

RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

GRUPY KAPITAŁOWEJ EMMERSON REALTY S.A.

ZA IV KWARTAŁ 2016 ROKU



EMMERSON

REALTY

Zawartość raportu:

1. podstawowe informacje o Emitencie (jednostka dominująca)
2. wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta za IV kwartał 2016 roku wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
3. wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za IV kwartał 2016 roku wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
4. kwartalne, jednostkowe, skrócone sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości (bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych)
5. kwartalne, skonsolidowane, skrócone sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości (bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych)
6. informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości
7. zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie od 1.10.2016 do 31.12.2016 roku, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki
8. stanowisko odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym danych finansowych za okres od 1.10.2016 do 31.12.2016 roku
9. informacja Zarządu Emitenta na temat inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie, jakie w okresie objętym raportem Grupa Kapitałowa Emitenta podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności
10. opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji
11. struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu
12. informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty
13. oświadczenie Zarządu Emitenta

Warszawa, 14 lutego 2017 roku

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE (JEDNOSTKA DOMINUJĄCA)
Tabela 1. Podstawowe informacje o Emitencie

Firma:	EMMERSON REALTY S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	Ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa
Telefon	+48 22 828 92 96
Faks	+48 22 828 92 97
Adres poczty elektronicznej:	emmerston@emmerston.pl
Adres strony internetowej	www.emmerston.pl
NIP	118-00-74-229
REGON	015484578
Kapitał zakładowy	3.014.517,90 PLN, opłacony w całości
Ilość akcji	30.145.179 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym: - 2.520.000 akcji uprzywilejowanych imiennych serii A; - 3.355.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B; - 173.393 akcji zwykłych na okaziciela serii C; - 12.096.786 akcji zwykłych na okaziciela serii D; - 12.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E.
Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	KRS 0000297408 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Rada Nadzorcza	Tadeusz Popławski – Przewodniczący Rady Nadzorczej Mirosław Adamczyk – Członek Rady Nadzorczej Arkadiusz Garbacki - Członek Rady Nadzorczej Jacek Hankiewicz – Członek Rady Nadzorczej Piotr Kalinkowski – Członek Rady Nadzorczej
Zarząd	Marek Krajewski – Prezes Zarządu Rafał Ignaszewski – Wiceprezes Zarządu

Źródło: Emitent

2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE EMITENTA ZA IV KWARTAŁ 2016 ROKU WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI ZA ROK POPRZEDNI
Tabela 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe z bilansu Emitenta (PLN)

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016 r.	na dzień 31.12.2015 r.
Kapitał własny	12 138 843,08	12 880 195,34
Należności długoterminowe	312 569,73	388 435,81
Należności krótkoterminowe	2 305 786,52	2 104 353,62
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	80 320,99	142 468,75
Zobowiązania długoterminowe	30 139,85	30 139,85
Zobowiązania krótkoterminowe	3 192 373,99	3 328 143,36
Rzeczowe aktywa trwałe	32 828,20	49 798,26

Źródło: Emitent
Tabela 3. Wybrane jednostkowe dane finansowe z rachunku zysków i strat Emitenta (PLN)

Wyszczególnienie	IV kw. 2016 za okres 01.10.2016 - 31.12.2016	IV kw. 2015 za okres 01.10.2015 - 31.12.2015	Narastająco od 1.01.2016 do 31.12.2016 r.	Narastająco od 1.01.2015 do 31.12.2015 r.
Przychody netto ze sprzedaży	2 505 662,17	3 058 966,35	10 639 997,32	11 375 056,80
Zysk/strata na sprzedaży	189 196,32	-225 202,97	-392 341,14	-339 534,25
Zysk/strata na działalności operacyjnej	334 397,96	-428 911,05	-49 219,33	-318 849,44
Zysk/strata brutto	86 026,18	-464 884,94	-702 147,29	-906 491,95
Zysk/strata netto	76 457,18	-459 471,94	-741 352,29	-659 548,95

Źródło: Emitent

3. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZA IV KWARTAŁ 2016 ROKU WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI ZA ROK POPRZEDNI
Tabela 4. Wybrane skonsolidowane dane finansowe z bilansu Grupy Kapitałowej Emitenta (PLN)

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016 r.	na dzień 31.12.2015 r.
Kapitał własny	12 138 843,08	13 097 514,20
Należności długoterminowe	312 569,73	388 435,81
Należności krótkoterminowe	2 408 920,14	2 424 452,82
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	469 662,64	447 583,55
Zobowiązania długoterminowe	109 137,08	29 420,10
Zobowiązania krótkoterminowe	3 462 976,70	3 533 925,15
Rzeczowe aktywa trwałe	173 059,56	68 832,98

Źródło: Emitent
Tabela 5. Wybrane skonsolidowane dane finansowe z rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej Emitenta (PLN)

Wyszczególnienie	IV kw. 2016 za okres 01.10.2016 - 31.12.2016	IV kw. 2015 za okres 01.10.2015 - 31.12.2015	Narastająco od 1.01.2016 do 31.12.2016 r.	Narastająco od 1.01.2015 do 31.12.2015 r.
Przychody netto ze sprzedaży	3 307 756,56	3 655 516,49	13 426 290,52	19 448 773,46
Zysk/strata na sprzedaży	208 363,89	-243 826,44	-228 737,96	201 291,48
Zysk/strata na działalności operacyjnej	336 448,83	-408 034,21	116 726,77	77 648,45
Zysk/strata brutto	96 235,86	-101 514,13	-590 199,20	-357 869,80
Zysk/strata netto	76 457,18	-53 165,37	-741 352,25	-322 310,88

Źródło: Emitent

4. KWARTALNE, JEDNOSTKOWE, SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, SPORZĄDZONE ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI EMITENTA ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI (BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH)

Jednostkowy bilans			
AKTYWA		Stan na dzień 2016-12-31	Stan na dzień 2015-12-31
A	Aktywa trwałe	13 303 104,74	14 523 750,08
I	Wartości niematerialne i prawne	506 087,70	879 038,10
II	Rzeczowe aktywa trwałe	32 828,20	49 798,26
III	Należności długoterminowe	312 569,73	388 435,81
IV	Inwestycje długoterminowe	10 197 995,11	10 922 635,91
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 253 624,00	2 283 842,00
B	Aktywa obrotowe	2 818 543,27	2 460 236,85
I	Zapasy	5 000,00	5 000,00
II	Należności krótkoterminowe	2 305 786,52	2 104 353,62
III	Inwestycje krótkoterminowe	449 367,95	224 301,69
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	58 388,80	126 581,54
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	16 121 648,01	16 983 986,93
PASYWA		Stan na dzień 2016-12-31	Stan na dzień 2015-12-31
A	Kapitał (fundusz) własny	12 138 843,08	12 880 195,34
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 014 517,90	3 014 517,90
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	21 714 762,73	22 374 311,68
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-11 849 085,29	-11 849 085,29
VI	Zysk (strata) netto	-741 352,26	-659 548,95
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 982 804,93	4 103 791,59
I	Rezerwa na zobowiązania	423 588,04	375 845,38
II	Zobowiązania długoterminowe	30 139,85	30 139,85
III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 192 373,99	3 328 143,36
IV	Rozliczenia międzyokresowe	336 703,05	369 663,00
	PASYWA RAZEM	16 121 648,01	16 983 986,93

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)					
Wyszczególnienie		IV kwartał 2016 za okres	IV kwartał 2015 za okres	Rok bieżący za okres	Rok ubiegły za okres
		01.10.2016 - 31.12.2016	01.10.2015 - 31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 505 662,17	3 058 966,35	10 639 997,32	11 375 056,80
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 505 662,17	3 058 251,35	10 639 997,32	11 373 206,80
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	715,00	0,00	1 850,00
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w tym:	1 844 869,08	2 454 488,84	8 183 142,39	8 835 738,60
I	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	1 844 869,08	2 453 773,84	8 183 142,39	8 833 875,67
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	715,00	0,00	1 862,93
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	660 793,09	604 477,51	2 456 854,93	2 539 318,20
D	Koszty sprzedaży	63 198,46	131 600,89	458 959,00	591 851,46
E	Koszty ogólnego zarządu	408 398,31	698 079,59	2 390 237,07	2 287 000,99
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	189 196,32	-225 202,97	-392 341,14	-339 534,25
G	Pozostałe przychody operacyjne	164 391,46	55 491,25	542 461,00	371 279,92
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Dotacje	20 336,40	12 747,00	96 156,19	33 747,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	35 372,35	32 852,20	230 877,69	115 060,49
IV	Inne przychody operacyjne	108 682,71	9 892,05	215 427,12	222 472,43
H	Pozostałe koszty operacyjne	19 189,82	259 199,33	199 339,19	350 595,11
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	13 912,54	173 820,85	69 495,74	173 820,85
III	Inne koszty operacyjne	5 277,28	85 378,48	129 843,45	176 774,26
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	334 397,96	-428 911,05	-49 219,33	-318 849,44
J	Przychody finansowe	17 384,89	11 572,85	289 850,07	689 786,11
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	162 000,00	275 493,81
II	Odsetki	5 473,76	1 284,56	23 171,75	7 610,53
III	Zysk ze tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	171 184,74
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	11 911,13	10 288,29	104 606,44	235 497,03
V	Inne	0,00	0,00	71,88	0,00
K	Koszty finansowe	265 756,67	47 546,74	942 778,03	1 277 428,62
I	Odsetki	1 977,83	6 459,13	15 128,43	71 219,06
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	263 778,84	41 087,61	927 647,22	1 206 081,94
IV	Inne	0,00	0,00	2,38	127,62
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	86 026,18	-464 884,94	-702 147,29	-906 491,95
M	Podatek dochodowy	9 569,00	-5 413,00	39 205,00	-246 943,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)				
O	Zysk (strata) netto (N-O-P)	76 457,18	-459 471,94	-741 352,29	-659 548,95

JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)			
Wyszczególnienie		Rok bieżący	Rok ubiegły
		za okres	za okres
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	-741 352,26	-659 548,95
II	Korekty razem	998 331,64	972 632,85
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	256 979,38	313 083,90
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	5 400,00	1 674 041,87
II	Wydatki	323 631,95	990 606,63
III	Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-318 231,95	683 435,24
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	162 000,00	485 493,81
II	Wydatki	162 895,19	1 491 986,72
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-895,19	-1 006 492,91
D	Przepływy pieniężne netto razem	-62 147,76	-9 973,77
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-62 147,76	14 358,76
F	Środki pieniężne na początek okresu	142 468,75	152 442,52
G	Środki pieniężne na koniec okresu	80 320,99	142 468,75

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM			
Wyszczególnienie		Rok bieżący	Rok ubiegły
		za okres	za okres
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
I	Kapitał (fundusz własny na początek okresu (BO)	12 880 195,34	13 539 744,29
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	12 880 195,34	13 539 744,29
II	Kapitał fundusz własny na koniec okresu (BZ)	12 138 843,08	12 880 195,34
III	Kapitał (fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	12 138 843,08	12 880 195,34

5. KWARTALNE, SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, SPORZĄDZONE ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI EMITENTA ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI (BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH)

Skonsolidowany bilans					
AKTYWA				Stan na dzień 2016-12-31	Stan na dzień 2015-12-31
A			Aktywa trwałe	13 267 046,49	14 426 871,57
	I		Wartości niematerialne i prawne	506 087,70	879 038,10
	II		Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
	III		Rzeczowe aktywa trwałe	173 059,56	68 832,98
	IV		Należności długoterminowe	312 569,73	388 435,81
	V		Inwestycje długoterminowe	9 980 233,69	10 763 549,57
	VI		Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 295 095,81	2 327 015,11
B			Aktywa obrotowe	3 394 253,99	3 121 787,32
	I		Zapasy	5 649,00	5 000,00
	II		Należności krótkoterminowe	2 408 920,14	2 424 452,82
	III		Inwestycje krótkoterminowe	899 157,82	532 247,74
	IV		Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80 527,03	160 086,76
C			Należne wpłaty na kapitał podstawowy		
D			Udziały (akcje) własne		
			AKTYWA RAZEM	16 661 300,48	17 548 658,89
PASYWA				Stan na dzień 2016-12-31	Stan na dzień 2015-12-31
A			Kapitał (fundusz) własny	12 138 843,08	13 097 514,20
	I		Kapitał (fundusz) podstawowy	3 014 517,90	3 014 517,90
	II		Kapitał (fundusz) zapasowy	21 714 762,73	22 374 311,68
	III		Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
	IV		Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
	V		Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
	VI		Zysk (strata) z lat ubiegłych	(11 849 085,29)	(11 969 004,50)
	VII		Zysk (strata) netto	(741 352,26)	(322 310,88)
	VIII		Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B			Kapitały mniejszości	187 731,22	125 395,14
C			Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
D			Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 334 726,18	4 325 749,55
	I		Rezerwa na zobowiązania	425 909,35	388 276,69
	II		Zobowiązania długoterminowe	109 137,08	29 420,10
	III		Zobowiązania krótkoterminowe	3 462 976,70	3 533 925,15
	IV		Rozliczenia międzyokresowe	336 703,05	374 127,61
			PASYWA RAZEM	16 661 300,48	17 548 658,89

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

Wyszczególnienie		IV kwartał 2016	IV kwartał 2015	Rok bieżący	Rok ubiegły
		za okres 01.10.2016 - 31.12.2016	za okres 01.10.2015 - 31.12.2015	za okres 01.01.2016 - 31.12.2016	za okres 01.01.2015 - 31.12.2015
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	3 307 756,56	3 655 516,49	13 426 290,52	19 448 773,46
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 307 756,56	3 655 401,49	13 426 290,52	19 447 797,46
B	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	115,00	-	976,00
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w tym	2 387 036,33	2 792 079,18	9 863 483,86	14 929 289,81
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 387 036,33	2 791 364,18	9 863 483,86	14 927 426,88
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	715,00	-	1 862,93
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	920 720,23	863 437,31	3 562 806,66	4 519 483,65
D	D Koszty sprzedaży	87 833,55	150 975,50	526 918,06	663 151,91
E	E Koszty ogólnego zarządu	624 522,79	956 288,25	3 264 626,56	3 655 040,26
F	F Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	208 363,89	(243 826,44)	(228 737,96)	201 291,48
G	G Pozostałe przychody operacyjne	168 357,74	98 980,80	569 963,07	396 865,84
I	Zysk ze tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II	Dotacje	20 336,40	12 747,00	96 156,19	33 747,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	35 372,35	32 858,20	247 276,29	115 060,49
III	Inne przychody operacyjne	112 648,99	53 375,60	226 530,59	248 058,35
H	H Pozostałe koszty operacyjne	40 272,80	263 188,57	224 498,34	520 508,87
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	14 962,54	173 820,85	70 545,74	173 820,85
III	Inne koszty operacyjne	25 310,26	89 367,72	153 952,60	346 688,02
I	I Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	336 448,83	(408 034,21)	116 726,77	77 648,45
J	J Przychody finansowe	6 369,11	(1 604,36)	192 102,19	252 783,45
I	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	162 000,00	110 547,45
II	Odsetki	6 369,11	1 325,92	30 030,31	10 243,92
III	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
IV	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	(3 068,72)	-	131 853,64
V	Inne	-	138,44	71,88	138,44
K	K Koszty finansowe	3 534,00	6 869,76	17 312,30	438 574,91
I	Odsetki	2 115,04	6 699,49	15 890,96	86 660,38
II	Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	-	348 996,84
IV	Inne	1 418,96	170,27	1 421,34	2 917,69
L	L Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	275 493,81	-	446 678,55
M	M Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+L)	339 283,94	(141 014,52)	291 516,66	338 535,54
O	N Odpis wartości firmy	-	-	-	-
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	-	-	-	-
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-	-
P	O Odpis ujemnej wartości firmy	-	-	-	-
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-	-	-
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-	-
Q	P Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(243 048,08)	39 500,39	(881 715,86)	(696 405,34)
R	R Zysk (strata) brutto (M+/-N-O+P+/-Q)	96 235,86	(101 514,13)	(590 199,20)	(357 869,80)
S	S Podatek dochodowy	8 635,00	(68 119,00)	56 912,00	(200 673,00)
T	T Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
U	U Zysk (strata) mniejszości	11 143,68	19 770,24	94 241,06	165 114,08
W	W Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	76 457,18	(53 165,37)	(741 352,26)	(322 310,88)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH			
RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)		Rok bieżący za okres 01.01.2016 - 31.12.2016	Rok ubiegły za okres 01.01.2015 - 31.12.2015
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	- 741 352,26	- 322 310,88
II	Korekty razem	1 195 851,63	1 181 057,42
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	454 499,37	858 746,54
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	5 400,00	1 262 776,58
II	Wydatki	404 917,17	1 024 906,62
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 399 517,17	237 869,96
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	164 374,34	160 136,09
II	Wydatki	197 277,45	1 732 182,34
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 32 903,11	- 1 572 046,25
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	22 079,09	- 475 429,75
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	- 352 345,01	- 475 429,75
F	Środki pieniężne na początek okresu	447 583,55	923 013,30
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D)	469 662,64	447 583,55

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM			
Wyszczególnienie		Rok bieżący za okres 01.01.2016 - 31.12.2016	Rok ubiegły za okres 01.01.2015 - 31.12.2015
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	13 097 514,20	13 419 825,02
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach błędów	13 097 514,20	13 419 825,02
II	Kapitał fundusz własny na koniec okresu (BZ)	12 047 488,20	13 097 514,20
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	12 047 488,20	13 097 514,20

6. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Raport sporządzono zgodnie z Ustawą o rachunkowości. W okresie, za który sporządzono raport, nie nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

7. ZWIĘZŁA CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE OD 1.10.2016 DO 31.12.2016 ROKU, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI

W IV kwartale 2016 roku Grupa Kapitałowa Emmerston Realty S.A. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w wysokości 3.307.756,56 zł. Jest to suma o ok. 348 tys. zł niższa niż w analogicznym okresie 2015 roku, w którym wyniosła 3.655,516,49 zł.

Przychody Emmerston Realty S.A. jako jednostki dominującej w omawianym okresie wyniosły 2.505.662,17 zł i były o ok. 450 tys. zł niższe niż w analogicznym kwartale roku ubiegłego. Przychody Emitenta w IV kwartale 2016 r. stanowiły ok. 75 % sumy przychodów całej grupy kapitałowej. Jednocześnie, w tym okresie Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała zysk netto w wysokości 76.457,18 zł. Niższe przychody w skali roku wynikają przede wszystkim z dokonanej na początku lipca 2015 r. transakcji zbycia udziałów w jednej ze spółek zależnych – Emmerston Evaluation Sp. z o.o.

Zarząd Emitenta potwierdza opinię wyrażaną w poprzednich raportach okresowych, że rynek nieruchomości cechuje zjawisko sezonowości i wahania koniunktury. Należy podkreślić, że zarówno skala przychodów Grupy Kapitałowej Emmerston Realty S.A. jak i jej jednostki dominującej nadal sytuują ją w gronie największych podmiotów działających na rynku nieruchomości. Grupa Emmerston Realty S.A. jest jednym z liderów na tym rynku.

8. STANOWISKO ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK W ŚWIETLE ZAPREZENTOWANYCH W DANYM RAPORCIE KWARTALNYM DANYCH FINANSOWYCH ZA OKRES OD 1.10.2016 DO 31.12.2016 ROKU

Emitent nie podawał do publicznej wiadomości prognoz jednostkowych wyników finansowych Emitenta, ani skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta na 2016 rok.

9. INFORMACJA ZARZĄDU EMITENTA NA TEMAT INICJATYW NASTAWIONYCH NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE, JAKIE W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM GRUPA KAPITAŁOWA EMITENTA PODEJMOWAŁA W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

W IV kwartale 2016 r. Grupa Kapitałowa Emitenta kontynuowała działania na rzecz lepszej funkcjonalności serwisu internetowego, programu do obsługi bazy danych oraz programu do obsługi inwestycji mieszkaniowych na rynku pierwotnym, a także tworzenia nowych zespołów sprzedażowych.

Ponadto, w ramach grupy kapitałowej kontynuowane były działania w kierunku optymalizacji procesów sprzedażowych, zwiększenia poziomu i efektywności sprzedaży, a także rozwoju nowych kanałów dystrybucji usług i poszerzania oferty usług komplementarnych. Jednym z priorytetów są nadal działania na rzecz zwiększenia obecności na pierwotnym rynku mieszkaniowym (doradztwo i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami), a także na rynku nieruchomości komercyjnych (biurowych, handlowych i magazynowych).

Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A. kontynuowała działania na pierwotnym rynku mieszkaniowym. W grudniu 2016 r. Emitent podpisał umowę na wyłączność w komercjalizacji inwestycji „Nowy Świat 11” w Żyrardowie. Obecnie Spółka obsługuje na wyłączność 9 projektów mieszkaniowych w Warszawie i okolicach oraz 2 projekty w Poznaniu. Spółka pozyskiwała także kolejne inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż w ramach otwartych umów pośrednictwa

10. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Na dzień 31.12.2016 roku w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodziły:

Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o. oferuje usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi, biurowymi, handlowymi, magazynowymi i przemysłowymi: administrowanie nieruchomościami, obsługę techniczną budynków, ochronę, utrzymanie czystości, usługi

cateringowe i inne. Na zlecenie zajmuje się także aranżacją, wykończeniem, umeblowaniem i wyposażeniem wnętrz w dowolnym standardzie.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000220586 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	50.000,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	80 %

Emmerson Finanse S.A. jest firmą niezależnego doradztwa finansowego. Spółka współpracuje z największymi instytucjami finansowymi w Polsce. Jej doradcy zajmują się prawidłowym przebiegiem procesu kredytowego. Oprócz rozwiązań standardowych, spółka oferuje również dedykowane produkty finansowe i ubezpieczeniowe.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000304219 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	348.000,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	45 %

Grupa Emmerson S.A. Przedmiotem działalności jest nabywanie nieruchomości mieszkalnych, komercyjnych oraz gruntów na rachunek własny na terenie całej Polski. Środki na ten cel pozyskiwane są od inwestorów w ramach prywatnych emisji akcji. Spółka jest także zaangażowana merytorycznie i kapitałowo w małe oraz średnie firmy w z branży budownictwa i nieruchomości, a także w udział w innych przedsięwzięciach biznesowych na rynku nieruchomości, w roli inwestora pasywnego lub aktywnego.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000373802 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	10.000.000,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	8,4 %

Emmerson Mazowsze Sp. z o.o. ma siedzibę w Płocku i zajmuje się działalnością na rynku nieruchomości, a w szczególności pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000367006 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	187.500,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	60 %

DRAFTWAY Sp. z o.o. specjalizuje się w szeroko pojętym outsourcingu IT. Spółka oferuje pomoc przy tworzeniu infrastruktury informatycznej w nowo powstałych firmach oraz tych, które wymagają restrukturyzacji oraz skutecznie pomaga firmom w spełnieniu ustawowych wymogów w zakresie ochrony danych osobowych oraz w osiągnięciu stanu gotowości w przypadku kontroli ze strony Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych (GIODO).

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000335412 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	5000,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	40 %

Emmerson Lumico Sp. z o.o. ma siedzibę w Krakowie, skupia się na dwóch obszarach działalności: turystyce (organizowanie wycieczek, konferencji, szkoleń, spotkań biznesowych, imprez integracyjnych, imprez sportowych, rezerwacji miejsc hotelowych, biletów lotniczych itp.) oraz pośrednictwie w obrocie nieruchomościami na rynku pierwotnym, wtórnym oraz komercyjnym.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	KRS 0000205766 Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	50.000,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	9 %

HILLS Legal & Tax Solutions S.A. (HILLS LTS) zajmuje się szeroko rozumianym doradztwem gospodarczym/konsultingiem. Spółka aplikuje nowoczesne rozwiązania prawno-organizacyjne, dba o zachowanie należytego ładu korporacyjnego, ponadto specjalizuje się w obsłudze rynku nieruchomości. HILLS LTS dzięki szerokiej współpracy z adwokatami, radcami prawnymi, doradcami podatkowymi zapewnia kontrahentom możliwość korzystania z kompleksowej pomocy prawnej, w ramach której może zaoferować nie tylko konsultacje i opinie prawne, ale także obsługę spraw sądowych, podatkowych i sądowo administracyjnych.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000421000 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	100.000, zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	10 %

W zakresie skonsolidowanych wyników Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. konsolidacją pełną zostały objęte wyniki następujących spółek z grupy Emitenta: Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o., Emmerson Finanse S.A., Emmerson Mazowsze Sp. z o.o. Wyniki Emmerson Lumico Sp. z o.o., Grupa Emmerson S.A., DRAFTWAY Sp. z o.o. oraz HILLS LTS S.A. zostały skonsolidowane metodą praw własności.

11. STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU CO NAJMNIEJ 5 % GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Poniżej zaprezentowana została struktura akcjonariatu ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Struktura tworzona jest w oparciu o otrzymane przez Spółkę zawiadomienia od akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej oraz o informacje podawane przez Spółkę w raportach odnośnie akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (art. 70 pkt 3 Ustawy o ofercie publicznej).

Tabela 6. Struktura akcjonariatu Emitenta

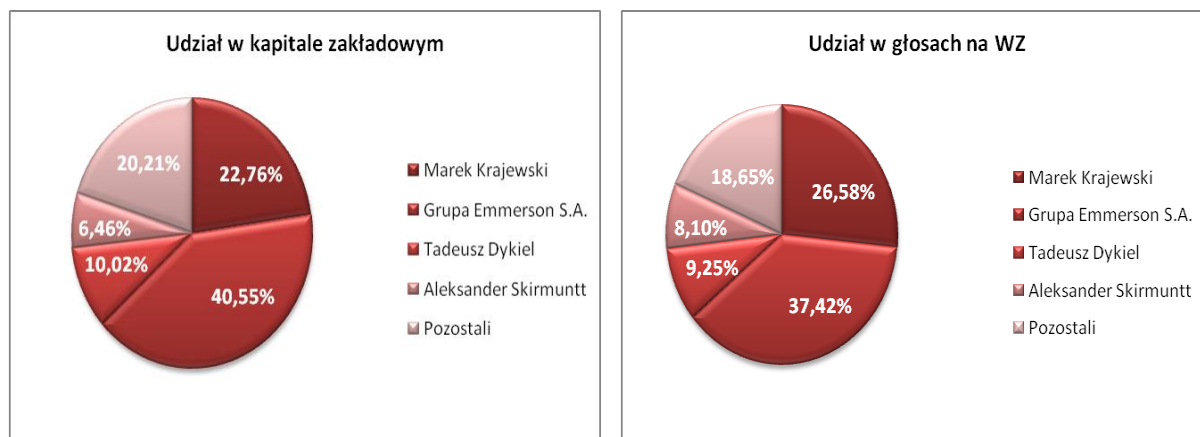
Akcjonariusz	A imienne	Na okaziciela	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w KZ	Udział w głosach na WZ
Marek Krajewski *	1 820 000	5 042 043	6 862 043	8 682 043	22,76%	26,58%
Grupa Emmerson S.A.	0	12 223 399	12 223 399	12 223 399	40,55%	37,42%
Tadeusz Dykiel**, w tym:	0	3 021 105	3 021 105	3 021 105	10,02%	9,25%
Novian S.A.***	0	2 573 570	2 573 570	2 573 570	8,54%	7,88%
Aleksander Skirmuntt****	700 000	1 247 500	1 947 500	2 647 500	6,46%	8,10%
Pozostali	0	6 091 132	6 091 132	6 091 132	20,21%	18,65%
RAZEM	2 520 000	27 625 179	30 145 179	32 665 179	100,00%	100,00%

* pośrednio, poprzez Emmerson Limited

** w tym również pośrednio, poprzez Grupę Kapitałową SPQR S.A.

*** w tym również pośrednio, poprzez Novian Polska S.A. oraz Novian Europe S.A.

**** w tym również pośrednio, poprzez APS Assets Management Limited



12. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY

Na dzień 31 grudnia 2016 r. liczba etatów wynosiła 36. Pozostałe osoby współpracują ze Spółką na zasadzie umów cywilnoprawnych.

13. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU EMITENTA

Zarząd Emitenta (spółka dominująca Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A.) oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy wybrane informacje finansowe za IV kwartał 2016 r., jak i dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego, zostały sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz, że okresowy raport z działalności Emmerson Realty S.A. oraz Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej.

Marek Krajewski

Prezes Zarządu