

# RAPORT ROCZNY SKONSOLIDOWANY

GRUPY KAPITAŁOWEJ EMMERSON REALTY S.A.

ZA 2017 ROK



(dane za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.)

Raport zawiera:

1. Pismo Zarządu
2. Oświadczenia Zarządu
3. Wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta za 2017 rok wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
4. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za 2017 rok wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
5. Sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w 2017 roku
6. Prognozy finansowe i stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników finansowych
7. Struktura akcjonariatu

ZAŁĄCZNIK 1: Roczne sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017

ZAŁĄCZNIK 2: Sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta

Warszawa, dnia 25 maja 2018 roku

## 1. PISMO ZARZĄDU

*Szanowni Państwo,*

*serdecznie zapraszam do lektury skonsolidowanego raportu rocznego Emmerson Realty S.A. We wrześniu 2018 roku minie 8 lat naszej obecności na rynku NewConnect, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W kwietniu świętowaliśmy 24-lecie nieprzerwanej działalności. W minionym i obecnym roku kontynuowaliśmy wiele działań wcześniej rozpoczętych, realizując strategię wielokierunkowego rozwoju. Dzięki temu grupa kapitałowa Emmerson Realty nadal lokuje się wśród największych i najbardziej znanych polskich firm zajmujących się doradztwem i pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.*

*W 2017 roku wzmocniliśmy naszą pozycję na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Obsługujemy na wyłączność inwestycje mieszkaniowe, nie tylko w Warszawie. W 2017 roku zawarliśmy umowę pośrednictwa w sprzedaży inwestycji „Riverfront Apartments” w Gdańsku. Grupa kapitałowa pozyskała także wiele inwestycji mieszkaniowych na sprzedaż w ramach otwartych umów pośrednictwa. Niezmiennie podkreślamy, że utrzymanie wysokiego poziomu przychodów przez wiele lat na trudnym i podlegającym sezonowym wahaniom rynku nieruchomości to duże osiągnięcie naszej firmy, które jest możliwe dzięki dużemu doświadczeniu i wysokim standardom zawodowym.*

*W 2018 roku grupa kapitałowa będzie kontynuować strategię przyjętą w poprzednich latach, która zakłada wielosegmentowy rozwój, zapewni nam jeszcze lepszą pozycję rynkową, również dzięki wykorzystaniu efektu synergii.*

*Marka Emmerson ma ugruntowaną mocną pozycję na polskim rynku nieruchomości. Pragnęlibyśmy, aby znalazło to odzwierciedlenie również na rynku NewConnect, poprzez wzrost płynności i kursu akcji.*

*W imieniu Zarządu spółki dominującej w grupie kapitałowej serdecznie dziękuję za współpracę i okazane zaufanie Akcjonariuszom, Współpracownikom oraz Partnerom.*

*Z poważaniem,*

Marek Krajewski

Prezes Zarządu

## **2. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU**

Zarząd Emmerson Realty S.A. („Emitent”) oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Marek Krajewski

Prezes Zarządu

Zarząd Emmerson Realty S.A. („Emitent”) oświadcza, że dokonał wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej. Firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Marek Krajewski

Prezes Zarządu

### 3. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE EMITENTA ZA 2017 ROK WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI ZA ROK POPRZEDNI

Wybrane dane finansowe prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę euro w następujący sposób:

- pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za 2017 r. (2016 r.) przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca czterech kwartałów. Kurs ten wyniósł:  
za 2017 rok: 1 EURO = 4,2447 PLN;  
za 2016 rok: 1 EURO = 4,3757 PLN.
- pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. Kurs ten wyniósł:  
na dzień 30 grudnia 2017 r. 1 EURO = 4,1709 PLN;  
na dzień 31 grudnia 2016 r. 1 EURO = 4,4240 PLN.

**Tabela 1. Wybrane jednostkowe dane finansowe z rachunku zysków i strat Emitenta**

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>10 771 911,17</b>	10 637 292,93	<b>2 537 732,04</b>	2 430 992,28
<b>Amortyzacja</b>	<b>177 410,01</b>	199 056,39	<b>41 795,65</b>	45 491,32
<b>Zysk/strata na sprzedaży</b>	<b>-31 154,04</b>	-219 934,82	<b>-7 339,52</b>	-50 262,77
<b>Zysk/strata na działalności operacyjnej</b>	<b>24 499,75</b>	-126 275,77	<b>5 771,84</b>	-28 858,42
<b>Zysk/strata brutto</b>	<b>-9 318 584,93</b>	-663 327,92	<b>2 195 345,94</b>	-151 593,56
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>-9 322 514,93</b>	-709 998,92	<b>-2 196 271,80</b>	-162 259,51

Źródło: Emitent

**Tabela 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe z bilansu Emitenta**

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	na dzień 31.12.2017 r.	na dzień 31.12.2016 r.	na dzień 31.12.2017 r.	na dzień 31.12.2016 r.
<b>Kapitał własny</b>	<b>2 847 681,49</b>	12 170 196,42	<b>682 749,88</b>	2 750 948,56
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>305 469,73</b>	312 569,73	<b>73 238,33</b>	70 653,19
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 536 676,24</b>	2 368 824,45	<b>608 184,38</b>	535 448,56
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	<b>109 806,08</b>	49 338,20	<b>26 326,71</b>	11 152,40
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>30 139,85</b>	30 139,85	<b>7 226,22</b>	6 812,81
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 429 843,00</b>	3 477 205,30	<b>822 326,84</b>	785 986,73
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>41 643,25</b>	32 828,20	<b>9 984,24</b>	7 420,48

Źródło: Emitent

#### 4. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZA 2017 ROK WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI ZA ROK POPRZEDNI

Tabela 3. Wybrane skonsolidowane dane finansowe z rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej Emitenta

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody netto ze sprzedaży	13 276 025,84	13 425 639,53	3 127 671,18	3 068 226,69
Amortyzacja	206 779,93	242 126,81	48 714,85	55 334,42
Zysk/strata na sprzedaży	16 959,62	3 519 815,60	3 995,48	804 400,58
Zysk/strata na działalności operacyjnej	76 028,37	17 642,22	17 911,36	4 031,86
Zysk/strata brutto	-9 296 904,17	-559 092,13	-541 122,85	-127 772,04
Zysk/strata netto	-9 364 199,99	-716 759,81	-2 206 092,30	-163 804,60

Źródło: Emitent

Tabela 4. Wybrane skonsolidowane dane finansowe z bilansu Grupy Kapitałowej Emitenta

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	na dzień 31.12.2017 r.	na dzień 31.12.2016 r.	na dzień 31.12.2017 r.	na dzień 31.12.2016 r.
Kapitał własny	2 799 235,54	12 163 435,53	666 339,53	2 749 420,32
Należności długoterminowe	305 469,73	312 569,73	73 238,27	70 653,19
Należności krótkoterminowe	2 632 082,80	2 471 472,65	631 058,71	558 651,14
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	463 594,45	438 679,85	111 149,64	99 159,10
Zobowiązania długoterminowe	80 512,21	109 137,08	19 303,31	24 669,32
Zobowiązania krótkoterminowe	3 834 137,98	3 745 572,78	919 259,15	846 648,46
Rzeczowe aktywa trwałe	122 504,69	173 059,56	28 860,62	39 118,34

Źródło: Emitent

**5. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2017 ROKU**

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
EMMERSON REALTY S.A .  
ZA 2017 ROK**



**(dane za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.)**

Sprawozdanie zawiera następujące informacje:

1. Podstawowe informacje o jednostce dominującej
2. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2017 r.
3. Przepływy pieniężne
4. Charakterystyka struktury pasywów i aktywów
5. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych
6. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym
7. Najważniejsze wydarzenia w 2017 roku oraz w 2018 roku do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
8. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej Emitenta
9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju
10. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Emitenta
11. Nabycie udziałów (akcji) własnych
12. Posiadane przez Grupę Kapitałową Emitenta oddziały (zakłady)
13. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie związanego z nimi ryzyka
14. Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczania istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.
15. Stosowanie ładu korporacyjnego w przypadku jednostek, których papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu na jednym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego
16. Informacja na temat stosowania przez Grupę Kapitałową Emitenta zasad ładu korporacyjnego

Warszawa, dnia 25 maja 2018 r.



## 1. Podstawowe informacje o jednostce dominującej

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

Źródło: Emitent

## 2. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2017 r.

Na dzień 31.12.2017 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	<b>0000220586</b> Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>50.000,00 zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>80 %</b>

**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	<b>0000304219</b> Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>348.000,00 zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>45 %</b>

**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	<b>0000373802</b> Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>10.000.000,00 zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>8,4 %</b>



**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	<b>0000367006</b> Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>187.500,00 zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>60 %</b>

**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	<b>0000335412</b> Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>5000,00 zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>40 %</b>

**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	<b>KRS 0000205766</b> Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>50.000,00 zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>9 %</b>

**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	<b>0000421000</b> Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>100.000, zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>10 %</b>

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.

### 3. Przepływy pieniężne

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)		Rok bieżący za okres	Rok ubiegły za okres
		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I	Zysk ( strata ) netto	- 9 364 199,99	- 716 759,81
II	Korekty razem	9 611 105,89	1 139 124,32
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	246 905,90	422 364,51
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I	Wpływy	7 000,00	5 400,00
II	Wydatki	226 405,36	404 917,17
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 219 405,36	- 399 517,17
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I	Wpływy	114 000,00	164 374,34
II	Wydatki	116 586,34	196 125,38
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 2 586,34	- 31 751,04
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>24 914,20</b>	<b>- 8 903,70</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>- 24 914,20</b>	<b>- 232 988,98</b>
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>438 679,85</b>	<b>447 583,55</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D)</b>	<b>463 594,05</b>	<b>438 679,85</b>

#### 4. Charakterystyka struktury pasywów i aktywów

##### Analiza finansowa - BILANS

	31.12.2017	% sumy bilansowej	31.12.2016	% sumy bilansowej
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 871 102,20</b>	<b>49,77%</b>	<b>13 467 157,08</b>	<b>79,73%</b>
wartości niematerialne i prawne	449 951,62	5,79%	598 456,66	3,54%
wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	0,00%	-	0,00%
rzeczowe aktywa trwałe	122 504,69	1,58%	173 059,56	1,02%
należności długoterminowe	305 469,73	3,93%	312 569,73	1,85%
inwestycje długoterminowe	730 642,68	9,39%	10 110 455,86	59,86%
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 262 533,48	29,09%	2 272 615,27	13,46%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>3 906 242,88</b>	<b>50,23%</b>	<b>3 422 857,03</b>	<b>20,27%</b>
zapasy	68 747,21	0,88%	5 649,00	0,03%
należności krótkoterminowe, w tym:	2 632 082,80	33,84%	2 471 472,65	14,63%
1) od jednostek powiązanych, w tym:	561 884,19	7,22%	452 313,68	2,68%
a) z tytułu dostaw i usług	561 884,19	7,22%	452 313,68	2,68%
b) inne	-	0,00%	-	0,00%
2) od pozostałych jednostek, w tym:	2 070 198,61	26,62%	2 019 158,97	11,95%
a) z tytułu dostaw i usług	827 040,30	10,63%	758 642,26	4,49%
b) inne	1 243 158,31	15,98%	1 260 516,71	7,46%
inwestycje krótkoterminowe	1 099 704,92	14,14%	868 175,03	5,14%
krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	105 707,95	1,36%	77 560,35	0,46%
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>7 777 345,08</b>	<b>100,00%</b>	<b>16 890 014,11</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>	<b>2 799 235,54</b>	<b>35,99%</b>	<b>12 163 435,53</b>	<b>72,02%</b>
kapitał podstawowy	3 014 517,90	38,76%	3 014 517,90	17,85%
kapitał zapasowy	21 004 763,81	270,08%	21 714 762,73	128,57%
kapitał z aktualizacji wyceny	-	0,00%	-	0,00%
pozostałe kapitały rezerwowe	-	0,00%	-	0,00%
różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-
wynik z lat ubiegłych	(11 855 846,18)	-152,44%	(11 849 085,29)	-70,15%
wynik netto roku bieżącego	(9 364 199,99)	-120,40%	(716 759,81)	-4,24%
<b>Kapitały mniejszości</b>	<b>206 061,66</b>	<b>2,65%</b>	<b>174 240,84</b>	<b>1,03%</b>
<b>Ujemna wartość firmy jednostek</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	0,00%	-	0,00%
ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	0,00%	-	0,00%
<b>Zobowiązania i rezerwy</b>	<b>4 772 047,88</b>	<b>61,36%</b>	<b>4 552 337,74</b>	<b>26,95%</b>
rezerwy na zobowiązania	633 344,54	8,14%	360 924,83	2,14%
zobowiązania długoterminowe	80 512,21	1,04%	109 137,08	0,65%
zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3 834 137,98	49,30%	3 745 572,78	22,18%
1) wobec jednostek powiązanych, w tym:	106 278,27	1,37%	140 874,07	0,83%
a) z tytułu dostaw i usług	106 278,27	1,37%	140 874,07	0,83%
b) inne	-	0,00%	-	0,00%
2) wobec pozostałych jednostek, w tym:	3 727 859,71	47,93%	3 604 698,71	21,34%
a) z tytułu dostaw i usług	2 431 041,74	31,26%	2 857 277,95	16,92%
b) inne zobowiązania krótkoterminowe	1 296 817,97	16,67%	747 420,76	4,43%
rozliczenia międzyokresowe	224 053,15	2,88%	336 703,05	1,99%
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>7 777 345,08</b>	<b>100,00%</b>	<b>16 890 014,11</b>	<b>100,00%</b>

## **5. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych**

W Grupie Kapitałowej Emitenta nie było istotnych lokat kapitałowych.

## **6. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym**

W Grupie Kapitałowej Emitenta nie zanotowano istotnych pozycji pozabilansowych.

## **7. Najważniejsze wydarzenia w 2017 roku oraz w 2018 roku do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego**

Raportem EBI Nr 3/2017 z dnia 28 kwietnia 2017 r. Zarząd Spółki informował o podpisaniu umowy z dnia 27 kwietnia 2017 r. z firmą Audyt Wycena Doradztwo Rafał Sosnkowski, z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod nr 3698. Przedmiotem powyższej umowy było przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2016.

Raportem EBI Nr 9/2017 z dnia 30 czerwca 2017 r. Zarząd Emmerson Realty S.A informował, iż na mocy uchwał, odpowiednio nr 18 i 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2017 roku oraz na podstawie par.15 ust. 1 i ust. 5 Statutu Emitenta, z dniem 30 czerwca 2017 roku do składu Rady Nadzorczej na kolejną kadencję zostali powołani pan Mirosław Adamczyk oraz pan Arkadiusz Garbacki.

Raportem EBI Nr 10/2017 z dnia 3 lipca 2017 r. Zarząd Emmerson Realty S.A informował, iż na podstawie decyzji akcjonariusza Emitenta - Emmerson Limited, w związku z brzmieniem par. 13 ust. 4a pkt a) Statutu Spółki, do składu Rady Nadzorczej z dniem 3 lipca 2017 roku zostali powołani na kolejną kadencję panowie Jacek Hankiewicz, Piotr Kalinkowski i Tadeusz Popławski.

Raportem EBI Nr 13/2017 z dnia 15 grudnia 2017 r. Zarząd Spółki informował, iż w dniu 15 grudnia 2017 r. otrzymał rezygnację pana Rafała Ignaszewskiego z funkcji Członka Zarządu Spółki z powodów osobistych, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2017 r. Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółki dziękują panu Rafałowi Ignaszewskiemu za Jego wieloletnie zaangażowanie i pracę, którą wniósł w okresie sprawowania funkcji Członka Zarządu.

Raportem EBI Nr 1/2018 z dnia 16 stycznia 2018 r. Zarząd Emmerson Realty S.A. informował, iż, iż na mocy uchwały nr 1 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 16 stycznia 2018 r. pan Jarosław Skoczeń z dniem 16 stycznia 2018 roku został powołany na stanowisko Członka Zarządu Emitenta.

Raportem EBI Nr 4/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r. Zarząd Emmerson Realty S.A. informował o podpisaniu umowy z firmą Audyt Wycena Doradztwo Rafał Sosnkowski, z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod nr 3698. Przedmiotem powyższej umowy było przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017.

Raportem EBI Nr 5/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. Zarząd Emmerson Realty S.A. informował o następujących zmianach we władzach Spółki:

- pan Jarosław Skoczeń złożył w dniu dzisiejszym rezygnację z funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2018 r.;
- pan Tadeusz Popławski złożył w dniu dzisiejszym rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 26 kwietnia 2018 r.;
- na podstawie decyzji akcjonariusza Emitenta - Emmerson Limited, w związku z brzmieniem par. 13 ust. 4a pkt a) Statutu Spółki, do składu Rady Nadzorczej z dniem 26 kwietnia 2018 roku został powołany pan Piotr Jakubowski;
- na mocy uchwały nr 1 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 26 kwietnia 2018 r. pan Tadeusz Popławski został powołany na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Emitenta ze skutkiem na dzień 1 maja 2018 roku.

W 2017 roku i w I połowie 2018 r. grupa kapitałowa Emmerson Realty S.A. kontynuowała strategię przyjętą w poprzednich latach, która zakłada wielotorowy rozwój poprzez rozwój własnych zespołów sprzedażowych i biur, rozwój sieci franczyzowej oraz usług komplementarnych poprzez spółki zależne. Ponadto, w ramach grupy kapitałowej podejmowane były działania w kierunku optymalizacji procesów sprzedażowych i zwiększenia efektywności, a także rozwoju nowych kanałów dystrybucji usług. Poszerzanie portfela usług generuje dodatkowe koszty, lecz zakłada się, że będą one zrekompensowane dzięki lepszej pozycji rynkowej całej grupy kapitałowej oraz wykorzystaniu efektu synergii.

Kontynuowane były także działania na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania grupa kapitałowa obsługuje na wyłączność 5 projektów mieszkaniowych w Warszawie, a także jeden w Gdańsku. Spółka pozyskuje także kolejne inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż w ramach otwartych umów pośrednictwa.

Grupa kapitałowa kontynuowała także działania na rzecz lepszej funkcjonalności serwisu internetowego, programu do obsługi bazy danych oraz programu do obsługi inwestycji mieszkaniowych na rynku pierwotnym. W Spółce w dalszym ciągu rozwijany jest nowy Intranet, który jest jednym z głównych narzędzi przepływu informacji wewnątrz firmy; zawiera m.in. program

pocztowy umożliwiający również komunikację będąc poza firmą, niezbędne do pracy firmowe dokumenty, a także wiele innych narzędzi do komunikacji i użytecznych aplikacji.

## **8. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej Emitenta**

Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A. to jedna z największych i najbardziej rozpoznawalnych polskich firm działających na polskim rynku nieruchomości.

Podstawowe segmenty działalności obsługiwane przez biura własne jednostki dominującej oraz podmioty zależne to:

- **nowe inwestycje mieszkaniowe** – rynek pierwotny – pośrednictwo w sprzedaży,
- **nieruchomości mieszkaniowe** – rynek wtórny – pośrednictwo w sprzedaży i wynajmie,
- **nieruchomości komercyjne** – pośrednictwo w sprzedaży i wynajmie,
- **zarządzanie nieruchomościami,**
- **badania i analizy rynku**
- **doradztwo finansowe**
- **inwestowanie w nieruchomości.**

Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A. rozwija się wielotorowo, poprzez:

- budowę nowych zespołów sprzedażowych w ramach istniejącej sieci biur;
- rozwój sieci biur własnych;
- rozwój biur i usług realizowanych przez podmioty zależne i powiązane;
- rozwój sieci franczyzowej.

Nowe biura własne Emmerson Realty S.A. zakładane i rozwijane są głównie w największych miastach Polski. W mniejszych ośrodkach miejskich biura organizowane są zazwyczaj przez spółki zależne i powiązane, a także - w miarę pozyskiwania nowych partnerów biznesowych - przez franczyzobiorców Emmerson Realty S.A. Pośrednictwo i doradztwo w obrocie nieruchomościami pozostaje głównym źródłem przychodów Spółki. Wprowadzane nowe usługi komplementarne zazwyczaj realizowane są przez podmioty zależne i powiązane.

Grupa Kapitałowa kontynuuje strategię przyjętą w poprzednich latach, która zakłada wielotorowy rozwój poprzez rozwój własnych zespołów sprzedażowych i biur, rozwój sieci franczyzowej oraz usług komplementarnych poprzez spółki zależne. Poszerzanie portfela usług oraz sieci biur generuje dodatkowe koszty, lecz zakłada się, że będą one zrekompensowane dzięki lepszej pozycji rynkowej całej grupy kapitałowej Emmerson Realty S.A. oraz wykorzystaniu efektu synergii.

## **9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

W minionym roku sprawozdawczym Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A. nie prowadziła żadnych prac badawczych i rozwojowych.



## 10. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Emitenta

W 2017 roku Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała przychody netto ze sprzedaży w wysokości 13.276.025,84 zł i był to poziom zbliżony do roku poprzedniego (13.425.639,53 zł). Na koniec 2017 r. Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A. odnotowała stratę netto w wysokości 9.364.199,99 zł. Powyższa strata była w głównej mierze rezultatem wyceny instrumentów finansowych innych spółek.

W opinii Zarządu Emitenta, grupa kapitałowa utrzymuje wysoki poziom przychodów. Wartość transakcji powoli rośnie, klienci coraz częściej są zainteresowani większymi mieszkaniami. To może pozytywnie wpłynąć na wyniki w 2018 roku. Ponadto, coraz większy udział w ogólnych przychodach ma sprzedaż na rynku pierwotnym, który dynamicznie się rozwija. Po okresie zastoju na tym rynku, podpisywane są kolejne umowy na wyłączność w obsłudze inwestycji mieszkaniowych, co powinno przełożyć się na lepsze wyniki w kolejnym roku.

W związku z generowanymi ujemnymi wynikami finansowymi Zarząd jednostki dominującej podejmuje szereg działań mających na celu poprawę płynności i kondycji finansowej grupy kapitałowej, m.in.:

- ograniczenie kosztów eksploatacyjnych, głównie w zakresie dotyczącym kosztów wynajmu powierzchni biurowej,
- ograniczenie zatrudnienia w back office do niezbędnego minimum,
- tworzenie nowych zespołów sprzedażowych w celu zwiększenia przychodów ze sprzedaży
- reorganizacja procesu sprzedaży poprzez wdrożenie systemu B2B
- poszukiwanie nowych źródeł przychodów, m.in. rozwój świadczenia usług marketingowych na zlecenia deweloperów.

## 11. Nabycie udziałów (akcji) własnych

W roku 2017 jednostki Grupy Kapitałowej Emitenta nie nabyły akcji własnych.

## 12. Posiadane przez Grupę Kapitałową Emitenta oddziały (zakłady)

Na dzień 31 grudnia 2017 roku biura Emmerson Realty S.A. oraz spółek zależnych i powiązanych, działały pod szyldem „Emmerson” w największych miastach Polski: w Warszawie (trzy), Krakowie (dwa), Wrocławiu, Płocku, zaś biura prowadzone przez franczyzobiorców – w Białymstoku (dwa), Tarnowie i Rzeszowie. Łącznie, sieć oddziałów własnych, biur podmiotów zależnych i powiązanych oraz biur franczyzowych liczy zatem 11 jednostek oraz ok. 20 zespołów sprzedażowych zajmujących się wszystkimi segmentami rynku nieruchomości. W ramach optymalizacji kosztów zrezygnowano z

własnych biur w Poznaniu i Gdańsku, na rzecz planowanych oddziałów franczyzowych w tych miastach.

Pracownicy i współpracownicy grupy kapitałowej Emmerson Realty S.A. należą do Warszawskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami oraz regionalnych stowarzyszeń w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Trójmieście, które zrzeszone są w Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Firma uczestniczy w internetowym systemie wielokrotnego oferowania MLS (Multiple Listing Service), zajmując czołowe miejsce pod względem liczby zgłaszanych ofert nieruchomości.

#### Grupa kapitałowa Emmerson Realty S.A. – sieć 7 biur własnych

Oddział	Dział od
<b>W A R S Z A W A</b>	
Ursynów, Przy Bażantarni 11	IV/2004
Praga Południe, Płowiecka 3 (Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o.)	III/2014
Śródmieście, ul. Stawki 40 (Emmerson w Śródmieściu od IV 1994)	XII 2011
<b>K R A K Ó W</b>	
Walerego Sławka 8a Raciborska 17	X 2007
<b>W R O C Ł A W</b>	
Wrocław, Nabycińska 19	VII 2006
<b>P Ł O C K</b>	
Płock, Kolegialna 10 (Emmerson Mazowsze Sp. z o.o.)	X 2010

Źródło: Emitent

### 13. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie związanego z nimi ryzyka

#### ▪ Ryzyko związane z celami strategicznymi i emisyjnymi

Realizacja strategii rozwoju Emitenta uzależniona jest od skutecznego wdrożenia przez Spółkę planów inwestycyjnych obejmujących rozwój systemu franczyzowego oraz rozbudowę sieci istniejących biur Emitenta poprzez zatrudnianie większej liczby doświadczonych doradców w obrocie nieruchomościami. Realizacja strategii rozwoju uzależniona jest od wielu czynników warunkujących działalność Spółki tj. przepisy prawa, stosunek podaży i popytu na rynku nieruchomości w Polsce, koniunktura gospodarcza kraju. Istnieje zatem ryzyko, że w wyniku zaistnienia nieprzewidzianych zdarzeń lub zmian gospodarczo-prawnych o niekorzystnym dla Emitenta charakterze, realizacja strategii rozwoju może okazać się nieskuteczna. Ponadto, przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Emitenta zależą od jego zdolności do skutecznej implementacji planów inwestycyjnych. Działania Spółki, które okażą się nietrafne w wyniku nieodpowiedniej oceny otoczenia, bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo-majątkową oraz na wyniki Emitenta. W celu

ograniczenia powyższego ryzyka Zarząd na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Emitenta, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania.

▪ **Ryzyko odejścia kluczowych członków kierownictwa i kadry menedżerskiej**

Na działalność Emitenta duży wpływ wywiera doświadczenie, umiejętności oraz jakość pracy członków Zarządu oraz kadry menedżerskiej. Odejście któregośkolwiek z kluczowych dla Spółki pracowników może mieć w krótkim okresie negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Emitenta. Ryzyko to minimalizowane jest poprzez kreowanie satysfakcjonujących systemów płacowych, organizowanie szkoleń i kursów mających na celu podnoszenie kwalifikacji pracowników, a także stwarzanie im możliwości awansu w strukturach Spółki.

▪ **Ryzyko związane z kształtowaniem się i rozwojem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w Polsce**

W ostatnich latach w Polsce ukształtowane zostały pewne standardy dotyczące pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Część z tych standardów wynika wprost z przepisów i regulacji, a reszta związana jest z praktykami rynkowymi oraz sytuacją podaży-popytu na rynku nieruchomości. W związku z tym, że usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie są jeszcze tak popularne wśród społeczeństwa polskiego, co wynikać może z jeszcze stosunkowo niskiej jakości usług oraz wysokiej ceny, istnieje ryzyko dotyczące kierunków dalszego rozwoju pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w Polsce. Chodzi tutaj głównie o takie czynniki, jak przekonanie klientów do korzystania z usług pośredników, zawieranie przez klientów umów z klauzulą „na wyłączność” oraz zaakceptowaniem przez nich zapłacenia wyższej prowizji na rzecz pośrednika. W związku z tym, jeżeli regulacje bądź praktyki rynkowe zmienią się niekorzystnie dla agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami może to niekorzystnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta. Spółka jednakże na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości poprzez specjalnie do tego utworzony Dział Badań i Analiz, a Dział Prawny wychwytuje wszystkie zmiany w regulacjach oraz przepisach, dzięki czemu przedmiotowe ryzyko jest utrzymywane na stosunkowo niskim poziomie.

▪ **Ryzyko związane z niedostateczną liczbą licencjonowanych pracowników na rynku pracy**

Specyfika działalności Emitenta nakłada na niego konieczność zatrudniania pracowników posiadających uprawnienia zawodowe. Chodzi tutaj głównie o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, które wymagają spełnienia pewnych ustawowych warunków jakimi są m. in. posiadanie wyższego wykształcenia, ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, udokumentowanie odbytych praktyk, a także zdanie egzaminu państwowego. W związku z dużymi wymogami zdobycia jednej z wyżej wymienionych licencji istnieje ryzyko, że na rynku będzie niedostateczna ilość osób posiadających takie licencje, co w efekcie może ograniczyć możliwości rozwoju Spółce. W celu minimalizacji ryzyka Emitent czyni starania w celu pozyskania doświadczonych rzeczoznawców działających na rynku, a także oferuje niedoświadczonym/nowym pracownikom szkolenia i stałe podnoszenie kwalifikacji zawodowych. W związku deregulacją niektórych zawodów, w tym zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomościami i cofnięciem wymogu posiadania licencji istnieje ryzyko obniżenia prestiżu tych zawodów i ogólnego obniżenia poziomu i jakości świadczonych na rynku usług, co może odbić się niekorzystnie na pozycji rynkowej Emitenta.

▪ **Ryzyko dostępności kredytów na zakup nieruchomości dla klientów Emitenta**

W latach 2005-2008 nastąpił dynamiczny rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce. Jednakże w drugiej połowie 2008 r. pojawiły się pierwsze sygnały kryzysu na rynku nieruchomości mieszkalnych, co doprowadziło do stagnacji na rynku kredytów mieszkaniowych. W kolejnych latach zgodnie z rekomendacjami KNF banki znacząco zaostrzały swoje kryteria dotyczące polityki

kredytowej, a część gospodarstw domowych w obliczu kryzysu wstrzymało się z kupnem mieszkania, pomimo znacznego spadku ich ceny. W związku z powyższym, ciężko jest przewidzieć jaka będzie polityka kredytowa, co może rodzić ryzyko braku dostępności kredytów dla wielu klientów Emitenta. Ograniczenia w dostępności kredytów mieszkaniowych mogą z kolei wywołać spadek popytu na usługi Emitenta, co w konsekwencji może spowodować nieosiągnięcie zakładanego poziomu przychodów.

▪ **Ryzyko reputacji i utraty zaufania odbiorców**

Emmerson Realty S.A. od kilku lat jest jednym z liderów na rynku biur i agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zdobycie pozycji lidera jest bardzo trudne wśród tak dużej konkurencji jaka panuje na rynku nieruchomości, a utracić taką pozycję można w stosunkowo szybkim czasie. W obliczu stale rosnącej konkurencji wystarczą niewielkie potknięcia lub złe informacje na temat Spółki ujawnione w środkach masowego przekazu, aby utrzymanie jej marki i pozycji na rynku było poważnie zagrożone. Ponadto, niedostosowanie oferty do coraz większych wymogów klientów lub spadek jakości świadczonych usług może powodować ryzyko utraty pewnej grupy odbiorców na rzecz konkurencji. Zaistnienie takich okoliczności może niekorzystnie wpłynąć na pozycję i markę Emitenta, co w obliczu utraty klientów może także odbić się na jego wynikach finansowych. Aby zminimalizować to ryzyko, Emitent zatrudnia najwyższej klasy specjalistów, aby utrzymać wysoką jakość świadczonych usług dostosowywanych do potrzeb klientów.

▪ **Ryzyko konkurencji**

Konkurencja na rynku agencji i biur nieruchomości jest mocno rozdrobniona, a niektóre podmioty konkurencyjne rozwijają się w szybkim tempie. Emitent narażony jest nie tylko na konkurencję ze strony dużych biur nieruchomości posiadających po kilka lub kilkanaście oddziałów w całej Polsce, ale także mniejszych, szybko rozwijających się podmiotów. W związku z tym istnieje ryzyko, że wzrost konkurencji na rynku agencji nieruchomości może doprowadzić do konieczności obniżenia osiąganych marż i zwiększenia wydatków na podnoszenie jakości świadczonych usług, co może w konsekwencji przełożyć się na spadek rentowności działalności Emitenta.

Spółka nie ma wpływu na podejmowane działania przez podmioty konkurencyjne, ale ma za to możliwość utrzymania i polepszenia swojej pozycji na rynku dzięki implementacji założonych celów strategicznych.

▪ **Ryzyko występowania „szarej strefy” na rynku nieruchomości**

Istotnym zagrożeniem dla działalności Emitenta jest istnienie tzw. „szarej strefy” na rynku nieruchomości w Polsce. Jej ekspansja jest efektem prowadzenia działalności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez podmioty, które nie zatrudniają licencjonowanych pośredników, łamiąc w ten sposób przepisy nakazujące posiadanie odpowiednich licencji przy pośredniczeniu w zakupie, sprzedaży lub wynajmie nieruchomości. Spora część agencji nieruchomości godzi się także na niższą prowizję, nie podpisując umów z klientami, co pozwala im w efekcie uniknąć płacenia 23-procentowego podatku VAT. Wzrost wielkości „szarej strefy” na rynku nieruchomości w Polsce może negatywnie wpłynąć na wyniki osiągane przez agencje działające zgodnie z prawem, w tym Emitenta, co może doprowadzić do ograniczeń dalszego rozwoju Spółki. Emitent nie ma wpływu na ograniczanie tego ryzyka, jednakże może liczyć na pomoc ze strony państwa, które podejmuje działania mające na celu zapobiec rozwijaniu się „szarej strefy” w Polsce.

▪ **Ryzyko związane z uzależnieniem od firm deweloperskich**

Oprócz działalności związanej z pośrednictwem przy sprzedaży, kupnie lub wynajmie już istniejących nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, Emitent świadczy usługi pośrednictwa także w odniesieniu do nowych inwestycji realizowanych przez deweloperów. Popyt na tego typu usługi uzależniony jest całkowicie od możliwości i zdolności deweloperów do realizacji nowych inwestycji, a w szczególności od znalezienia atrakcyjnych lokalizacji, opracowania odpowiednich koncepcji ich użytkowania, a także pozyskania kapitału na ich sfinansowanie. W związku z tym istnieje zagrożenie

niezrealizowania planowanych przez deweloperów inwestycji wskutek niekorzystnego kształtowania się wyżej wymienionych czynników lub zaistnienia nieoczekiwanych okoliczności. To w konsekwencji może doprowadzić do osiągnięcia niższych niż planowane przychodów ze sprzedaży usług i wpłynąć niekorzystnie na wynik finansowy Emitenta.

W celu minimalizacji ryzyka Emitent stara się zdywersyfikować ofertę usługową, w taki sposób aby zaniżone przychody z tytułu np. wynajmu, sprzedaży, bądź kupna nowo wybudowanych nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych zrekompensować zwiększonymi przychodami z tytułu innych działalności podejmowanych poprzez spółki zależne od Emitenta.

#### ▪ **Ryzyko wahań cen i koniunktury na rynku nieruchomości**

Na polskim rynku nieruchomości, po okresie gwałtownych wzrostów cen w latach 2006-2007, lata następne przyniosły istotną zmianę. Wskutek ograniczeń w liczbie udzielanych kredytów hipotecznych, osłabienia waluty krajowej, a także restrykcyjnej polityki krajowych władz monetarnych prowadzących do nadmiernego schłodzenia popytu na kredyty mieszkaniowe, nastąpiły realne spadki cen na rynku nieruchomości w Polsce. W związku z tym istnieje ryzyko, że w najbliższych latach taka sytuacja może się powtórzyć w Polsce, co w połączeniu z kryzysem panującym w wielu gospodarstwach domowych może odbić się niekorzystnie na wynikach finansowych Emitenta.

W celu minimalizacji ryzyka, Spółka zdywersyfikuje swój asortyment usług, wchodząc co chwilę w nowe obszary działalności, oczywiście w mniejszym lub większym stopniu powiązane z rynkiem nieruchomości. Dzięki takiej dywersyfikacji przychodów Spółka nawet w okresach gorszej koniunktury na rynku jest w stanie osiągać satysfakcjonujące wyniki finansowe.

#### ▪ **Ryzyko sezonowości**

Rynek nieruchomości w Polsce zdecydowanie wykazuje nierównomierność w liczbie zawieranych transakcji (wynajmu, sprzedaży, kupna) w pierwszym i drugim półroczu. Według analiz przeprowadzonych przez pracowników IRM, w okresie od 1997 do 2008 roku, stwierdzono że liczba zawieranych w II półroczach transakcji była średnio o kilka punktów procentowych wyższa niż w I półroczach. Wzrosty cen wynajmowanych mieszkań wywołane są od dłuższego czasu przede wszystkim zwiększonym zainteresowaniem wynajmem wśród studentów, natomiast podejmowanie decyzji o zakupie nieruchomości lub gruntów stymulowane było ulgą podatkową, która powodowała także wzrost liczby transakcji na rynku nieruchomości w II półroczu każdego roku. W związku z tym działalność Emitenta narażona jest na ryzyko związane z obecnym na rynku nieruchomości zjawiskiem sezonowości, co może odbić się na wynikach finansowych Spółki za I półrocze. W celu minimalizacji ryzyka, Emitent działa praktycznie we wszystkich segmentach rynku nieruchomości, dzięki czemu dywersyfikuje swoje przychody.

#### ▪ **Ryzyko związane z budową sieci franczyzowej**

Część środków pozyskanych z emisji akcji serii C została przeznaczona na rozwój nowego obszaru działalności Spółki – uruchomienie sieci biur franczyzowych, która miała przynieść wzrost wyników finansowych w kolejnych latach. Istnieje również ryzyko, że oferta Spółki nie spotka się z wystarczającym zainteresowaniem potencjalnych franczyzobiorców, w związku z czym realizacja projektu może znacząco opóźnić się, a projekt nie przyniesie oczekiwanych korzyści finansowych.

Emitent wychodzi z założenia, że dla zbudowania solidnych podstaw rozwoju sieci franczyzowej należy prowadzić rozmowy z poważnymi partnerami w wybranych lokalizacjach, którzy deklarują gotowość poniesienia określonych kosztów z tytułu przystąpienia do sieci franczyzowej Emmerson S.A. Ponadto, Emmerson Realty S.A. prowadzi rozmowy tylko z tymi podmiotami, które mają precyzyjny biznes plan, dający gwarancje dłuższej współpracy oraz zapewnią respektowanie określonych standardów zawodowych.

Spółka stara się zminimalizować ryzyko poprzez starannie przygotowany system franczyzowy, w ramach którego Emitent oferować będzie franczyzobiorcy kompletną koncepcję prowadzenia



działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz dostęp do kluczowych narzędzi służących do realizacji tego celu.

▪ **Ryzyko stóp procentowych**

W celu finansowania bieżącej działalności Spółka posiłkuje się kapitałem zewnętrznym pozyskanym od banków. W zawartych umowach oprocentowanie kapitału zewnętrznego ustalone zwykle jest według zmiennej stopy procentowej – WIBOR 3M, powiększony o marżę. W związku z tym istnieje ryzyko znaczącego wzrostu stóp procentowych na rynku międzybankowym, co w efekcie może niekorzystnie przełożyć się na wzrost kosztów finansowych Spółki związanych ze spłatą rat zaciągniętych zobowiązań. W opinii Emitenta, ten rodzaj ryzyka jest utrzymywany na minimalnym poziomie poprzez stały monitoring rynków finansowych w Polsce i na świecie.

▪ **Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe może być związane z należnościami Emitenta oraz inwestycjami finansowymi. Istnieje niewielkie ryzyko z tytułu należności przeterminowanych. Jednak ze względu na rozdrobnienie odbiorców oraz w dużym stopniu sprzedaż za gotówkę, nie ma zagrożenia koncentracji ryzyka kredytowego. Nieznacznym zagrożeniem jest sprzedaż usług marketingowych, w ramach których należności są potrącane z zobowiązań wobec dostawców. Emitent na bieżąco monitoruje wysokość przeterminowanych należności, a w uzasadnionych przypadkach występuje z roszczeniami prawnymi i dokonuje odpisów aktualizujących.

▪ **Ryzyko utraty płynności finansowej**

Emitent dokłada wszelkich starań, aby zapewnić środki finansowe umożliwiające wywiązanie się z zobowiązań finansowych i inwestycyjnych, bez ponoszenia ryzyka utraty reputacji i niepotrzebnych strat. Sprzedaż Emitenta jest realizowana w dużym stopniu za gotówkę. W uzasadnionych przypadkach Emitent uruchamia linię kredytową na zaspokojenie krótkoterminowych potrzeb finansowych. Niemniej jednak, z uwagi na specyfikę rynku, na którym działa Emitent, możliwy jest przejściowy spadek wskaźnika płynności. Spółka stara się zapobiec temu ryzyku poprzez odpowiednią politykę zarządzania aktywami i pasywami.

**Ryzyko związane z interpretacją przepisów prawno - podatkowych**

Emitent, podobnie jak wszystkie podmioty gospodarcze jest narażony na nieprecyzyjne zapisy w uregulowaniach prawno-podatkowych, które mogą spowodować rozbieżności interpretacyjne, w szczególności w odniesieniu do operacji związanych z podatkiem dochodowym, podatkiem od czynności cywilnoprawnych i podatkiem VAT w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności. W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż mimo stosowania przez Emitenta aktualnych standardów rachunkowości, wielokrotnie sprawdzanych przez biegłych rewidentów, interpretacja Urzędu Skarbowego odpowiedniego dla Emitenta może różnić się od przyjętej przez Spółkę, co w konsekwencji może wpłynąć na nałożenie na Emitenta kary finansowej, która może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

▪ **Ryzyko wprowadzenia podatku katastralnego w Polsce**

Od kilku lat podejmowano próby wprowadzenia podatku katastralnego w Polsce, jako jednego ze sposobów opodatkowania nieruchomości, w którym wysokość podatku uzależniona jest od wartości katastralnej nieruchomości. Przy obecnej sytuacji gospodarczej w Polsce wprowadzenie podatku katastralnego może spowodować zwiększenie obciążeń podatkowych, co przy równoczesnym wzroście stóp procentowych może przełożyć się na wzrost kosztów użytkowania nieruchomości (droższe kredyty). Taka sytuacja może doprowadzić do wzmożonego wzrostu podaży mieszkań i znacząco ochłodzić polepszającą się koniunkturę na rynku nieruchomości. Efektem takich zmian, może być znaczący spadek popytu na usługi Emitenta, co w konsekwencji będzie mieć negatywne odzwierciedlenie w jego wynikach finansowych. Ten rodzaj ryzyka jest niezależny od Spółki, decyzje w



tym zakresie podejmowane są na najwyższych szczeblach rządowych w kraju. Jedynym sposobem minimalizacji tego ryzyka jest dywersyfikacja przychodów poprzez mniejsze ich uzależnienie od popytu na rynku mieszkaniowym.

▪ **Ryzyko częstych zmian w regulacjach prawnych**

W Polsce przepisy i regulacje prawne są przedmiotem częstych zmian wynikających z ich niejednoznaczności lub rozbieżności w interpretacji. Taka sytuacja powoduje, że przyszłe zmiany w przepisach prawa, które w największym stopniu odnoszą się do Emitenta (przepisy prawa handlowego, prawa pracy, prawa regulującego gospodarkę i obrót nieruchomościami, prawa podatkowego etc.) mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność Spółki. Ponadto, akcesja Polski do Unii Europejskiej spowodowała konieczność ciągłego dostosowywania obowiązujących przepisów do standardów i przepisów stosowanych w Unii Europejskiej.

Ten rodzaj ryzyka jest niezależny od Emitenta, nie ma on żadnego wpływu na to jaki będzie poziom tego ryzyka. Jedyne co Spółka może w tej sytuacji robić to stały monitoring przepisów prawnych i dostosowywanie wewnętrznych procedur i regulacji do zmian zachodzących w polskim i europejskim prawie.

▪ **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski**

Rozwój Emitenta jest ściśle skorelowany z ogólną sytuacją gospodarczą Polski, na terenie której Emitent oferuje swoje usługi i będących jednocześnie głównym rejonem aktywności gospodarczej klientów Emitenta. Do głównych czynników o charakterze ogólnogospodarczym, wpływających na działalność Emitenta, można zaliczyć: poziom krajowego PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, poziom inflacji, poziom inwestycji podmiotów gospodarczych, stopień zadłużenia jednostek gospodarczych i gospodarstw domowych. Istnieje ryzyko, że spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, spadek poziomu średniego wynagrodzenia brutto czy wzrost inflacji może mieć negatywny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Spółki, jak również na osiągnięte przez Emitenta wyniki finansowe.

**14. Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczania istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.**

W minionym roku obrotowym jednostki Grupy Kapitałowej Emitenta nie zawierały kontraktów dotyczących instrumentów finansowych, nie zaciągały kredytów w walucie obcej. W związku z powyższym nie stosowano rachunkowości zabezpieczeń.

**15. Stosowanie ładu korporacyjnego w przypadku jednostek, których papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu na jednym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego**

Papiery wartościowe jednostek Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. nie zostały dopuszczone do obrotu na żadnym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego, w związku z powyższym Grupa Kapitałowa Emitenta nie jest zobowiązana do stosowania zasad ładu korporacyjnego przeznaczonych dla tych przedsiębiorstw.

## **16. Informacja na temat stosowania przez Grupę Kapitałową Emitenta zasad ładu korporacyjnego**

Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej opublikowała oświadczenie w sprawie stosowania „Dobrych praktyk spółek notowanych na NewConnect” raportem bieżącym nr 9/2010 z 6 października 2010 r.

Zgodnie z deklaracją Emitenta, nie będzie on stosował następujących Dobrych Praktyk:

### **Zasada nr 1**

**Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.**

Emitent stosuje przedmiotową praktykę z pominięciem rejestrowania, transmisji i upubliczniania obrad WZ, gdyż w opinii Spółki stosowanie powyższej praktyki nie przyniesie wymiernych korzyści w porównaniu do przewidywanych kosztów takiego przedsięwzięcia.

### **Zasada nr 3**

**Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:**

**3.16. pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,**

W związku z niewielką liczbą pytań akcjonariuszy, koniecznością ich dodatkowego protokołowania oraz faktu iż najczęściej dotyczą one spraw porządkowych walnego zgromadzenia, Spółka nie decyduje się na stosowanie przedmiotowej praktyki.

### **Zasada nr 4**

**Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru Emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.**

Emitent prowadzi korporacyjną stronę internetową w języku polskim.

### **Zasada nr 9**

**Emitent przekazuje w raporcie rocznym:**

**9.1. informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków Zarządu i Rady Nadzorczej,**

W opinii Emitenta dane na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków Zarządu i Rady Nadzorczej, nie stanowią istotnej informacji dla Inwestorów, wpływającej na podejmowane przez nich decyzje inwestycyjne.

## 9.2. informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od Emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.

Kwestia wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy jest uregulowana w umowie i jest sprawą poufną. Emitent nie może publikować takich informacji bez zgody Autoryzowanego Doradcy.

### Zasada nr 11

**Przynajmniej 2 razy w roku Emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.**

Ze względu na fakt, iż przedmiotowe spotkania nie cieszą się zazwyczaj dużym zainteresowaniem akcjonariuszy, zaś koszty ich organizacji są stosunkowo wysokie, Emitent nie planuje stosowania niniejszej

### Zasada nr 16

#### Emitent publikuje raporty miesięczne (...)

Emitent uważa, że należyte wykonanie obowiązków informacyjnych (publikacja informacji na stronach internetowych Spółki, NewConnect, GPW) jest wystarczające i nie ma potrzeby sporządzania comiesięcznych raportów powielających w większości już opublikowane informacje.

Warszawa, dnia 25 maja 2018 roku

## 6. PROGNOZY FINANSOWE I STANOWISKO WOBEC PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

Grupa Kapitałowa Emitenta nie publikowała żadnych prognoz odnośnie wyników finansowych w 2017 roku.

## 7. STRUKTURA AKCJONARIATU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

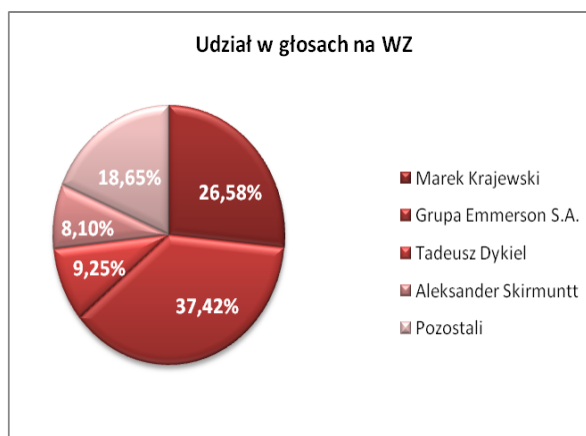
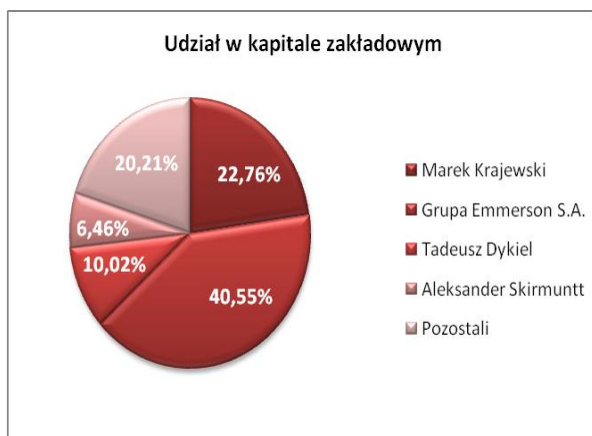
Akcjonariusz	Akcje imienne	Na okaziciela	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w KZ	Udział w głosach na WZ
Marek Krajewski *	1 820 000	5 042 043	6 862 043	8 682 043	22,76%	26,58%
Grupa Emmerson S.A.	0	12 223 399	12 223 399	12 223 399	40,55%	37,42%
Tadeusz Dykiel**, w tym:	0	3 021 105	3 021 105	3 021 105	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%
<b>RAZEM</b>	<b>2 520 000</b>	<b>27 625 179</b>	<b>30 145 179</b>	<b>32 665 179</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* 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



Marek Krajewski

Prezes Zarządu

Warszawa, dnia 25 maja 2018 roku