



5TH AVENUE

HOLDING S.A.

Skonsolidowany raport roczny
5th Avenue Holding S.A.
za rok obrotowy 2015

Warszawa, 10.03.2016 rok

5th Avenue Holding S.A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa
NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

Spis treści

1. PISMO ZARZĄDU.....	3
2. WYBRANE DANE FINANSOWE Z ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO W PLN I EUR	5
3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	7
4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	8
5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2015	35
6. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA	68
7. OPINIA I RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2015	69
8. INFORMACJA NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ EMITENTA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	85

1. PISMO ZARZĄDU

Drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy Giełdowi,

Zarząd 5th Avenue Holding S.A. z satysfakcją przekazuje Państwu skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. podsumowujący wynik jej działalności w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2015 roku.

Rok 2015 był dla naszej Grupy Kapitałowej dynamicznym okresem, bogatym w zdarzenia, których skutki miały bardzo pozytywny wpływ na nasz rozwój. Również dla osób zaangażowanych w działalność 5th Avenue Holding S.A. był to okres wyjątkowo wytężonej pracy, której efektem są napawające optymizmem wyniki Grupy Kapitałowej.

W 2015 roku spółka zależna Broadway Investment Sp. z o.o. kontynuowała realizację projektu Manhattan Place, który niezmiennie cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem ze strony klientów. Wraz z końcem 2015 roku inwestycja wkroczyła w ostatnią fazę etapu budowy. Spółka zależna Wall Street Investment Sp. z o.o. w marcu 2015 roku zakupiła nieruchomość gruntową i planuje uruchomienie kolejnego projektu. Spółka zależna Madison Investments Sp. z o.o. w grudniu 2015 roku zakupiła nieruchomość gruntową na warszawskim Mokotowie z przeznaczeniem na budowę projektu Miami Place. Prowadzone są również prace nad rozpoczęciem kolejnych projektów na terenie Warszawy.

Zarząd Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A., przedstawiając Państwu niniejszy skonsolidowany raport roczny i zapraszając do zapoznania się z nim, chce jednocześnie serdecznie podziękować za dotychczasowe zaufanie wszystkim

5th Avenue Holding S. A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

Akcjonariuszom oraz zapewnić o dokładaniu wszelkich starań by rok 2016 był okresem jeszcze większych sukcesów i powodów do satysfakcji z naszych działań.


PREZES ZARZĄDU
Jakub Robel

2. WYBRANE DANE FINANSOWE Z ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO W PLN I EUR

DANE FINANSOWE	01.01.2014 – 31.12.2014	01.01.2014 – 31.12.2014	01.01.2015 – 31.12.2015	01.01.2015 – 31.12.2015
	w złotych	w euro	w złotych	w euro
Kapitał własny	25 742 894,38	603 672,10	23 185 354,74	5 440 655,81
Należności długoterminowe	68 038,50	16 241,02	68 038,50	15 965,86
Należności krótkoterminowe	5 329 598,93	1 272 193,19	6 947 857,03	1 630 378,28
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	26 346 460,11	6 288 988,64	18 929 479,80	4 441 975,78
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	26 346 460,11	6 288 988,64	18 729 079,80	4 394 950,09
Zobowiązania długoterminowe	7 859 833,30	1 844 035,68	27 028 098,51	6 342 390,83
Zobowiązania krótkoterminowe	13 378 817,39	3 138 872,77	52 421 808,83	12 301 257,50
Aktywa trwałe	1 562 900,16	373 069,52	12 119 581,01	2 843 970,67
Aktywa obrotowe	45 774 177,59	10 926 450,14	91 107 206,07	21 379 140,23
Aktywa/Pasywa razem	47 337 077,75	11 299 519,67	103 226 787,08	24 223 110,90
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	3 611 551,99	862 089,61	425 633,44	101 709,39
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	2 184 482,42	521 443,30	-3 132 793,59	-748 612,50
Przychody finansowe	10 725,39	2 560,19	316 100,05	75 535,28
Zysk/Strata z działalności gospodarczej	619 467,85	147 869,06	-2 819 308,91	-673 702,19
Zysk/Strata brutto	619 467,85	147 869,06	-2 819 308,91	-673 702,19
Zysk/Strata netto	619 467,85	147 869,06	-2 557 045,91	-611 031,81

Tabela 1 Wybrane dane finansowe z rocznego sprawozdania finansowego

5th Avenue Holding S. A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

Kwoty prezentowane w PLN przeliczone zostały na Euro wg następujących zasad:

a) poszczególne pozycje bilansu przeliczono po kursie średnim Narodowego Banku Polskiego na dzień bilansowy:

- wg stanu na dzień 31-12-2014 r. : 1 EUR = 4,2623 PLN;
- wg stanu na dzień 31-12-2015 r. : 1 EUR = 4,2615 PLN.

b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat przeliczono wg kursu ustalonego poprzez obliczenie średniej arytmetycznej z średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca:

- w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014: 1 EUR = 4,1893 PLN;
- w okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015: 1 EUR = 4,1848 PLN.

3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Warszawa, 10.03.2016 r.

Zarząd 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy Zarządu informacje zaprezentowane w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. za rok obrotowy kończący się 31.12.2015 r. sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna oraz jej wyniki finansowe.

Zarząd oświadcza ponadto, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

PREZES ZARZĄDU


Jakub Robel

5th Avenue Holding S.A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

5th Avenue Holding S. A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

ZA OKRES 01.01.2015 – 31.12.2015



5TH AVENUE
HOLDING S.A.

Warszawa, 8 marca 2016 r.

5th Avenue Holding S. A. | ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa
NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Firma Emitenta:	5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna
Siedziba, adres:	ul. Rzymowskiego 31, 02-697 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 401 11 00
Numer faksu:	+48 22 401 11 70
Adres strony internetowej:	www.5avenueholding.com
Adres poczty elektronicznej:	office@5avenueholding.com
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejestrowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NR KRS:	0000370247
REGON:	142638103
NIP:	5222967449
Kapitał Zakładowy:	1 906 000,00 PLN

II. POWSTANIE SPÓŁKI

Akt Notarialny stanowiący Umowę Spółki 5th Avenue Holding S.A. został spisany przez Notariusza Grzegorza Rogala w Warszawie dnia 13 września 2010 r. Dnia 23 listopada 2010 r. Spółka została zarejestrowana w KRS pod numerem 0000370247.

III. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Przedmiotem działalności Emitenta, zgodnie z § 4 statutu Emitenta jest:

- 1) działalność holdingów finansowych;
- 2) działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 3) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych;
- 5) działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych;
- 6) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana; z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- 7) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 8) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

IV. AKCJONARIUSZE ORAZ WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 31 grudnia 2015 r. struktura akcjonariatu Spółki przedstawia się następująco:

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [szt.]	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM [%]
5th Avenue Investment Corporation Ltd.	10 500 000	55,09%
Real Corp sp. z o.o.	6 420 074	33,68%
Pozostali	2 139 926	11,23%
RAZEM	19 060 000	100%

5th Avenue Holding S.A. | ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

V. ORGANY SPÓŁKI

Skład Zarządu Spółki 5th Avenue Holding S.A. na 31.12.2015 r.:

- › Jakub Robel – Prezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki 5th Avenue Holding S.A. na 31.12.2015 r.:

- › Karolina Robel – Przewodnicząca Rady Nadzorczej;
- › Renata Robel Becker – Członek Rady Nadzorczej;
- › Agnieszka Bonder – Członek Rady Nadzorczej;
- › Kinga Robel – Członek Rady Nadzorczej;
- › Elżbieta Bogdaniuk – Członek Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej Spółki 5th Avenue Holding S.A. w okresie 03.02.2015 – 29.06.2015:

- › Karolina Robel - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- › Renata Robel Becker - Członek Rady Nadzorczej
- › Agnieszka Bonder - Członek Rady Nadzorczej
- › Michał Stępień - Członek Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej Spółki 5th Avenue Holding S.A. w okresie 01.01.2015 – 02.02.2015:

- › Karolina Robel - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- › Renata Robel Becker - Członek Rady Nadzorczej
- › Agnieszka Bonder - Członek Rady Nadzorczej
- › Zbigniew Pawlak - Członek Rady Nadzorczej
- › Michał Stępień - Członek Rady Nadzorczej

VI. ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2015 ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU

5th Avenue Holding S.A. w 2015 roku posiadała akcje i udziały w następujących spółkach – stan na 31.12.2015:

Nazwa spółki	Udział
Hudson Corporate Finance Sp. z o. o. SKA	100%
Hudson Corporate Finance Sp. z o. o.	100%
1st Real Deal S.A. (obecna nazwa 1st Real Deal Sp. z o.o.)	100%
Wall Street Investment Sp. z o. o.	100%
New York Capital Sp. z o.o.	100%
New World Investment 2 Sp. z o.o.	100%
Broadway Investment Sp. z o.o.	100%
Madison Investments Sp. z o. o.	99%

W okresie objętym raportem spółka 5th Avenue Holding S.A. realizowała projekt dofinansowany z funduszy Unii Europejskiej. Dotacja z Programu Innowacyjna Gospodarka pozwoliła na stworzenie zaawansowanego systemu B2B do realizacji kompleksowych procesów inwestycyjnych oraz zarządzania nieruchomościami komercyjnymi. Spółka w ramach niniejszego projektu nabyła oprogramowanie w postaci innowacyjnego systemu IT, który umożliwia efektywną obsługę procesów biznesowych i osiągnięcie znacznych korzyści u partnerów biznesowych, redukcję kosztów, oraz optymalizację czasu realizacji. Wartość projektu 1.165.000 PLN. Kwota dofinansowania 815.500 PLN. Okres realizacji od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

W 2015 roku spółka zależna Broadway Investment Sp. z o.o. kontynuowała realizację projektu pod nazwą – Manhattan Place. Jest to budynek mieszkalny z częścią biurową i handlowo - usługową na warszawskim Mokotowie. Generalnym wykonawcą inwestycji jest firma Strabag Sp. z o.o. Prace realizowane są zgodnie z harmonogramem, a termin zakończenia inwestycji wyznaczono na koniec kwietnia 2016 roku. Inwestycja cieszy się zainteresowaniem klientów. W 2015 roku sprzedano ok. 80% dostępnych mieszkań. Przewidywane zakończenie budowy nastąpi w II kwartale 2016 roku.

W marcu 2015 roku spółka zależna Wall Street Investment Sp. z o.o. zakupiła nieruchomość gruntową na warszawskim Mokotowie z przeznaczeniem na realizację kolejnego projektu. Spółka w grudniu 2015 roku podpisała umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie inwestycji z bankiem z siedzibą w Polsce.

W grudniu 2015 roku spółka zależna Madison Investments Sp. z o.o. zakupiła nieruchomość gruntową na warszawskim Mokotowie z przeznaczeniem na realizację kolejnego projektu – budowy budynku apartotelowego o nazwie MIAMI PLACE.

Grupa Kapitałowa konsekwentnie prowadzi działania zmierzające do rozpoczęcia realizacji nowych inwestycji.

VII. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ 5TH AVENUE HOLDING S.A.

W 2015 roku Zarząd Emitenta konsekwentnie podejmował działania zmierzające do budowy Grupy Kapitałowej. Na dzień 31.12.2015 r. Grupę Kapitałową Emitenta tworzą spółki:

- 5th Avenue Holding S.A.
- Hudson Corporate Finance Sp. z o. o. SKA
- Hudson Corporate Finance Sp. z o. o.
- 1st Real Deal S.A. (obecnie 1st Real Deal Sp. z o.o.)
- Wall Street Investment Sp. z o. o.
- New York Capital Sp. z o.o.
- New World Investment 2 Sp. z o.o.
- Broadway Investment Sp. z o. o.
- Madison Investments Sp. z o. o.

Hudson Corporate Finance Sp. z o. o. SKA

- KRS: 0000478694
- NIP: 1070017555
- REGON: 142653226
- Data rejestracji: 17.12.2010
- Zarząd: Jakub Robel - Prezes Zarządu
- Adres: Rzymowskiego 31, 02-697 Warszawa

Spółka została powołana w celu realizacji budynku biurowo – usługowego pod nazwą SKY OFFICE CENTER przy ulicy Rzymowskiego w dzielnicy Mokotów w Warszawie. Realizację projektu zakończono, a budynek został sprzedany do podmiotu zewnętrznego. Emitent posiada 100 % akcji w spółce.

Hudson Corporate Finance Sp. z o. o.

- KRS: 0000457528
- NIP: 5223005190
- REGON: 146623707
- Data rejestracji: 10.04.2013
- Zarząd: Jakub Robel - Prezes Zarządu
- Adres: Rzymowskiego 31, 02-697 Warszawa

Spółka została powołana do pełnienia funkcji komplementariusza w spółce Hudson Corporate Finance Sp. z o. o. SKA. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.

1st Real Deal S.A. (obecnie 1st Real Deal Sp. z o.o.)

- KRS: 0000377636
- NIP: 5213515765
- REGON: 141734833
- Data rejestracji: 07.02.2009
- Zarząd: Jakub Robel – Prezes Zarządu, Agnieszka Bonder - Członek Zarządu
- Adres: Rzymowskiego 31, 02-697 Warszawa

Spółka świadczy usługi zarządzania projektami inwestycyjnymi, pośrednictwa na rynku nieruchomości komercyjnych, wyszukiwania ofert oraz doradztwa na rynku nieruchomości. W styczniu 2016 roku sąd zarejestrował zmianę formy prawnej spółki. Na dzień publikacji raportu spółka działa pod firmą 1st Real Deal Sp. z o.o. Emitent posiada 100 % akcji w spółce.

Wall Street Investment Sp. z o. o.

- KRS: 0000434285
- NIP: 5222999656
- REGON: 146317755
- Data rejestracji: 28.09.2012
- Zarząd: Jakub Robel – Prezes Zarządu
- Adres: Rzymowskiego 31, 02-697 Warszawa

Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. W marcu 2015 roku spółka zakupiła grunt, na którym planuje budowę nowej inwestycji, w grudniu 2015 roku podpisała umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie budowy. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.

New York Capital Sp. z o.o.

- KRS: 0000579875
- NIP: 9562313683
- REGON: 362701624
- Data rejestracji: 08.10.2015
- Zarząd: Jakub Robel – Prezes Zarządu
- Adres: Rzymowskiego 31, 02-697 Warszawa

Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.

New World Investment 2 Sp. z o.o.

- KRS: 0000479199
- NIP: 5213656276
- Data rejestracji: 30.09.2013
- Zarząd: Jakub Robel – Prezes Zarządu
- Adres: Rzymowskiego 31, 02-697 Warszawa

Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Emitent posiada 100 % udziałów w spółce.

Broadway Investment Sp. z o. o.

- KRS: 0000473384
- NIP: 5213653792
- REGON: 146834054
- Data rejestracji: 19.08.2013
- Zarząd: Jakub Robel – Prezes Zarządu
- Adres: Rzymowskiego 31, 02-679 Warszawa

Spółka do realizacji inwestycji w ramach grupy kapitałowej. W IV kwartale 2014 roku spółka rozpoczęła realizację projektu budynku mieszkalnego z częścią biurową i handlowo-usługową Manhattan Place na warszawskim Mokotowie. Planowane zakończenie inwestycji to kwiecień 2016 roku. Inwestycja

realizowana jest zgodnie z harmonogramem. Emitent posiada 100 % kapitału zakładowego w spółce.

Madison Investments Sp. z o. o.

- KRS: 0000533958
- NIP: 5213684137
- Data rejestracji: 28.11.2014
- Zarząd: Jakub Robel – Prezes Zarządu
- Adres: Rzymowskiego 31, 02-697 Warszawa

Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. W grudniu 2015 roku spółka nabyła nieruchomość gruntową na warszawskim Mokotowie pod budowę budynku MIAMI PLACE. Emitent posiada 99 % udziałów w spółce.

VIII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Strategia Emitenta na 2015 r. obejmowała realizowanie własnych działań statutowych oraz koordynowanie prac poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej. Wynik netto wypracowany przez Grupę Kapitałową Emitenta w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wyniósł: -2 557 045,91 złotych. Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2015 wynoszą 91 107 206,07 zł, co stanowi ponad 88% sumy bilansowej. Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2015 r. wynoszą 27 028 098,51 złotych, co stanowi prawie 34% zobowiązań ogółem grupy kapitałowej, natomiast zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 52 421 808,83 złotych – 66% zobowiązań.

WYBRANE DANE FINANSOWE AKTYWÓW I PASYWÓW

SKONSOLIDOWANEGO BILANSU:

Lp.	Pozycja	31.12.2015
A.	AKTYWA TRWAŁE	12 119 581,01
I.	Wartości niematerialne i prawne	1 985 491,44
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	148 170,97
III.	Należności długoterminowe	68 038,50
IV.	Inwestycje długoterminowe	9 652 480,10
1.	Nieruchomości	0,00
2.	Długoterminowe aktywa finansowe	9 652 480,10
B.	AKTYWA OBROTOWE	91 107 206,07
I.	Zapasy	65 228 174,24
II.	Należności krótkoterminowe	6 947 857,03
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	6 947 857,03
	a) z tytułu dostaw i usług	190 882,11
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	4 152 634,25
	c) inne	2 604 340,67
III.	Inwestycje krótkoterminowe	18 929 479,80
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 695,00
	AKTYWA RAZEM	103 226 787,08

Lp.	Pozycja	31.12.2015
A.	KAPITAŁ WŁASNY	23 185 354,74
I.	Kapitał zakładowy	1 906 000,00
II.	Kapitał zapasowy	23 293 390,06
	Kapitał mniejszości	0,00
III.	Zysk z lat ubiegłych	543 010,59
IV.	Strata netto	-2 557 045,91
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	79 449 907,34
I.	Zobowiązania długoterminowe	27 028 098,51
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	52 421 808,83
C.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	591 525,00
	PASYWA RAZEM	103 226 787,08

5th Avenue Holding S.A. | ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

IX. POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)

Podmioty Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. nie posiadają oddziałów.

X. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Spółka dominująca oraz spółki Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. nie prowadziły działań w dziedzinie badań i rozwoju.

XI. NABYWANIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Spółka 5th Avenue Holding nie nabywała, nie zbywała, ani nie posiada akcji własnych i udziałów. Jednostki zależne od 5th Avenue Holding S.A. wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie nabywały akcji 5th Avenue Holding S.A. Jednostki zależne od 5th Avenue Holding S.A. wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie posiadają akcji 5th Avenue Holding S.A.

XII. SYTUACJA KADROWA SPÓŁKI

W roku obrotowym zakończonym 31.12.2015 r. Grupa Kapitałowa zatrudniała średnio 9 pracowników. Zatrudnienie na dzień bilansowy 31.12.2015 r. wynosiło 9 pracowników. Polityka zatrudnienia Grupy Kapitałowej jest elastyczna poprzez dopasowywanie stanu zatrudnienia do aktualnych potrzeb kadrowych Spółki.

5th Avenue Holding S.A. | ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

Pracownicy na bieżąco uczestnicząc w szkoleniach i kursach pogłębiają swoje kompetencje i aktualizują wiedzę, wykorzystywaną w codziennej pracy. Grupa Kapitałowa zleca także usługi prawne, doradcze, informatyczne i księgowe podmiotom zewnętrznym, na zasadach outsourcingu, w celu optymalizacji kosztów.

XIII. STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Spółki 5th Avenue Holding S.A. przekazanym do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego nr 10/2012 dnia 08.05.2012 r. o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego „Dobre praktyki Spółek notowanych na NewConnect” w przedmiocie postrzegania przez Spółkę zasad zawartych w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 października 2008r. „Dobre Praktyki Spółek notowanych na NewConnect”, zmienionych Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010r. w sprawie zmian dokumentu „Dobre praktyki Spółek notowanych na NewConnect” Spółka stosuje zasady ładu korporacyjnego, tak jak przekazano to w raporcie dotyczącym Dobrych Praktyk.

XIV. WSKAZANIE CZYNNIKÓW RYZYKA I OPIS ZAGROŻEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Rynek, na którym działa Emitent i Grupa Kapitałowa są ściśle powiązane z koniunkturą gospodarczą na rynku polskim jak i szerzej na rynku światowym. Do

5th Avenue Holding S.A. | ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

głównych czynników o charakterze ogólnogospodarczym, wpływających na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej, można zaliczyć: tempo wzrostu krajowego PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji podmiotów gospodarczych, stopień zadłużenia jednostek gospodarczych i gospodarstw domowych. Istotnym elementem ryzyka w skali makro jest również ocena postrzegania polskiego rynku nieruchomości w relacji do innych rynków o zbliżonym poziomie ryzyka inwestycyjnego i zbliżonej, przewidywanej stopie zwrotu przez globalnych inwestorów operujących na rynku nieruchomości. Istnieje ryzyko, że spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, spadek poziomu inwestycji przedsiębiorstw czy wzrost zadłużenia jednostek gospodarczych może mieć negatywny wpływ z jednej strony na bezpośrednią działalność operacyjną oraz sytuację finansową Emitenta, poprzez obniżenie popytu na usługi Emitenta, z drugiej strony może wpłynąć na relatywne obniżenie atrakcyjności Polski dla globalnych funduszy operujących na rynku nieruchomości poprzez zwiększenie stopy kapitalizacji oferowanych projektów inwestycyjnych, co tym samym może wpłynąć na obniżenie cen planowanych do sprzedaży projektów Emitenta, a ostatecznie na rentowność prowadzonej przez Emitenta działalności.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży, w której działa Emitent

Działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej w istotnym stopniu uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej, ze szczególnym uwzględnieniem rynku warszawskiego, na którym wyłącznie operuje Emitent. Warszawski rynek nieruchomości jest zdecydowanie największym i najbardziej konkurencyjnym rynkiem w kraju. Procesy dostosowawcze związane ze zmianą koniunktury w branży przebiegają na rynku warszawskim najszybciej, co ma

szczególnie znaczenie dla projektów nowo realizowanych. Nie można wykluczyć ryzyka, że wraz z rosnącą podażą ze strony inwestorów wzrośnie liczba nowo realizowanych projektów co przyczyni się do zwiększenia podaży powierzchni do sprzedaży a tym samym do zwiększenia presji na obniżenie cen najmu oraz wydłużenia czasu niezbędnego do pełnej komercjalizacji obiektów.

Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym

Obecną sytuację na warszawskim rynku nieruchomości cechuje równowaga popytu i podaży, co w pewnym stopniu ogranicza zagrożenia ze strony konkurentów. Nie można jednak wykluczyć, że w przypadku znaczącego wzrostu ilości nowo wybudowanej powierzchni działania rynkowe konkurentów będą bardziej nastawione na obniżenie cen oraz zwiększenie atrakcyjności innych parametrów oferty na rzecz potencjalnych klientów.

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi i podatkowymi

Otoczenie prawne działalności Spółki (rynek nieruchomości) ulega stałym zmianom, w wyniku których pojawiają się niejednokrotnie wątpliwości interpretacyjne. Ich ryzyko potęguje brak scentralizowanego systemu ich interpretacji przez organy państwowe. Niejednoznaczność przepisów może rodzić ryzyko nałożenia kar administracyjnych lub finansowych w przypadku przyjęcia niewłaściwej wykładni prawnej. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent zamierza korzystać z usług renomowanych kancelarii prawnych, co jednak nie eliminuje w pełni ryzyka poniesienia strat z tego tytułu. Emitent, podobnie jak

wszystkie podmioty gospodarcze, jest narażony również na nieprecyzyjne zapisy w uregulowaniach prawno-podatkowych, które mogą spowodować powstanie rozbieżności interpretacyjnych, 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, 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 związane z uzależnieniem od dostawców usług budowlanych

Emitent przy realizacji projektów inwestycyjnych na etapie budowy nowych obiektów korzysta z usług firm budowlanych. Emitent w celu utrzymania przyjętych harmonogramów projektów inwestycyjnych zamierza na bieżąco monitorować postęp prac. Emitent nie może jednak zapewnić, że realizowane prace budowlane będą przebiegać terminowo a ich zakres będzie zrealizowany zgodnie z założeniami konstrukcyjno - architektonicznymi. Wszelkie opóźnienia w realizacji inwestycji mogą mieć wpływ na wyższe, nie w pełni zrekompensowane koszty projektów a tym samym na obniżenie ich rentowności. W celu minimalizacji tego rodzaju ryzyka Emitent stara się zawierać umowy z firmami budowlanymi, które posiadają ugruntowaną pozycję na rynku.

Ryzyko cen produktów, materiałów i towarów

Prowadzone przez Grupę Kapitałową Emitenta projekty na etapie budowy wymagają znaczących nakładów na materiały budowlane. Ze względu na rozłożone w czasie wydatki na prace budowlane istnieje ryzyko, że wykonawcy prac nie przeniosą całego lub części ryzyka zmian cen materiałów budowlanych na siebie co naraża Emitenta na wzrost kosztów inwestycji a tym samym obniżenia rentowności poszczególnych projektów i całej działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową. Wzrost kosztów budowy może przyczynić się do konieczności wzrostu cen usług świadczonych przez Emitenta a tym samym pogorszenia rentowności działania i w konsekwencji pogorszenie jego pozycji konkurencyjnej. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent współpracuje z wiarygodnymi podmiotami o dużym potencjale finansowym i wykonawczym, którzy są w stanie zapewnić krótki czas realizacji budowy oraz przewidywalny poziom kosztów budowy w trakcie trwania inwestycji.

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Grupa Kapitałowa w swojej strategii rozwoju zakłada sprawną realizację procesów budowlanych oraz w ich następstwie także sprawną komercjalizację obiektów. Przyjęta strategia skupia się na segmentacji klientów i koncentracji na sektorze MSP oraz na odbiorcach indywidualnych. Te połączenie ma umożliwić uzyskanie w drodze sprzedaży wybranym inwestorom instytucjonalnym działającym na rynku nieruchomości odpowiednią stopę zwrotu a odbiorcom indywidualnym odpowiedni poziom satysfakcji i zadowolenia. Realizacja powyższej strategii rozwoju Emitenta uzależniona jest od szeregu czynników, na które nie ma on bezpośredniego

wpływu, w związku z czym w sytuacji nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków otoczenia, mogą wystąpić istotne zagrożenia mogące przyczynić się do nieosiągnięcia części lub wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Emitenta zależą od jego zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje szereg kluczowych czynników mogących mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej Emitenta opracowując scenariusze działań w przypadku ich wystąpienia.

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi

Realizacja projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Emitenta w fazie budowy nowych obiektów jest narażona na ryzyko opóźnień wynikających z nieprzewidywalności warunków atmosferycznych. Część lub całość zadań związanych z realizacją prac budowlanych musi zostać zrealizowana w sprzyjających warunkach pogodowych. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji Emitenta

Akcje Emitenta są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect. Nie ma pewności, że instrumenty finansowe Emitenta będą przedmiotem aktywnego obrotu. Istnieje ryzyko, że obrót akcjami na rynku

5th Avenue Holding S.A. | ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

NewConnect będzie się charakteryzował małą płynnością. Tym samym mogą występować trudności w sprzedaży dużej ilości akcji w krótkim okresie, co może powodować dodatkowo znaczne obniżenie cen akcji będących przedmiotem obrotu, a nawet czasami brak możliwości sprzedaży akcji.

Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami

Zgodnie z §11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta,
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- jeśli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Ponadto, w innych przypadkach określonych przepisami prawa, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc. Ewentualne wystąpienie wyżej wymienionych sytuacji spowoduje zawieszenie notowań akcji Emitenta.

§ 16 ust. 1 Regulaminu ASO stanowi, że jeśli Emitent nie wykonuje obowiązków, określonych w rozdziale V Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może:

- Upomnieć Emitenta, a informację o upomnieniu opublikować na swojej stronie internetowej,
- Zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w Alternatywnym Systemie,
- Wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Do terminu zawieszenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2), nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 (czas zawieszenia może przekraczać 3 miesiące).

Jeżeli informacje przekazane przez Emitenta mogą mieć istotny wpływ na notowanie jego instrumentów finansowych w Alternatywnym Systemie, ich przekazanie może stanowić podstawę czasowego zawieszenia przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu tymi instrumentami w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 16 ust. 3 Regulaminu ASO, jeżeli informacje przekazane przez emitenta mogą mieć istotny wpływ na notowanie jego instrumentów finansowych w alternatywnym systemie, ich przekazanie może stanowić podstawę czasowego zawieszenia przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu tymi instrumentami w alternatywnym systemie obrotu.

Art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi stanowi, że w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu, na żądanie Komisji wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na żądanie Komisji firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Ryzyko związane z wykluczeniem z obrotu na NewConnect

Zgodnie z § 12 Regulaminu NewConnect Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta obejmującej likwidację jego majątku lub

postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 3 Regulaminu NewConnect, Organizator ASO może wykluczyć z obrotu instrumenty finansowe Emitenta, jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach notowanych na rynku NewConnect. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie, to w szczególności obowiązki informacyjne.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich akcji notowanych na NewConnect.

Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego za niewykonywanie lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa

Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć kary administracyjne na Emitenta za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej, Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Wspomniane sankcje wynikają z art. 96 i 97 Ustawy o ofercie publicznej oraz z art. 169 – 174 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi

Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy.

XV. WYDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ROZWÓJ ORAZ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2015 ROKU.

Jednostka dominująca 5th Avenue Holding S.A. w 2015 r. poza koordynowaniem prac grupy podejmowała starania ukierunkowane na pozyskanie nowych nieruchomości pod realizację przyszłych inwestycji.

Poniżej opisano działalność spółek grupy kapitałowej w 2015 roku:

- ✓ Spółka Broadway Investment Sp. z o.o. w 2015 roku kontynuowała realizację projektu Manhattan Place na warszawskim Mokotowie. Termin zakończenia inwestycji wyznaczono na kwiecień 2016 roku.
- ✓ Spółka 1st Real Deal Sp. z o.o. (poprzednia nazwa 1st Real Deal S.A.) kontynuowała działalność podstawową polegającą na świadczeniu usług doradztwa na rynku nieruchomości i zarządzaniu projektami inwestycyjnymi.
- ✓ W I kwartale Spółka Wall Street Investment Sp. z o.o. zakupiła nieruchomość gruntową na warszawskim Mokotowie, a w IV kwartale podpisała umowę kredytową o kredyt inwestycyjny przeznaczony na współfinansowanie kolejnej inwestycji.
- ✓ W IV kwartale 2015 roku zakończył się proces likwidacji spółki Wall Street Investment Sp. z o.o. SKA w likwidacji. Podmiot został wykreślony z rejestru KRS.
- ✓ W IV kwartale 2015 roku spółka Madison Investments Sp. z o.o. zakupiła nieruchomość gruntową na warszawskim Mokotowie. Na wyżej wymienionym

gruncie spółka planuje wybudować budynek o nazwie MIAMI PLACE.

XVI. WYDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM I MOGĄ ZNACZĄCO WPŁYNAĆ NA WYNIKI FINANSOWE W 2015 ROKU

W roku 2016 nie miały miejsca wydarzenia, które mogłyby znacząco wpłynąć na wyniki finansowe z 2015 r.

XVII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ 5TH AVENUE HOLDING S.A.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej skoncentrowana będzie na realizacji kolejnych projektów 5th Avenue Holding S.A. na warszawskim Mokotowie. Grupa podejmuje starania zmierzające do zakupu nieruchomości pod przyszłe inwestycje oraz uzyskiwaniu niezbędnych dokumentów.

XVIII. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM

W roku 2015 Emitent nie przeprowadzał inwestycji kapitałowych. W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej, główne aktywa Grupy Kapitałowej stanowią zapasy. Najistotniejszą pozycją „zapasów” jest nieruchomość inwestycyjna zlokalizowana na terenie dzielnicy Mokotów w Warszawie.

**XIX. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU
PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM**

W Grupie Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. w 2015 r. nie wystąpiły istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.

Warszawa, 8 marca 2016 r.



Jakub Robel
Prezes Zarządu