności uzyskanie zgód korporacyjnych przez nabywcę, przeprowadzenie satysfakcjonującego badania due diligence, niezależne potwierdzenie wartości projektu w przeprowadzonej przez nabywcę wycenie, jak również dostarczenie przez JD1 odpowiednich gwarancji. Cena sprzedaży projektu będzie uzależniona od uzyskanych poziomów czynszów i od stopy kapitalizacji, której wysokość

odpowiada obecnym warunkom rynkowym dla najlepszych projektów biurowo-handlowych w centralnej lokalizacji w Warszawie. Główne rozliczenie transakcji, zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego, nastąpi pod warunkiem uzyskania ostatecznego i bezwarunkowego pozwolenia na użytkowanie budynku „Centrum Marszałkowska", braku jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich na nieruchomości, poza obciążeniami enumeratywnie wskazanymi w umowie, a związanymi z przeprowadzeniem inwestycji, a także po osiągnięciu określonego poziomu najmu, jednak nie później niż do 31 grudnia 2018 r. List intencyjny zawiera również szczegółowe postanowienia na temat rozliczania powierzchni niewynajętych, zasad prowadzenia komercjalizacji, podstawowe warunki, jakie muszą spełniać umowy najmu, zasad i terminów płatności ceny, etc., które to postanowienia nie odbiegają od warunków rynkowych dla tego rodzaju transakcji. Należy podkreślić, że dalsza realizacja postanowień listu intencyjnego zależy od spełnienia szeregu przyszłych warunków, satysfakcjonującego wyniku due diligence i uzgodnienia finalnych parametrów transakcji, którą w związku z powyższym należy traktować jaką zdarzenie przyszłe i niepewne.

3.1.5 Projekt "Małe Błonia" w Szczecinie

W dniu 12 września 2016 roku spółka celowa Realty 2 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo – akcyjna, spłaciła przed założonym w umowie kredytowej z dnia 30 stycznia 2015 r. (z późniejszymi zmianami) terminem, w całości zobowiązania wynikające z udzielonego przez Bank PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie kredytu budowlanego „Nowy Dom" do kwoty 11.352.560,00 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów kolejnego etapu mieszkaniowego Projektu „Małe Błonia" na nieruchomości położonej w Szczecinie.

3.2 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

Do najważniejszych czynników i zdarzeń dotyczących Emitenta, a które wystąpiły w roku obrotowym 2016 zaliczyć należy:

a) Wybór członków organów Emitenta na kolejną kadencję;

W dniu 28 czerwca 2016 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Poza sprawami należącymi standardowo do kompetencji zwyczajnego walnego zgromadzenia przedłużono i zmieniono treść upoważnienie dla Zarządu do dokonywania nabywania akcji własnych Spółki.

Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą Emitenta na kolejna VIII kadencję. W skład nowej Rady Nadzorczej Spółki powołano: Pana Artura Lebiedzińskiego, Pana Macieja Matusiaka, Pana Macieja Radziwiłła, Pana Jana Emeryka Rościszewskiego, Pana Pawła Turno, Pana Karola Żbikowskiego. Do dnia 28 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza VII kadencji funkcjonowała w składzie: Pan Maciej Matusiak, Pana Maciej Radziwiłł, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, Pan Rafa Lorek oraz Pan Włodzimierz Głowacki.

b) emisja nowych obligacji oraz nabycie w celu umorzenia dotychczas wyemitowanych akcji – luty 2016;

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 z istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN.
Emisja obligacji nastąpiła zgodnie z następującymi warunkami:

1. Przeznaczenie emisji: wykup zapadających w lutym 2016 r. obligacji Serii BBI0216 (kod ISIN:PLNFI1200141) o łącznej wartości nominalnej 22.000.000,00 PLN.

2. Obligacje kuponowe, w formie nie mającej dokumentu, na okaziciela.
3. 22.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000,00 PLN.
4. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.
5. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 22 sierpnia 2016 roku. Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2019 roku.
6. Emitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wyemitowane obligacje w dniu 30 marca 2016 roku zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst pod kodem „PLNFI1200174.

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, o kodzie ISIN PLNFI1200141, niemających 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 1.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2016 roku.

c) realizacja Programu Skupu Akcji Własnych

W dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przedłużyło oraz dokonało zmiany treści upoważnienia udzielonego Zarządowi do nabywania akcji własnych.

Do publikacji raportu rocznego za 2016 r. Spółka nabyła 645.850 akcji własnych. Wartość nominalna nabytych akcji wynosi 322.925 zł.

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) przychody ze sprzedaży lokali w projektach mieszkaniowych

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

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

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

Poniższa tabela pokazuje wpływ najbardziej istotnych czynników na przychody Grupy.

Wyszczególnienie	Kwoty w tys zł	Udział w %
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych – projekt Koneser	53 176	59,4%
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych – projekt Małe Błonia	15 574	17,4%
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	15 634	17,5%
Pozostałe przychody	5 129	5,7%
Razem	**89 513**	**100%**

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

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

W perspektywie najbliższego roku obrotowego Emitent nie planuje istotnych zmian w funkcjonującej dotychczas strategii inwestycyjnej.

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

a) awansowaniu prac budowlanych oraz prac w zakresie komercjalizacji w projekcie „Centrum Marszałkowska" – Emitent będzie także dążył do pozyskania docelowego inwestora dla projektu przed jego ukończeniem.
b) kontynuowaniu prac budowlanych, jak również prac w zakresie komercjalizacji powierzchni biurowej i handlowej w projekcie Centrum Praskie KONESER, realizowanym wspólnie z grupą Liebrecht & Wood.
c) awansowania procesu sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku E3 projektu Centrum Praskie KONESER;
d) kontynuacji sprzedaży apartamentów w projekcie Złota44;
e) kontynuacji prac projektowych i przygotowawczych w ramach projektu „Roma Tower".

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

a) projektu Koneser i to zarówno do części mieszkalnej, jak i do 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) prac budowlanych kolejnych etapów w projekcie Małe Błonia w Szczecinie.

W roku 2017 Emitent planuje przede wszystkim skupić się na:

- intensyfikacji procesu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwartale E3 projektu Centrum Praskie KONESER;
- intensyfikacji procesu sprzedaży apartamentów w oddanym już do użytku budynku przy ul. Złotej44;
- komercjalizacji powierzchni handlowych oraz biurowych w projekcie Centrum Marszałkowska;
- pracach przygotowawczych w projekcie „Roma Tower".

Niezmienny pozostanie także główny sposób finansowania poszczególnych projektów na poziomie spółek celowych. Będzie to kredytowanie bankowe, stanowiące około 65% – 75% budżetu inwestycji. W przypadku projektów biurowo – handlowych źródłem spłaty kredytu budowlanego będzie najczęściej kredyt inwestycyjny, spłacany z czynszów najmu, w przypadku projektów mieszkaniowych – realizowane przez spółkę celową przychody ze sprzedaży. Na poziomie Emitenta źródłem finansowania wkładu własnego do projektów developerskich będą środki wycofywane z kończonych przedsięwzięć i wpływy ze sprzedaży usług w spółkach zależnych.

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 oraz Grupy Kapitałowej dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy w szczególności:

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.
b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z

podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.

c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku 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 oraz Grupy Kapitałowej, należy zaliczyć także: ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska za zanieczyszczenia nieruchomości, ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.

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

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 Grupie Kapitałowej BBI Development S.A. 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. oraz Grupy Kapitałowej 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,

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

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

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

Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie Kapitałowej Emitenta ma na celu osiągnięcie zarówno pożądanych wskaźników rentowności każdego z projektów realizowanego przez spółki celowe Emitenta, jak również zapewnienie Grupie Kapitałowej Emitenta szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego, w tym w szczególności stabilnej zdolności do spłacania bieżących zobowiązań oraz do dokonywania zakupów towarów czy usług niezbędnych w bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta. Realizacja każdego z projektów deweloperskich, jego harmonogram i podejmowane w ramach niego działania uwzględniają pozyskiwanie i odpowiednie strukturyzowanie źródeł finansowania Spółka dla optymalnej realizacji powyższych celów. Grupa Kapitałowa Emitenta aktywnie zarządza ryzykiem finansowym m.in. poprzez krótko i długoterminowe budżety i prognozy płynności, sporządzane dla poszczególnych projektów, jak również łącznie dla całej Grupy Kapitałowej Emitenta.

Spółka posiada komórkę kontroli wewnętrznej – Biuro Kontroli Wewnętrznej (BKW), oraz uchwalony w tym samym roku Regulamin Organizacji Biura Kontroli Wewnętrznej. Regulamin ten określa szczegółowo zadania oraz wewnętrzną strukturę organizacyjną przedmiotowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2016 przez Emitenta, jak i umowy znaczące zawierane w tym okresie przez spółki zależne Emitenta zostały szczegółowo opisane w pkt. 3 niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

11 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek

W roku obrotowym 2016 Emitent nie zawarł żadnej umowy kredytu, jak również nie miało miejsca wypowiedzenia żadnej umowy kredytu.

W roku obrotowym 2016 Emitent zaciągnął następujące pożyczki:

- Od Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k – łącznie 12.900 tys. zł
- Od Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k – łącznie 21.900 tys. zł
- Od Juvenes Projekt Sp. z o.o. – łącznie 125 tys. euro

Pożyczki są zawarte na okres do 1 roku, stopa oprocentowania wynosiła do 5% w przypadku pożyczek nominowanych w zł i 5.25% w przypadku pożyczki nominowanej w Euro

W roku obrotowym 2016 nie miało miejsca wypowiedzenie pożyczek udzielonych Emitentowi.

W roku obrotowym 2016 spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta zaciągnęły następujące kredyty:

Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k zawarła umowę kredytową opisaną w pkt 3.1.1. niniejszego Sprawozdania Zarządu z Działalności Grupy Kapitałowej.

W roku obrotowym 2016 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy kredytowej zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

W roku obrotowym 2016 spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta zaciągnęły następujące pożyczki:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k od NPU Sp. z o.o. Sp.k. – pożyczki na łączną kwotę 2.521 tys. Euro

Pożyczki są zawarte na okres do 1 roku, stopa oprocentowania wynosiła 2%

W roku obrotowym 2016 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 2016, poza wskazanymi w pkt 11. powyżej, Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały pożyczek.

13 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje

W trakcie roku obrotowego 2016 Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń, ani gwarancji.

W trakcie roku obrotowego 2016 Emitent nie otrzymał poręczeń ani gwarancji.

W roku obrotowym 2016 spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie otrzymywały poręczeń.

W roku obrotowym 2016 spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta - Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 sp.k. - otrzymała od banku Credit Agricole Bank Polska S.A. gwarancję bankową dobrego wykonania umowy o roboty budowlane zawartej w dniu 13 czerwca 2016 roku ze spółką JP Contracting sp. z o.o. – gwarancję wystawiono w dniu 21 czerwca 2016 roku i obowiązuje ona od dnia 13 czerwca 2016 roku do 14 kwietnia 2018 roku. Gwarancja opiewa na kwotę 1,834 tys. PLN.

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

14 Struktura Grupy, opis powiązań kapitałowych i organizacyjnych. Omówienie zmian, jakie wystąpiły w roku obrotowym 2016.

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 2016 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	15,32 %
	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. [2]	POLSKA	0,28%
	IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-5)	Luksemburg	100% (99,77 %)
	IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-6)	Luksemburg	100 % (99,99 %)
	NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2 3]	POLSKA	40,32%
	Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
	Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	49,44 %
	Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [2 3]	POLSKA	40,00 %
	PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45 %
	PW sp. z o.o. sp. k.[2 3]	POLSKA	44,99 %

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

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

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

W roku obrotowym 2016 nie dochodziło do istotnych zmian w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta, tzn. nie powołano nowych spółek celowych, ani też nie rozwiązano (nie zlikwidowano, nie zbyto) dotychczasowych spółek celowych. Zmiany w strukturze, jakie miały miejsce w toku 2016 roku, polegały na zmianie (zwiększeniu lub zmniejszeniu) udziału Emitenta w poszczególnych spółkach. Zmiany te były wynikiem z jednej strony wycofania wkładów (względnie nabycia akcji własnych w celu umorzenia) w niektórych ze spółek celowych – tak było w przypadku spółki celowej Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A. (zmniejszenie udziału – stan na 31 grudnia 2015 roku: 5,9%). Z kolei w innych spółkach celowych zmiany były wynikiem wniesienia dodatkowych wkładów przez Emitenta lub też przez współinwestora. Taka sytuacja miała miejsce w spółce Zarządzanie Sezam spółka z ograniczona odpowiedzialnością Nowy Sezam sp.k., w której nastąpiło zwiększenie wkładu spółki zależnej Emitenta (zwiększenie udziału – stan na 31 grudnia 2015 roku: 10,24%), a także w spółce Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., gdzie współinwestor – spółka K-Invest sp. z o.o. – wniosła dodatkowe wkłady zmniejszając odpowiednio udział Funduszu Immobilia, a tym samym pośredni udział Emitenta w spółce celowej (zmniejszenie udziału – stan na 31 grudnia 2015 roku: 76,92%). W stosunku do lat ubiegłych, w powyższej tabeli, Emitent zaprezentował także odrębnie wielkość udziałów Emitenta dla każdego z subfunduszy wydzielonych w ramach Funduszu Immobilia Fund SICAV FIS S.A. Nowy sposób prezentacji jest w ocenie Emitenta precyzyjniejszy, gdyż informuje o udziale Emitenta odrębnie, dla każdego z subfunduszy.

15 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi przebiegają na warunkach rynkowych i zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr 48 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2016.

16 Wykorzystanie przez Grupę Kapitałową wpływów z emisji papierów wartościowych.

W roku obrotowym 2016 Emitent wykorzystał środki z emisji obligacji na wykup zapadających w lutym 2016 r. obligacji Serii BBI0216 (kod ISIN:PLNFI1200141) o łącznej wartości nominalnej 22.000.000,00 PLN.

W roku obrotowym 2016 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 2016 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 2016 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 2016 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 2016 rok przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)**
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.883.927	941.963,5
Piotr Litwiński*	0	-
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
Artur Lebiedziński	0	-
Maciej Radziwiłł	6.571.489	3.285.744,5
Maciej Matusiak	0	-
Jan Rościszewski	0	-
Karol Żbikowski	0	-

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 72.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 36.000 zł, stanowiącej 0,068% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*
*** wartość nominalna akcji Emitenta wynosi 0,50 zł*

W dniach 23 i 28 listopada 2016 r. oraz 1 grudnia 2016 r. Emitent otrzymał od Pana Michała Skotnickiego, Powiadomienia o transakcjach nabycia łącznie 72.000 akcji Emitenta.

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej udziałów/akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2016 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

	Akcje	
	Liczba	**Wartość nominalna (w PLN)**
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 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

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

W dniu 8 czerwca 2016 r. Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jako podmiotu uprawnionego dla dokonania badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. sporządzonych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 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 2016.

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 15 lipca 2016 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 2016 oraz przegląd półrocznego sprawozdania jednostkowego i półrocznego sprawozdania skonsolidowanego za I półrocze 2016 roku.

24.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2015 i rok obrotowy 2016.

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.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2016) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2016 roku) wyniosła 103 tys. zł (w tym za czynność przeglądu – 45 tys. złotych), powiększona o podatek od towarów i usług.

25 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 2016 roku) zostaną wskazane oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Emitenta oraz odrębnie – dla samego Emitenta.

25.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

Emisja i wykup obligacji Emitenta

W dniu **3 lutego 2017 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 53.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Obligacje zostaną wykupione w następujący sposób:

- 10% pierwotnej Wartości Nominalnej Obligacji w 1 rocznicę emisji obligacji
- 20% pierwotnej Wartości Nominalnej Obligacji w 2 rocznicę emisji obligacji
- pozostała część w dniu 31 stycznia 2020 roku.

W dniu **7 lutego 2017 roku** Emitent dokonał spłaty i umorzenia 53.000 sztuk (pięćdziesięciu trzech tysięcy) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 6 lutego 2014 roku, oznaczonych jako seria BBI0217 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200158, nie mających formy dokumentu, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Spółka dokonała:

1. spłaty 34 938 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 34 938 000 PLN, serii BBI0217, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLNFI1200158. Wraz z Obligacjami zostały zapłacone odsetki za ostatni okres odsetkowy.
2. nabycia 18 062 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 18 062 000 PLN, serii BBI0217, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLNFI1200158, w celu ich umorzenia.

Obligacje zostały nabyte, w rozliczeniu, w zamian za 18 062 szt. obligacji serii BBI0220 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200182 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 18 062 000 PLN wyemitowanych przez Spółkę w dniu 3 lutego 2017 r. Wraz z nabyciem Obligacji serii BBI0217 zostały zapłacone należne świadczenia pieniężne.

Obligacje zostały spłacone i umorzone przez Emitenta w terminie przewidzianym w warunkach ich emisji.

Skup akcji Emitenta

Po dniu bilansowym Spółka nie dokonywała nabycia akcji własnych.

25.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych Emitenta

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia dotyczące spółki celowych.

26 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.

26.1 Zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent.

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

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

Od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.

Zgodnie z § 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, Emitent przestrzega zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016" z poniższymi wyłączeniami oraz komentarzami:

Emitent nie stosuje 2 rekomendacji Dobrych Praktyk: VI.R.1.,VI.R.2.oraz nie stosuje 7 zasad szczegółowych:I.Z.1.8., I.Z.1.15., I.Z.1.20., II.Z.2., IV.Z.7., V.Z.6., VI.Z.4. Poniżej zaprezentowane zostało szczegółowe stanowisko Emitenta w odniesieniu do przedmiotowych rekomendacji i zasad:

1) **Rekomendacja VI.R.1:** „W*ynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.*"

   Spółka z uwagi na wielkość Emitenta nie stosuje ww. rekomendacji. Wynagrodzenie Członków Zarządu jest ustalane przez Radę Nadzorczą zgodnie z obowiązującymi przepisami i adekwatnie do sytuacji rynkowej oraz wyników Spółki i sukcesu realizowanej przez Zarząd strategii. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jest ustalane przez Walne Zgromadzenie, a zatem jest w pełni zależne od woli akcjonariuszy. W przypadku zmiany uwarunkowań spółka rozważy przyjęcie polityki wynagrodzeń.

2) **Rekomendacja VI.R.2**: „*Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i* wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z *jakichkolwiek przyczyn.*"

   Spółka z uwagi na wielkość Emitenta nie stosuje ww. rekomendacji, nie przyjęła bowiem polityki wynagrodzeń.

3) **Zasada I.Z.1.8.:** „*Spółka zapewnia zamieszczenie na stronie internetowej wybranych danych finansowych spółki za ostatnie 5 lat działalności, w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców*".

   Zasada nie jest przestrzegana przez Spółkę. Publikacja wyników i danych finansowych odbywa się w formacie wymaganym przepisami prawa, w tym w formie raportów okresowych.

4) **Zasada I.Z.1.15**: „*Spółka zamieszcza na stronie internetowej informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności o sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji."*

   Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady, bowiem nie istnieje polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menadżerów

5) **Zasada I.Z.1.20**.: „*Spółka zamieszcza na stronie internetowej zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo*."

   Spółka nie stosuje zasady. Spółka nie dokonuje zapisu obrad walnego zgromadzenia (nie nagrywa ich przebiegu). Spółka stoi na stanowisku, że zgromadzenie akcjonariuszy jest sprawą wewnętrzną Spółki i jej akcjonariuszy, a jego przebieg nie powinien być publicznie udostępniany.

6) **Zasada II.Z.2.**: „*Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.*"

   Spółka nie stosuje zasady. Zarówno kodeks spółek handlowych, jak również wewnętrzne regulacje obowiązujące w Spółce nie wymagają zgody Rady Nadzorczej na zaangażowanie członków Zarządu w innych podmiotach gospodarczych, w tym spoza grupy kapitałowej. Nie dotyczy to oczywiście podmiotów prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółki. Tego rodzaju zaangażowanie wymaga zgody Rady Nadzorczej, stosownie do art. 380 § 2 Kodeksu spółek handlowych.

7) **Zasada IV.Z.7.**: *„Przerwa w obradach walnego zgromadzenia może mieć miejsce jedynie w szczególnych sytuacjach, każdorazowo wskazanych w uzasadnieniu uchwały w sprawie zarządzenia przerwy, sporządzanego w oparciu o powody przedstawione przez akcjonariusza wnioskującego o zarządzenie przerwy*."

   Spółka nie może w sposób wiążący zadeklarować przestrzegania tej zasady, gdyż przerwa w obradach należy do decyzji walnego zgromadzenia. To walne zgromadzenie podejmuje uchwałę o określonej treści i stosownie ją uzasadnia lub nie dokonuje szczególnego uzasadnienia. O przerwie w obradach, jej powodach i uzasadnieniu rozstrzyga autonomicznie walne zgromadzenie.

8) **Zasada V.Z.6.**: „*Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączania członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów*."

Spółka nie może zadeklarować przestrzegania tej zasady jedynie ze względów formalnych, z uwagi na brak odpowiednich postanowień w regulaminie Zarządu Spółki. Spółka nie dokonała jeszcze odpowiedniej aktualizacji w regulaminie Zarządu.

9) **Zasada VI.Z.4.**: „*Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń; 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze - oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej; 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia; 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku; 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa*."

Spółka nie stosuje zasady. Z uwagi na skalę działalności Spółki, Spółka nie przyjęła i nie zamierza w najbliższym czasie przyjmować polityki wynagrodzeń. Jednocześnie informuje, że roczne sprawozdanie finansowe zawiera informacje na temat wypłaconego wynagrodzenia Członkom Zarządu Spółki.

26.3 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

26.4 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.

26.5 Zarząd Emitenta

26.5.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Zarządu Emitenta wchodzili:

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

W dniu 29 marca 2016 roku, w związku z upływem trzyletniej kadencji Członków Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną, XI kadencję.

Kadencja Zarządu rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2015 tj. z dniem 28 czerwca 2016 roku. Rada Nadzorcza w wyniku podjętych uchwał powołała do Zarządu następujące osoby: Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu, Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu, Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu, Pan Krzysztof Tyszkiewicz - Członek Zarządu.

26.5.2 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.

26.5.3 Uprawnienia Zarządu, w tym do emisji i wykupu akcji

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

Zarząd, wobec wygaśnięcia upoważnienia zawartego w Artykule 9^1 Statutu, nie jest obecnie uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

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

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

26.5.4 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 2016 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 sprawie przedłużenia trwania Programu Skupu Akcji.

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

26.6 Rada Nadzorcza Emitenta

26.6.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

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

W dniu 28 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą Emitenta na kolejną VIII kadencję. W skład nowej Rady Nadzorczej Spółki powołano: Pana Artura Lebiedzińskiego, Pana Macieja Matusiaka, Pana Macieja Radziwiłła, Pana Jana Emeryka Rościszewskiego, Pana Pawła Turno, Pana Karola Żbikowskiego.

Do dnia 28 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza VII kadencji funkcjonowała w składzie: Pan Maciej Matusiak, Pana Maciej Radziwiłł, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, Pan Rafa Lorek oraz Pan Włodzimierz Głowacki.

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako Rada Nadzorcza VIII kadencji.

26.6.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2016 Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń. Do najważniejszych decyzji Rady w 2016 roku należały:

a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2016,
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2015 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
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,
g) powołanie Zarządu Spółki na kolejną XI kadencję.

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

W skład Komitetu Audytu wchodzili do dnia 28 czerwca 2016 r.: Pan Jan Emeryk Rościszewski (Przewodniczący) oraz Pana Maciej Matusiak oraz Pan Rafał Lorek. W dniu 14 września 2016 r. Rada Nadzorcza powołała nowy skład Komitetu tj.: Pana Jana Emeryka Rościszewskiego (Przewodniczący), Pana Artura Lebiedzińskiego oraz Pana Macieja Matusiaka.

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

sprawozdań finansowych Spółki, jak również za bieżące kontakty z Biurem Kontroli Wewnętrznej.

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

W roku 2016 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu.
Rok 2016 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 29 marca 2016 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2015.

26.7 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2016 roku znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł[2]	6.571.490	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[3]	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [4]	6.083.224	5,81	5,81

[1,2,3,4] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2016 roku;*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania (tj. 27 marca 2017 roku) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.490	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A.	6.083.224	5,81	5,81

26.8 Posiadacze papierów wartościowych Emitenta, dających specjalne uprawnienia kontrolne.

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

26.9 Wszelkie ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu.

Nie istnieją żadne ograniczenia w wykonywania prawa głosu z akcji Emitenta.
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiada 645.850 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.

26.10 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.

26.11 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 27 marca 2017 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 2016 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 2016 rok, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za 2016 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 Emitenta, sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za 2016 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., w tym także opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Warszawa, 27 marca 2017 roku

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