

# RAPORT ROCZNY SKONSOLIDOWANY

GRUPY KAPITAŁOWEJ EMMERSON REALTY S.A.

ZA 2015 ROK



(dane za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.)

Raport zawiera:

1. Pismo Zarządu
2. Oświadczenia Zarządu
3. Wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta za 2015 rok wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
4. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za 2015 rok wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
5. Sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w 2015 roku
6. Prognozy finansowe i stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników finansowych
7. Struktura akcjonariatu

ZAŁĄCZNIK 1: Roczne sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015

ZAŁĄCZNIK 2: Opinia i raport Biegłego Rewidenta

Warszawa, dnia 3 czerwca 2016 roku

## 1. PISMO ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

serdecznie zapraszam do lektury skonsolidowanego raportu rocznego Emmerson Realty S.A. We wrześniu 2016 roku minie 6 lat naszej obecności na rynku NewConnect, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W kwietniu świętowaliśmy dwudziestodwulecie nieprzerwanej działalności. W minionym i obecnym roku kontynuowaliśmy wiele działań wcześniej rozpoczętych, realizując strategię wielosegmentowego rozwoju. Dzięki temu grupa kapitałowa Emmerson Realty utrzymuje pozycję jednej z największych i najbardziej znanych polskich firm zajmujących się kompleksową obsługą na rynku nieruchomości.

W 2015 roku wzmocniliśmy naszą pozycję na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Obsługujemy na wyłączność wiele inwestycji mieszkaniowych. Grupa kapitałowa Emitenta pozyskała także ponad 200 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 ramach działań zmierzających do ujednoczenia wizerunku oraz polityki informacyjnej w grupie kapitałowej, wprowadziliśmy nowy, dwuelementowy logotyp, ze wspólnym symbolem graficznym oraz nazwą, uwzględniającą w dolnej części specyfikę działalności prowadzonej przez poszczególne spółki. U uruchomiliśmy także nową stronę internetową z nowoczesną wyszukiwarką i mapą nieruchomości będących w naszej ofercie oraz możliwością wygodnego porównania cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości w danej okolicy. Nowa strona zachowała wszystkie walory informacyjne strony dotychczasowej, m.in. prezentację oferty grupy kapitałowej oraz obsługę relacji inwestorskich. Wszystkich zainteresowanych działalnością Spółki zapraszamy do odwiedzenia strony internetowej Spółki znajdującej się w dalszym ciągu pod adresem [www.emmerson.pl](http://www.emmerson.pl).

Staramy się rzetelnie wykonywać obowiązki informacyjne a także podejmować różne działania, aby pozytywnie wyróżnić się na tle konkurencji. Marka Emmerson ma ugruntowaną mocną pozycję na polskim rynku nieruchomości. Pragniemy, aby znalazło to odzwierciedlenie również na rynku NewConnect, poprzez wzrost płynności i kursu akcji.

W imieniu Zarządu spółki dominującej serdecznie dziękuję za współpracę i okazane zaufanie Akcjonariuszom, Współpracownikom oraz Partnerom. Zapraszam do zapoznania się ze skonsolidowanym raportem rocznym Emmerson Realty S.A.

Z poważaniem,

Marek Krajewski

Prezes Zarządu  
Emmerson Realty S.A.

## **2. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU**

Zarząd Emmerson Realty S.A. („Emitent”) oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane 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  
Emmerson Realty S.A.

Zarząd Emmerson Realty S.A. („Emitent”) oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego, 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 badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Marek Krajewski

Prezes Zarządu  
Emmerson Realty S.A.

### 3. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE EMITENTA ZA 2015 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 2015 r. (2014 r.) przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca czterech kwartałów. Kurs ten wyniósł:  
za 2015 rok: 1 EURO = 4,1848 PLN;  
za 2014 rok: 1 EURO = 4,1893 PLN.
- pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. Kurs ten wyniósł:  
na dzień 31 grudnia 2015 r. 1 EURO = 4,2615 PLN;  
na dzień 31 grudnia 2014 r. 1 EURO = 4,2623 PLN.

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

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Okres od 01.01.2014 do 31.12.2015	Okres od 01.01.2013 do 31.12.2014	Okres od 01.01.2014 do 31.12.2015	Okres od 01.01.2013 do 31.12.2014
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>11 375 056,80</b>	10 341 499,99	<b>2 718 184,09</b>	2 468 550,83
<b>Amortyzacja</b>	<b>56 541,95</b>	113 820,23	<b>13 511,27</b>	27 169,27
<b>Zysk/strata na sprzedaży</b>	<b>-339 534,25</b>	-808 658,99	<b>-81 135,12</b>	-193 029,62
<b>Zysk/strata na działalności operacyjnej</b>	<b>-318 849,44</b>	-869 615,30	<b>-76 192,28</b>	-207 580,10
<b>Zysk/strata brutto</b>	<b>-906 491,95</b>	-1 992 335,07	<b>-216 615,36</b>	-475 577,08
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>-659 548,95</b>	-1 897 526,07	<b>-157 605,85</b>	-452 945,85

Źródło: Emitent

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

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	na dzień 31.12.2015 r.	na dzień 31.12.2014 r.	na dzień 31.12.2015 r.	na dzień 31.12.2014 r.
<b>Kapitał własny</b>	<b>12 880 195,34</b>	13 539 744,29	<b>3 022 455,79</b>	3 176 628,65
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>388 435,81</b>	391 683,86	<b>91 150,04</b>	91 894,95
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 104 353,62</b>	1 692 010,08	<b>493 805,85</b>	396 971,14
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	<b>142 468,75</b>	152 442,52	<b>33 431,60</b>	35 765,32
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>30 139,85</b>	34 710,28	<b>7 072,59</b>	8 143,56
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 328 143,36</b>	4 014 060,23	<b>780 979,32</b>	941 759,20
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>49 798,26</b>	20 663,80	<b>11 685,62</b>	4 848,04

Źródło: Emitent

#### 4. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZA 2015 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 01.01.2014 do 31.12.2015	Okres od 01.01.2013 do 31.12.2014	Okres od 01.01.2014 do 31.12.2015	Okres od 01.01.2013 do 31.12.2014
Przychody netto ze sprzedaży	19 448 773,46	22 788 974,25	4 647 479,80	5 439 804,80
Amortyzacja	235 458,09	450 186,03	56 265,08	107 460,92
Zysk/strata na sprzedaży	4 519 483,65	-162 593,43	1 079 976,02	-38 811,60
Zysk/strata na działalności operacyjnej	77 648,45	-241 080,80	18 554,88	-57 546,80
Zysk/strata brutto	-357 869,80	-1 595 689,95	-85 516,58	-380 896,56
Zysk/strata netto	-322 310,88	-1 759 150,09	-77 019,42	-419 915,04

Źródło: Emitent

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

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	na dzień 31.12.2015 r.	na dzień 31.12.2014 r.	na dzień 31.12.2015 r.	na dzień 31.12.2014 r.
Kapitał własny	12 328 315,40	13 419 825,02	2 892 952,11	3 148 493,78
Należności długoterminowe	388 435,81	391 683,86	91 150,02	91 894,95
Należności krótkoterminowe	2 424 452,82	3 598 739,14	568 920,06	844 318,59
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	447 583,55	923 013,30	105 029,58	216 552,87
Zobowiązania długoterminowe	213 226,41	213 226,41	50 035,53	50 026,14
Zobowiązania krótkoterminowe	5 898 235,03	5 898 235,03	1 384 074,86	1 383 815,08
Rzeczowe aktywa trwałe	68 832,98	375 244,89	16 152,29	88 038,12

Źródło: Emitent

5. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
EMMERSON REALTY S.A .  
ZA 2015 ROK**



**(dane za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.)**

Sprawozdanie zawiera następujące informacje:

1. Podstawowe informacje o jednostce dominującej
2. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2015 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 2015 roku oraz w 2016 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 3 czerwca 2016 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>Tadeusz Popławski – Przewodniczący Rady Nadzorczej</b> Mirosław Adamczyk – Członek Rady Nadzorczej Arkadiusz Garbacki - Członek Rady Nadzorczej Jacek Hankiewicz – Członek Rady Nadzorczej Piotr Kalinkowski – Członek Rady Nadzorczej
<b>Zarząd</b>	<b>Marek Krajewski – Prezes Zarządu</b> Rafał Ignaszewski – Wiceprezes Zarządu

Źródło: Emitent

## 2. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2015 r.

Na dzień 31.12.2015 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

<b>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>			
<b>RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)</b>		<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok ubiegły</b>
		<b>za okres</b>	<b>za okres</b>
		<b>01.01.2015 - 31.12.2015</b>	<b>01.01.2014 - 31.12.2014</b>
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I	Zysk ( strata ) netto	- 322 310,88	- 1 759 150,09
II	Korekty razem	1 181 057,42	3 037 983,74
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	858 746,54	1 278 833,65
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I	Wpływy	1 262 776,58	90 532,77
II	Wydatki	1 024 906,62	305 832,98
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	237 869,96	- 215 300,21
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I	Wpływy	160 136,09	297 763,11
II	Wydatki	1 732 182,34	852 432,05
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 1 572 046,25	- 554 668,94
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>- 475 429,75</b>	<b>508 864,50</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>- 475 429,75</b>	<b>508 864,50</b>
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>923 013,30</b>	<b>414 148,80</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D)</b>	<b>447 583,55</b>	<b>923 013,30</b>

### 4. Charakterystyka struktury pasywów i aktywów

## Analiza finansowa - BILANS

	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>14 426 871,57</b>	<b>82,21%</b>	<b>15 922 156,05</b>	<b>76,82%</b>
wartości niematerialne i prawne	879 038,10	5,01%	445 608,40	2,15%
wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	0,00%	763 563,84	3,68%
rzeczowe aktywa trwałe	68 832,98	0,39%	375 244,89	1,81%
należności długoterminowe	388 435,81	2,21%	391 683,86	1,89%
inwestycje długoterminowe	10 763 549,57	61,34%	11 699 444,85	56,45%
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 327 015,11	13,26%	2 246 610,21	10,84%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>3 121 787,32</b>	<b>17,79%</b>	<b>4 804 444,65</b>	<b>23,18%</b>
zapasy	5 000,00	0,03%	5 000,00	0,02%
należności krótkoterminowe, w tym:	2 424 452,82	13,82%	3 598 739,14	17,36%
1) od jednostek powiązanych, w tym:	151 217,27	0,86%	244 716,85	1,18%
a) z tytułu dostaw i usług	151 217,27	0,86%	244 716,85	1,18%
b) inne	-	0,00%	-	0,00%
2) od pozostałych jednostek, w tym:	2 273 235,55	12,95%	3 354 022,29	16,18%
a) z tytułu dostaw i usług	1 030 802,18	5,87%	2 093 340,28	10,10%
b) inne	#ADR!	#ADR!	#ADR!	#ADR!
inwestycje krótkoterminowe	532 247,74	3,03%	1 017 290,99	4,91%
krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	160 086,76	0,91%	183 414,52	0,88%
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>17 548 658,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>20 726 600,70</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>	<b>13 097 514,20</b>	<b>74,64%</b>	<b>13 419 825,02</b>	<b>64,75%</b>
kapitał podstawowy	3 014 517,90	17,18%	3 014 517,90	14,54%
kapitał zapasowy	22 374 311,68	127,50%	24 271 837,75	117,10%
kapitał z aktualizacji wyceny	-	0,00%	-	0,00%
pozostałe kapitały rezerwowe	-	0,00%	-	0,00%
różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-
wynik z lat ubiegłych	(11 969 004,50)	-68,20%	(12 107 380,54)	-58,41%
wynik netto roku bieżącego	(322 310,88)	-1,84%	(1 759 150,09)	-8,49%
<b>Kapitały mniejszości</b>	<b>125 395,14</b>	<b>0,71%</b>	<b>524 863,92</b>	<b>2,53%</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>4 325 749,55</b>	<b>24,65%</b>	<b>6 781 911,76</b>	<b>32,72%</b>
rezerwy na zobowiązania	388 276,37	2,21%	670 450,32	3,23%
zobowiązania długoterminowe	29 420,10	0,17%	213 226,41	1,03%
zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3 533 925,15	20,14%	5 898 235,03	28,46%
1) wobec jednostek powiązanych, w tym:	288 170,13	1,64%	1 499 457,43	7,23%
a) z tytułu dostaw i usług	132 762,14	0,76%	261 830,20	1,26%
b) inne	155 407,99	0,89%	1 237 627,23	5,97%
2) wobec pozostałych jednostek, w tym:	3 245 755,02	18,50%	4 398 777,60	21,22%
a) z tytułu dostaw i usług	2 450 812,18	13,97%	2 544 842,32	12,28%
b) inne zobowiązania krótkoterminowe	794 942,84	4,53%	1 853 935,28	8,94%
rozliczenia międzyokresowe	374 127,93	2,13%	-	0,00%
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>17 548 658,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>20 726 600,70</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 2015 roku oraz w 2016 roku do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Raportem bieżącym EBI nr 2/2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. Zarząd Emitenta informował, że związku ze zmianami w strukturze grupy kapitałowej Emitenta dokonane zostały następujące zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorczych Spółki:

- w dniu 29 stycznia 2015 r. pan Marek Krajewski złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta, ze skutkiem na dzień 30 stycznia 2015 r.;
- na mocy uchwały nr 1 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 30 stycznia 2015 r. pan Rafał Ignaszewski został odwołany z funkcji Prezesa Zarządu Emitenta od dnia 1 lutego 2015 r., pozostając jednocześnie na stanowisku Wiceprezesa Zarządu Spółki;
- na mocy uchwały nr 2 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 30 stycznia 2015 r. pan Marek Krajewski został powołany na Prezesa Zarządu Emitenta od dnia 1 lutego 2015 r.;
- na podstawie oświadczenia akcjonariusza Emitenta - Emmerson Limited z dnia 29 stycznia 2015 r., w związku z brzmieniem par. 13 ust.4a pkt a) Statutu Spółki pan Karol Sawicki został powołany na Członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem na dzień 30 stycznia 2015 r.

Efektom podjętych przez grupę kapitałową działań, mających na celu wzmocnienie sprzedaży, wizerunku oraz polityki informacyjnej Emitenta było uruchomienie nowej strony internetowej, z nowoczesną wyszukiwarką i mapą nieruchomości będących w naszej ofercie oraz możliwością wygodnego porównania cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości w danej okolicy. Nowa strona zachowała wszystkie walory informacyjne strony dotychczasowej, m.in. prezentację oferty Spółki i jej grupy kapitałowej oraz obsługę relacji inwestorskich.

Wszystkich zainteresowanych działalnością grupy kapitałowej zapraszamy do odwiedzenia strony internetowej Spółki znajdującej się w dalszym ciągu pod adresem [www.emmerson.pl](http://www.emmerson.pl).

9 lipca 2015 r. Emmerson Realty S.A. sfinalizowała transakcję zbycia osobom fizycznym za sumę 1,5 mln zł udziałów w spółce zależnej Emmerson Evaluation Sp. z o.o., zajmującej się wycenami

nieruchomości. Przed transakcją Emitent posiadał 64,6 % udziału w kapitale zakładowym tej spółki. W efekcie powyższej transakcji Emitent osiągnął zysk w wysokości 171.184,74 zł. Obecnie Emitent nie posiada żadnych udziałów Spółki Emmerson Evaluation Sp. z o.o. Na mocy odrębnej umowy, wyżej wymieniona spółka zachowała prawo do korzystania z logo Emmerson Evaluation do końca 2016 roku oraz będzie ściśle współpracowała na rynku nieruchomości z Emitentem.

Raportem bieżącym EBI nr 11/2015 z dnia 14 września 2015 r. Zarząd Emitenta informował, iż w ramach podejmowanych działań, zmierzających do ujednoczenia wizerunku oraz polityki informacyjnej w grupie kapitałowej Emitenta, wprowadzono nowy, dwuelementowy logotyp, ze wspólnym symbolem graficznym oraz nazwą, uwzględniającą w dolnej części specyfikę działalności prowadzonej przez poszczególne spółki.

Raportem bieżącym EBI nr 12/2015 z dnia 15 października 2015 r. Zarząd Emitenta informował, że w dniu 14 października 2015 r. Pan Karol Sawicki złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z końcem dnia 31 października 2015 r.

Raportem bieżącym EBI nr 13/2015 z dnia 26 października 2015 r. Zarząd Emitenta informował, że z dniem 30 października 2015 r. Spółka zakończyła wdrażanie projektu dofinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, w ramach Programu Innowacyjna Gospodarka, z Działania 8.2 Wspieranie wdrażania elektronicznego biznesu typu B2B. Całkowita wartość projektu objętego wnioskiem o dofinansowanie wynosi ok. 641.500 zł, z czego wnioskowana kwota dofinansowania wynosiła 449.050,00 zł (numer wniosku:WND- POIG.08.02.00-14-308/14). Projekt Emmerson Realty S.A. znalazł się na liście wniosków zatwierdzonych przez Polską Agencję Rozwoju Przedsiębiorczości do dofinansowania w wyżej wymienionej kwocie, w ramach naboru wniosków do Działania 8.2 PO IG - I konkurs w 2014 r. Tytuł projektu: wdrożenie internetowego systemu B2B integrującego współpracę w branży nieruchomości. Projekt ma na celu usprawnienie współpracy pomiędzy Spółką i jej partnerami biznesowymi. Realizowane przedsięwzięcie jest odpowiedzią na potrzeby rynku nieruchomości i umożliwi wzrost innowacyjności oraz konkurencyjności Spółki.

Raportem bieżącym EBI nr 14/2015 z dnia 28 października 2015 r. Zarząd Emitenta informował, że w dniu wczorajszym Pani Paulina Benda złożyła rezygnację z funkcji Członka Zarządu Spółki z końcem dnia 31 października 2015 r.

Raportem bieżącym EBI nr 2/2016 z dnia 22 stycznia 2016 r. Zarząd Emitenta informował, że powziął informację o rezygnacji pana Piotra Jakubowskiego z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 21 stycznia 2016 r.

Raportem bieżącym EBI nr 3/2016 z dnia 11 lutego 2016 r. Zarząd Emitenta informował, że na podstawie decyzji akcjonariusza Emitenta - Emmerson Limited z dnia 11 lutego 2016 roku, w związku z brzmieniem par. 13 ust. 4a pkt a) Statutu Spółki pan Jacek Hankiewicz został mianowany Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta od dnia 11 lutego 2016 r.

W strukturze spółki dominującej, w lutym br. powstał Dział Zagraniczny, dedykowany obsłudze klientów rosyjskojęzycznych. Dział ten tworzą obywatele Białorusi i Ukrainy, którzy biegle posługują się rosyjskim, a także angielskim. Przedstawiciele właśnie tych narodów należą do najliczniejszych grup obcokrajowców mieszkających w Warszawie. Zapewniamy im rosyjskojęzyczną obsługę, umowy w języku rosyjskim oraz konsultacje prawnika. Uruchomiona została strona internetowa w rosyjskiej wersji językowej wraz z wyszukiwarką ofert w języku rosyjskim. Powstała również podstrona [www.emmerson-nedvizhimost.ru](http://www.emmerson-nedvizhimost.ru), dodatkowo zostały stworzone także profile na Facebooku oraz VKontakte.

Raportem bieżącym EBI nr 7/2016 z dnia 9 marca 2016 r. Zarząd Emitenta informował, że na mocy uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 9 marca 2016 roku do Rady Nadzorczej Emitenta z dniem podjęcia uchwały został powołany pan Piotr Kalinkowski.

Grupa kapitałowa Emmerston 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.

W 2015 roku i w I połowie 2016 r. grupa kapitałowa Emmerston Realty S.A. kontynuowała działania na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Grupa kapitałowa Emitenta obsługuje na wyłączność wiele projektów mieszkaniowych w Warszawie oraz Poznaniu i Krakowie. Pozyskaliśmy także kolejne inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż w ramach otwartych umów pośrednictwa. Łącznie, na takich zasadach grupa kapitałowa Emitenta komercjalizuje już ponad 200 inwestycji.

Grupa kapitałowa Emitenta kontynuowała także działania na rzecz lepszej funkcjonalności serwisu internetowego, programu do obsługi bazy danych oraz programu do obsługi inwestycji mieszkaniowych na rynku pierwotnym, a także prowadził prace nad firmowym CRM-em, czyli systemem zarządzania relacjami z klientami, który w ocenie Emitenta powinien znacznie usprawnić proces sprzedaży i w efekcie pozytywnie wpłynąć na wyniki finansowej całej grupy kapitałowej. W grupie kapitałowej 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 2015 roku Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała przychody netto ze sprzedaży w wysokości 19.448.773,46 zł i był to wynik niższy niż w roku poprzednim (22.788.974,25 zł). Wynika ona przede wszystkim z dokonanej na początku lipca 2015 r. transakcji zbycia udziałów w jednej ze spółek zależnych – Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

Na koniec 2015 r. Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A. odnotowała stratę netto w wysokości - 332.310,88 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 2016 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 Spółki podejmuje szereg działań mających na celu poprawę płynności i kondycji finansowej Spółki, 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 2015 jednostki Grupy Kapitałowej Emitenta nie nabyły akcji własnych.

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

Na dzień 31 grudnia 2015 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, Poznaniu, Gdańsku i Płocku, zaś biura prowadzone przez franczyzobiorców – w Białymstoku (dwa) i Tarnowie. Łącznie, sieć oddziałów własnych, biur podmiotów zależnych i

powiązanych oraz biur franczyzowych liczy zatem 12 jednostek oraz ok. 20 zespołów sprzedażowych zajmujących się wszystkimi segmentami rynku nieruchomości.

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 Emmerson Realty S.A. – sieć 9 biur własnych

Oddział	Działalność od
<b>W A R S Z A W A</b>	
Ursynów, Przy Bażantarni 11	IV/2004
Praga Południe, Płowiecka 3	III/2014
Śródmieście, ul. Stawki 40 (Emmerson w Śródmieściu od IV 1994) Śródmieście, Al. Jerozolimskie 56c	XII 2011 IV/2014
<b>K R A K Ó W</b>	
Walerego Sławka 8a Raciborska 17	X 2007
<b>T R Ó J M I A S T O</b>	
Gdańsk, Abrahama 1A	V 2007
<b>P O Z N A Ń</b>	
Poznań, Za Groblą 6/1	V 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	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 osiągnięte 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 ma przynieść wzrost wyników finansowych w kolejnych latach. W przypadku zrealizowania się zakładanego planu dojdzie do



częściowego uzależnienia przychodów Spółki od sprzedaży generowanej przez biura franczyzowe. 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.

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

Grupa Kapitałowa Emitenta nie publikowała żadnych prognoz odnośnie wyników finansowych w 2015 roku.

## 7. STRUKTURA AKCJONARIATU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

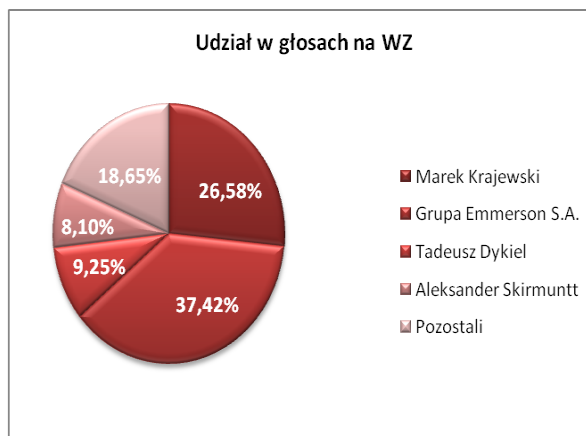
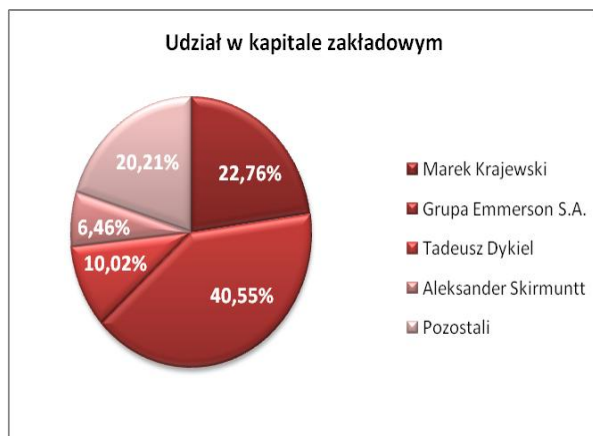
Akcjonariusz	A imi enne	Na okaziciela	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w KZ	Udział w głosach na WZ
Marek Krajewski *	1 820 000	5 042 043	6 862 043	8 682 043	22,76%	26,58%
Grupa Emmerson S.A.	0	12 223 399	12 223 399	12 223 399	40,55%	37,42%
Tadeusz Dykiel**, w tym:	0	3 021 105	3 021 105	3 021 105	10,02%	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 3 czerwca 2016 roku