

RAPORT ROCZNY SKONSOLIDOWANY

GRUPY KAPITAŁOWEJ EMMERSON REALTY S.A.

ZA 2014 ROK



(dane za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.)

Raport zawiera:

1. Pismo Zarządu
2. Oświadczenia Zarządu
3. Wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta za 2014 rok wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
4. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za 2014 rok wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
5. Sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w 2014 roku
6. Prognozy finansowe i stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników finansowych
7. Struktura akcjonariatu

ZAŁĄCZNIK 1: Roczne sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014

ZAŁĄCZNIK 2: Opinia i raport Biegłego Rewidenta

Warszawa, dnia 1 czerwca 2015 roku

1. PISMO ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

serdecznie zapraszam do lektury skonsolidowanego raportu rocznego Emmerson Realty S.A. We wrześniu 2015 roku minie 5 lat naszej obecności na rynku NewConnect, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W 2014 roku świętowaliśmy dwudziestolecie nieprzerwanej działalności. W tymże roku kontynuowaliśmy wiele działań wcześniej rozpoczętych, realizując strategię wielosegmentowego rozwoju. Dzięki temu Emmerson Realty wraz z grupą kapitałową utrzymuje pozycję jednej z największych i najbardziej znanych polskich firm zajmujących się doradztwem i pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

W 2014 roku znacząco wzrósł udział pierwotnego rynku mieszkaniowego w ogólnych przychodach grupy kapitałowej. Obsługujemy na wyłączność wiele inwestycji mieszkaniowych. Spółka dominująca pozyskała także kilkadziesiąt inwestycji mieszkaniowych na sprzedaż w ramach otwartych umów pośrednictwa. Utrzymanie wysokiego poziomu przychodów przez wiele lat na trudnym i zmiennym, podlegającym sezonowym wahaniom rynku nieruchomości jest możliwe dzięki naszemu doświadczeniu, dużej skali działania i wysokim standardom zawodowym, które spotykają się z uznaniem naszych klientów.

Niedawno uruchomiliśmy 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 Spółki i jej grupy kapitałowej oraz obsługę relacji inwestorskich. Wszystkich zainteresowanych działalnością grupy kapitałowej Emmerson Realty zapraszamy do odwiedzenia nowej strony internetowej, znajdującej się pod adresem www.emmerson.pl. Kontynuowaliśmy również prace nad firmowym CRM-em, czyli systemem zarządzania relacjami z klientami, który powinien znacznie usprawnić proces sprzedaży i w efekcie pozytywnie wpłynąć na wyniki finansowe grupy kapitałowej.

Rzetelnie wykonujemy obowiązki informacyjne. Pragnę zapewnić, że podejmujemy wiele działań, aby wyróżnić się pozytywnie na tle konkurencji. Mamy nadzieję, że nasze działania przyczynią się w końcu do wzrostu płynności i kursu akcji.

W imieniu grupy kapitałowej Emmerson Realty S.A. 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 2014 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 2014 r. (2013 r.) przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca czterech kwartałów. Kurs ten wyniósł:
za 2014 rok: 1 EURO = 4,1893 PLN;
za 2013 rok: 1 EURO = 4,1736 PLN.
- pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. Kurs ten wyniósł :
na dzień 31 grudnia 2014 r. 1 EURO = 4,2623 PLN;
na dzień 31 grudnia 2013 r. 1 EURO = 4,1472 PLN.

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

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	Okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
Przychody netto ze sprzedaży	10 341 499,99	10 753 210,57	2 468 550,83	2 576 483,27
Amortyzacja	113 820,23	99 499,26	27 169,27	23 840,15
Zysk/strata na sprzedaży	-808 658,99	-529 941,12	-193 029,62	-126 974,58
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-869 615,30	-4 048 694,42	-207 580,10	-970 072,46
Zysk/strata brutto	-1 992 335,07	-4 907 057,55	-475 577,08	-1 175 737,38
Zysk/strata netto	-1 897 526,07	-4 942 426,55	-452 945,85	-1 184 211,84

Źródło: Emitent

Tabela 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe z bilansu Emitenta

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	na dzień 31.12.2014 r.	na dzień 31.12.2013 r.	na dzień 31.12.2014 r.	na dzień 31.12.2013 r.
Kapitał własny	13 539 744,29	15 437 270,36	3 176 628,65	3 776 055,56
Należności długoterminowe	391 683,86	391 683,86	91 894,95	95 808,39
Należności krótkoterminowe	1 692 010,08	2 115 613,38	396 971,14	517 492,63
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	152 442,52	82 251,31	35 765,32	20 119,20
Zobowiązania długoterminowe	34 710,28	186 261,04	8 143,56	45 560,65
Zobowiązania krótkoterminowe	4 014 060,23	3 058 114,97	941 759,20	748 034,58
Rzeczowe aktywa trwałe	20 663,80	19 446,26	4 848,04	4 756,68

Źródło: Emitent

4. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZA 2014 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 31.12.2014	Okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	Okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
Przychody netto ze sprzedaży	22 788 974,25	21 925 302,24	5 439 804,80	5 253 330,99
Amortyzacja	450186,03	379 360,32	107 460,92	90 895,23
Zysk/strata na sprzedaży	-162 593,43	-218 218,28	-38 811,60	-52 285,38
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-241 080,80	-2 756 330,05	-57 546,80	-660 420,27
Zysk/strata brutto	-1 595 689,95	-4 656 658,29	-380 896,56	-1 115 741,40
Zysk/strata netto	-1 759 150,09	-4 951 905,24	-419 915,04	-1 186 482,95

Źródło: Emitent

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

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	na dzień 31.12.2014 r.	na dzień 31.12.2013 r.	na dzień 31.12.2014 r.	na dzień 31.12.2013 r.
Kapitał własny	13 419 825,02	15 178 975,11	3 148 493,78	3 712 874,89
Należności długoterminowe	391 683,86	391 683,86	91 894,95	95 808,39
Należności krótkoterminowe	3 598 739,14	3 408 513,97	844 318,59	833 744,43
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	923 013,30	414 148,80	216 552,87	101 303,46
Zobowiązania długoterminowe	213 226,41	400 909,46	50 026,14	98 065,03
Zobowiązania krótkoterminowe	5 898 235,03	4 528 138,80	1 383 815,08	1 107 611,86
Rzeczowe aktywa trwałe	375 244,89	542 391,20	88 038,12	132 672,37

Źródło: Emitent

5. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
EMMERSON REALTY S.A .
ZA 2014 ROK**



(dane za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.)

Sprawozdanie zawiera następujące informacje:

1. Podstawowe informacje o jednostce dominującej
2. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 roku oraz w 2015 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 1 czerwca 2015 r.

1. Podstawowe informacje o jednostce dominującej

Firma:	EMMERSON REALTY S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	Ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa
Telefon	+48 22 828 92 96
Faks	+48 22 828 92 97
Adres poczty elektronicznej:	emmerson@emmerson.pl
Adres strony internetowej	www.emmerson.pl
NIP	118-00-74-229
REGON	015484578
Kapitał zakładowy	3.014.517,90 PLN, opłacony w całości
Ilość akcji (na dzień sporządzenia raportu)	30.145.179 akcji o wartości nominalnej 0,10 złotych, w tym: - 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
Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	0000297408 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Rada Nadzorcza	Tadeusz Popławski – Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Jakubowski - Zastępca Przewodniczącego RN Karol Sawicki – Sekretarz Rady Nadzorczej Mirosław Adamczyk – Członek Rady Nadzorczej Arkadiusz Garbacki - Członek Rady Nadzorczej
Zarząd	Marek Krajewski – Prezes Zarządu Rafał Ignaszewski – Wiceprezes Zarządu Paulina Benda – Członek Zarządu

Źródło: Emitent

2. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2014 r.

Na dzień 31.12.2014 roku w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodziły:

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. oferuje wyceny mieszkań, działek, domów jednorodzinnych, budynków wielorodzinnych, biurowców, lokali użytkowych, centrów handlowych, magazynowych, dystrybucyjnych i logistycznych, nieruchomości przemysłowych, gruntów inwestycyjnych, hoteli oraz wszelkich innych nieruchomości.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	KRS 0000288360 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	410.000,00 zł
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	64,6 %

Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o. oferuje usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi, biurowymi, handlowymi, magazynowymi i przemysłowymi: administrowanie nieruchomościami, obsługę techniczną budynków, ochronę, utrzymanie czystości, usługi cateringowe i inne. Na zlecenie zajmuje się także aranżacją, wykończeniem, umeblowaniem i wyposażeniem wnętrz w dowolnym standardzie.

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

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

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

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

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

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

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

W zakresie skonsolidowanych wyników Grupy Kapitałowej Emmerson S.A. konsolidacją pełną zostały objęte wyniki następujących spółek zależnych Emitenta: Emmerson Evaluation Sp. z o.o., Emmerson Zarządzanie Sp. z o.o., Emmerson Finanse S.A., Emmerson Mazowsze Sp. z o.o. Pozostałe spółki powiązane skonsolidowane zostały metodą praw własności.

3. Przepływy pieniężne

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)		Rok bieżący za okres 01.01.2014 - 31.12.2014	Rok ubiegły za okres 01.01.2013 - 31.12.2013
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	-1 759 150,09	-4 951 905,24
II	Korekty razem	3 037 983,74	2 754 332,75
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	1 278 833,65	-2 197 572,49
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	90 532,77	5 907 035,38
II	Wydatki	265 555,62	463 646,14
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-175 022,85	5 443 389,24
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	297 763,11	1 599 069,30
II	Wydatki	892 709,41	5 470 033,22
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-594 946,30	-3 870 963,92
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	508 864,50	-625 147,17
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	508 864,50	-625 147,17
F	Środki pieniężne na początek okresu	414 148,80	1 039 295,97
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D)	923 013,30	414 148,80

4. Charakterystyka struktury pasywów i aktywów

	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej
AKTYWA				
Aktywa trwałe	15 922 156,05	76,82%	17 214 429,10	80,82%
wartości niematerialne i prawne	445 608,40	2,15%	533 824,93	2,51%
wartość firmy jednostek podporządkowanych				
	763 563,84	3,68%	1 145 345,64	5,38%
rzeczowe aktywa trwałe	375 244,89	1,81%	542 391,20	2,55%
należności długoterminowe	391 683,86	1,89%	391 683,86	1,84%
inwestycje długoterminowe	11 699 444,85	56,45%	12 518 963,47	58,78%
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
	2 246 610,21	10,84%	2 082 220,00	9,78%
Aktywa obrotowe	4 804 444,65	23,18%	4 084 624,51	19,18%
zapasy	5 000,00	0,02%	5 000,00	0,02%
należności krótkoterminowe, w tym:	3 598 739,14	17,36%	3 408 513,97	16,00%
1) od jednostek powiązanych, w tym:	244 716,85	1,18%	85 401,12	0,40%
a) z tytułu dostaw i usług	244 716,85	1,18%	85 401,12	0,40%
b) inne	-	0,00%	-	0,00%
2) od pozostałych jednostek, w tym:	3 354 022,29	16,18%	3 323 112,85	15,60%
a) z tytułu dostaw i usług	2 093 340,28	10,10%	2 111 874,62	9,92%
b) inne	1 260 682,01	6,08%	1 211 238,23	5,69%
inwestycje krótkoterminowe	1 017 290,99	4,91%	435 869,63	2,05%
krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
	183 414,52	0,88%	235 240,91	1,10%
SUMA AKTYWÓW	20 726 600,70	100,00%	21 299 053,61	100,00%
PASYWA				
Kapitał własny	13 419 825,02	64,75%	15 178 975,11	71,27%
kapitał podstawowy	3 014 517,90	14,54%	3 014 517,90	14,15%
kapitał zapasowy	24 271 837,75	117,10%	29 214 264,30	137,16%
kapitał z aktualizacji wyceny	-	0,00%	-	0,00%
pozostałe kapitały rezerwowe	-	0,00%	-	0,00%
różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-
wynik z lat ubiegłych	(12 107 380,54)	-58,41%	(12 097 901,85)	-56,80%
wynik netto roku bieżącego	(1 759 150,09)	-8,49%	(4 951 905,24)	-23,25%
Kapitały mniejszości	524 863,92	2,53%	362 953,79	1,70%
Ujemna wartość firmy jednostek	-	0,00%	-	0,00%
ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	0,00%	-	0,00%
ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	0,00%	-	0,00%
Zobowiązania i rezerwy	6 781 911,76	32,72%	5 757 124,71	27,03%
rezerwy na zobowiązania	670 450,32	3,23%	828 076,45	3,89%
zobowiązania długoterminowe	213 226,41	1,03%	400 909,46	1,88%
zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	5 898 235,03	28,46%	4 528 138,80	21,26%
1) wobec jednostek powiązanych, w tym:				
	1 499 457,43	7,23%	1 613 609,84	7,58%
a) z tytułu dostaw i usług	261 830,20	1,26%	156 432,78	0,73%
b) inne	1 237 627,23	5,97%	1 457 177,06	6,84%
2) wobec pozostałych jednostek, w tym:	4 398 777,60	21,22%	2 914 528,96	13,68%
a) z tytułu dostaw i usług	2 544 842,32	12,28%	1 421 463,80	6,67%
b) inne zobowiązania krótkoterminowe				
	1 853 935,28	8,94%	1 493 065,16	7,01%
rozliczenia międzyokresowe	-	0,00%	-	0,00%
SUMA PASYWÓW	20 726 600,70	100,00%	21 299 053,61	100,00%

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 2014 roku oraz w 2015 roku do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Raportem EBI nr 2/2014 z dnia 21 stycznia 2014 r. Zarząd Emmerson Realty S.A. informował o następujących zmianach w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 17 stycznia 2014 r., pan Aleksander Skirmuntt złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z przyczyn osobistych, ze skutkiem na dzień 20 stycznia 2014 r.;
- na podstawie oświadczenia akcjonariusza Emitenta - Emmerson Limited z dnia 20 stycznia 2014 r., w związku z brzmieniem par. 13 ust.4a pkt a) Statutu Spółki, pan Mirosław Adamczyk został mianowany Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta od dnia 20 stycznia 2014 r.;
- na podstawie oświadczenia akcjonariusza Emitenta - Emmerson Limited z dnia 20 stycznia 2014 r., w związku z brzmieniem par. 13 ust.4a pkt a) Statutu Spółki, pan Tadeusz Popławski został mianowany Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta od dnia 20 stycznia 2014 r.

Raportem EBI nr 4/2014 z dnia 30 kwietnia 2014 r. Zarząd Emitenta, na mocy uchwał nr 1 i 2 z dnia 29 kwietnia 2014 r. Rady Nadzorczej Spółki, poinformował o następujących zmianach w składzie Zarządu Spółki:

- z dniem 1 maja 2014 r. Pan Nigel Wade został odwołany ze stanowiska Członka Zarządu Spółki, w związku ze zmianami w strukturze grupy kapitałowej Emmerson Realty S.A.;
- od dnia 1 maja 2014 r. Pani Paulina Benda została powołana na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

Raportem EBI nr 5/2014 z dnia 9 maja 2014 r., Zarząd Emmerson Realty S.A. informował o zawarciu istotnej umowy ze spółką Expander Advisors Sp. z o.o. - jedną z największych w Polsce firm zajmujących się doradztwem finansowym. Na mocy umowy Expander Advisors Sp. z o.o. stał się oficjalnym partnerem Emitenta w zakresie doradztwa finansowego. Z kolei Emmerson Realty S.A. zapewnił know-how umożliwiające zorganizowanie sieci doradców i pośredników w obrocie nieruchomościami w wybranych biurach Expandera. Tym samym w wybranych biurach firmy Expander oraz Emitenta oferowane są zintegrowane usługi w zakresie doradztwa i pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz doradztwa finansowego. Wcześniej były one dostępne oddzielnie u obu partnerów. Dzięki temu rozwiązaniu, klienci firmy Expander, poszukujący nieruchomości mogą skorzystać z bogatej bazy danych Emitenta, zaś klienci Emmerson Realty S.A. zyskali profesjonalne

doradztwo kredytowe. W pierwszej kolejności, w ramach programu pilotażowego Expander wprowadził usługi w trzech biurach w Warszawie.

W wyniku nowej umowy, podpisanej we wrześniu 2014 r., Grupa Expander Advisors planowała rozszerzenie 10 sieci biur oferujących zintegrowane usługi własne i Emitenta w Warszawie i w 6 kolejnych miastach: Poznaniu (2 biura), Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku, Szczecinie i Katowicach. Strony umowy zakładały, że organizacja powyższej sieci biur potrwa do końca maja 2015 r. Realizacja powyższego planu została jednak przesunięta w czasie.

Raportem EBI nr 2/2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. Zarząd Emitenta informował, że w 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.

Raportem EBI nr 4/2015 z dnia 24 lutego 2015 r. Zarząd Emitenta informował, iż efektem podjętych w ostatnim czasie przez Spółkę 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 Spółki zapraszamy do odwiedzenia nowej strony internetowej Spółki znajdującej się w dalszym ciągu pod adresem www.emmerson.pl.

W 2014 roku i w I połowie 2015 r. Grupa Kapitałowa Emitenta kontynuowała m.in. rozbudowę i działania na rzecz lepszej funkcjonalności serwisu internetowego, programu do obsługi bazy danych oraz programu do obsługi inwestycji mieszkaniowych na rynku pierwotnym, a także tworzenie nowych zespołów sprzedażowych. Kontynuowane były również 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.

Ponadto, w ramach grupy kapitałowej podejmowane były działania w kierunku optymalizacji procesów sprzedażowych i zwiększenia efektywności, a także rozwoju nowych kanałów dystrybucji usług i poszerzania oferty usług komplementarnych.

W spółce opracowany i wdrożony został także 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 komunikacji i użytecznych aplikacji.

W 2014 roku i w I połowie 2015 r. Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A. kontynuowała działania na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Obecnie Emitent obsługuje na wyłączność 9 projektów mieszkaniowych w Warszawie (sprzedaż dwóch zostanie uruchomiona w II kwartale br.) oraz 2 projekty w Poznaniu. Ponadto, Emitent jest na etapie zaawansowanych rozmów zmierzających do pozyskania kolejnych inwestycji na wyłączność w Warszawie, Poznaniu i Trójmieście. Spółka pozyskiwała także kolejne inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż w ramach otwartych umów pośrednictwa. Łącznie, na takich zasadach Emitent komercjalizuje już ponad 70 inwestycji.

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,**
- **wyceny nieruchomości 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 2014 roku Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała przychody netto ze sprzedaży w wysokości 22.788.974,25 zł i był to wynik o 3,9 % wyższy niż w roku poprzednim. Na koniec 2014 r. Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A. odnotowała stratę netto w wysokości 1.759.150,09 zł. Powyższa strata była w głównej mierze rezultatem wyceny instrumentów finansowych innych spółek.

Wzrost przychodów w Grupie Kapitałowej i tym samym lepszy wynik finansowy jednostki dominującej wynika z rosnącego udziału spółek zależnych. Poprawia się również struktura sprzedaży nieruchomości na rzecz nieco większych lokali. Wskutek tego rośnie również wartość transakcji. Ponadto, coraz większy udział w ogólnych przychodach ma sprzedaż na rynku pierwotnym, który dynamicznie się rozwija.

W opinii Zarządu Emitenta, przychody w 2014 roku świadczą o utrzymaniu poziomu sprzedaży spółki dominującej. Jednocześnie, systematycznie rośnie udział spółek zależnych w całłościowych przychodach Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A., wraz ze zdobywaniem przez nie coraz mocniejszej pozycji w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości oraz dzięki wykorzystaniu istniejącego programu współpracy, opartego na idei cross-sellingu, a także przy wsparciu wizerunkowym, dzięki mocnej pozycji rynkowej marki Emmerson S.A.

Mając jednak na uwadze bieżące wyniki Grupy oraz osiągnięte wskaźniki rentowności oraz płynności Grupa podejmuje także działania restrukturyzacyjne mające na celu poprawę płynności Grupy.

11. Nabycie udziałów (akcji) własnych

W roku 2014 jednostki Grupy Kapitałowej Emitenta nie nabyły akcji własnych.

12. Posiadane przez Grupę Kapitałową Emitenta oddziały (zakłady)

Na dzień 31 grudnia 2014 roku biura Emmerson Realty S.A. oraz spółek zależnych i powiązanych, działały pod szyldem „Emmerson” w największych miastach Polski: w Warszawie (trzy), Krakowie (trzy), Wrocławiu, Poznaniu (dwa), Gdańsku, Sopocie, Katowicach, Szczecinie i Płocku, zaś biura prowadzone przez franczyzobiorców w Białymstoku (dwa) i Tarnowie. Łącznie, sieć oddziałów własnych, biur podmiotów zależnych i powiązanych oraz biur franczyzowych liczyła zatem 17 jednostek oraz ok. 30 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 15 biur własnych

Oddział	Dział od
W A R S Z A W A	
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
K R A K Ó W	
Walerego Sławka 8a Raciborska 17 Al. Pokoju 1a	X 2007
T R Ó J M I A S T O	
Gdańsk, Abrahama 1A Sopot, Grunwaldzka 76	V 2007
P O Z N A Ń	
Poznań, Śniadeckich 26/3 Poznań, ul. Grottgera 6	V 2007
W R O C Ł A W	

Wrocław, Nabycińska 19	VII 2006
SZCZECIN	
Szczecin, Plac Rodła 8	2013
KATOWICE	
Katowice, ul. Jordana 25	2013
P Ł O C K	
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 nieruchomości. 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 osiągane 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 zmieniają 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 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 2014 roku.

7. STRUKTURA AKCJONARIATU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

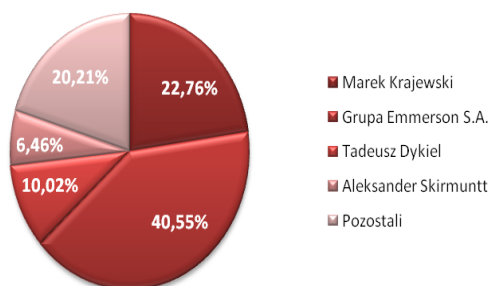
* pośrednio, poprzez Emmerson Limited

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

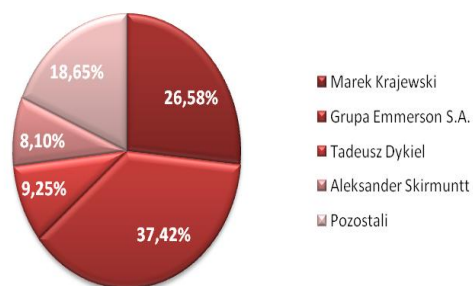
*** w tym również pośrednio, poprzez APS Assets Management Limited

(Źródło: Emitent, dane na dzień sporządzenia raportu)

Udział w kapitale zakładowym



Udział w głosach na WZ



Marek Krajewski

Prezes Zarządu

Warszawa, dnia 1 czerwca 2015 roku