

**GRUPA KAPITAŁOWA TOWER INVESTMENTS S.A.**



**RAPORT ROCZNY SKONSOLIDOWANY**  
**Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.**

**za okres**

**01.11.2015 – 31.10.2016**

Warszawa, 31 marca 2017 r.

# SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI .....	2
LIST DO AKCJONARIUSZY .....	3
WYBRANE DANE FINANSOWE .....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....	7
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA.....	46
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	64
OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA .....	66

## LIST DO AKCJONARIUSZY

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Raport za rok obrotowy 2016 trwający od 1.11.2015 do 31.10.2016 jest okazją do podsumowania sytuacji w naszej spółce i całej Grupie Kapitałowej.

Był to rok wyjątkowy, najważniejszy w ponad 10-letniej historii grupy Tower Investments. Zdarzeniem, które całkowicie zmieniło sytuację spółki, była niepubliczna oferta akcji zakończona ich wprowadzeniem na rynek New Connect. Pozyskane środki i status spółki publicznej dały impuls do dynamicznego rozwoju firmy.

Wartość sprzedażowa projektów wzrosła w 2016 roku z ok. 80 mln zł do ponad ćwierć miliarda złotych, zdywersyfikowaliśmy portfel zawartych kontraktów, zdobyliśmy zaufanie nowych podmiotów z rynku sieci handlowych.

Nasz rozwój opiera się na trzech silnych filarach:

### Projekty deweloperskie

Rynek ekspansji sieci handlowych i usługowych to wielomiliardowy tort, z którego odcinamy coraz większy kawałek. Mając zawarte umowy z sieciami Biedronka, Netto, Intermarche, BP, Burger King jesteśmy istotnym graczem na rynku deweloperów specjalizujących się w branży usługowo-handlowej. Potencjał rozwoju pozostaje jednak wciąż ogromny.

### Shopin

Przejęcie praw do marki Shopin, sieci parków handlowych, które z powodzeniem zagościły na polskim rynku w 2014 roku, pozwala nam rozwijać ważną część biznesu, jakim jest rozwój sieci obiektów na wynajem. Mamy już sygnały, że planowane nowe projekty w Pleszewie, Mrągowie, Jaśle, Świebodzicach i Tychach rodzą zainteresowanie potencjalnych najemców.

### Usługi deweloperskie

Tradycyjnie istotnym elementem naszej pracy są usługi świadczone zewnętrznym inwestorom. Polegają one na sprzedaży naszego know how, które zostało docenione przez takich gigantów rynku jak Unibail Rodamco.

Dzięki pozyskaniu środków na rozwój z emisji akcji (10 mln zł) i emisji obligacji (20 mln zł) skokowo zwiększyliśmy skalę biznesu, ale i eksplorujemy nowe obszary, jakimi są szyte na miarę obiekty wielofunkcyjne składające się z części usługowej i mieszkaniowej. Dla takich

Obiektów Spółka planuje uruchomienie nowej marki - Multitower. Pierwszy obiekt w tej nowej kategorii powstanie w Tychach, jednym z najlepiej rozwijających się rynków na Śląsku.

Osiągnięcia zeszłego roku są dla nas wielką satysfakcją i jeszcze większym zobowiązaniem. Zostaliśmy docenieni przez GPW jako laureat nagrody za największą ofertę spółki debiutującej na New Connect w 2016 roku. Jednak to co najważniejsze jest przed nami.

W drugiej połowie 2017 planujemy przeniesienie notowań na główny parkiet GPW. Intensywnie pracujemy nad nowymi projektami, których realizacja zapewnić powinna w najbliższych latach rosnące przychody i zyski spółki. Idziemy w przyszłość pełni optymizmu.

Prezes Zarządu

Bartosz Kazimierczuk

# WYBRANE DANE FINANSOWE

**Rachunek zysków i strat**

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)	<i>w zł</i>		<i>w euro</i>	
	<i>za okres 01.11.2015 - 31.10.2016 w złotych</i>	<i>za okres 01.12.2013 - 31.10.2015 w złotych</i>	<i>za okres 01.11.2015 - 31.10.2016 w złotych</i>	<i>za okres 01.12.2013 - 31.10.2015 w złotych</i>
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	8 721 211,92	4 891 891,45	2 005 983,05	1 170 673,04
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 937 703,76	5 776 274,44	1 595 754,84	1 382 313,74
Zysk (strata) brutto	6 051 530,65	5 838 592,06	1 391 924,43	1 397 226,90
Podatek dochodowy	716 255,63	0,00	164 747,36	-
Zysk (strata) netto	5 371 016,26	5 838 592,06	1 235 397,98	1 397 226,90
Średni kurs zł/euro w okresie	x	x	4,3476	4,1787

**Bilans**

Bilans	<i>w zł</i>		<i>w euro</i>	
	<i>Stan na 31.10.2016 w złotych</i>	<i>Stan na 31.10.2015 w złotych</i>	<i>Stan na 31.10.2016 w złotych</i>	<i>Stan na 31.10.2015 w złotych</i>
Aktywa trwałe	15 581 260,51	264 623,29	3 601 188,09	62 042,41
Aktywa obrotowe	19 684 590,90	8 103 123,95	4 549 562,23	1 899 822,74
Aktywa ogółem	35 265 851,41	8 367 747,24	8 150 750,32	1 961 865,15
Kapitał (fundusz) własny	21 809 157,32	6 649 092,06	5 040 598,45	1 558 916,83
Zobowiązania długoterminowe	6 213 186,60	0,00	1 436 010,49	-
Zobowiązania krótkoterminowe	4 890 211,39	1 347 031,99	1 130 240,46	315 819,19
Średni kurs zł/euro na koniec okresu	x	x	4,3267	4,2652

**Rachunek przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	<i>w zł</i>		<i>w euro</i>	
	<i>za okres 01.11.2015 - 31.10.2016 w złotych</i>	<i>za okres 01.12.2013 - 31.10.2015 w złotych</i>	<i>za okres 01.11.2015 - 31.10.2016 w złotych</i>	<i>za okres 01.12.2013 - 31.10.2015 w złotych</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	5 426 995,54	-363 887,52	1 248 273,88	- 87 081,51
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-10 603 380,06	205 199,30	- 2 438 904,24	49 106,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	8 465 421,82	730 495,32	1 947 148,27	174 814,01
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	3 289 037,30	571 807,10	756 517,92	136 838,51
Środki pieniężne na początek okresu	571 807,10	0,00	131 522,47	-
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	3 860 844,40	571 807,10	888 040,39	136 838,51
Średni kurs zł/euro w okresie	x	x	4,3476	4,1787

# **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### I. Nazwa i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej oraz wskazanie właściwego sądu lub innego organu prowadzącego rejestr.

Jednostka dominująca grupy kapitałowej – spółka Tower Investments Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Rumianej 49 powstała w dniu 18 lutego 2016 roku na podstawie Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia poprzednika prawnego Spółki z dnia 14 grudnia 2015 roku

Spółka jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000602813, oraz uzyskała numer REGON 302560840 oraz numer NIP 7822564985.

Spółka powstała w wyniku przekształcenia Spółki SPV 223 J14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna, utworzonej zgodnie z Aktem Notarialnym REP A Nr 5396/2013 w dniu 2 października 2013 roku i zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto I Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000481294.

Grupa Kapitałowa Tower Investment S.A. powstała w dniu 3 marca 2016 w wyniku objęcia kontroli przez spółkę Tower Investment S.A. nad spółką Tower Investment Sp. z o.o.

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi następujące spółki:

1. Tower Investments S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49 – jednostka dominująca
2. Tower Investments Sp.z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, w której 100% udziałów posiada Tower Investments S.A.; nabyta w dniu 2.03.2016 r.
3. Property Tower Investments Sp. z o.o. S.K.A, z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, w której 70% akcji posiada Tower Investments Sp. z o.o.; nabyta w dniu 2.03.2016 r.
4. Tower Project Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, w której 70% udziałów posiada Tower Investments S.A. oraz 30% akcji posiada Tower Investments Sp. z o.o.; nabyta w dniu 2.03.2016 r. w zakresie 30% udziałów oraz w dniu 16.08.2016 w zakresie 70% udziałów
5. Tower Project Sp. z o.o. S.K.A, z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, w której 70% akcji posiada Tower Investments S.A. oraz 30% akcji posiada Tower Investments Sp. z o.o.; nabyta w dniu 2.03.2016 r. w zakresie 30% udziałów oraz w dniu 16.08.2016 w zakresie 70% udziałów
6. Shopin Płock Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów- założona w dniu 09.06.2016 r.
7. Shopin Szwedzka Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów; założona w dniu 31.08.2016 r.
8. Tower Jasło Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, w której Tower Investments S.A. posiada 75% udziałów; założona w dniu 18.03.2016 r.



9. Tower Świebodzice Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, w której Tower Investments S.A. posiada 75% udziałów; założona w dniu 31.08.2016 r.

Wszystkie spółki swój przedmiot działalności mają związany z rynkiem nieruchomości

Dodatkowo, Tower Investments Sp. z o.o. posiada 94% akcji w spółce Elberta Investments S.A., z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, jednak na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej nie sprawuje nad nią kontroli, ponieważ ma ograniczone prawo do kierowania jej polityką operacyjną. W związku z czym Spółka Elberta Investments S.A., nie podlega konsolidacji.

Zasadniczym przedmiotem działalności spółek z grupy jest:

- a) (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- b) (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- c) (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- d) (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e) (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f) (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g) (PKD 64.92.Z|) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h) (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
- i) (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych
- j) (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.

## II. Wskazanie czasu trwania działalności jednostek.

Czas trwania działalności Spółek objętych konsolidacją jest nieograniczony.

## III. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres 01.11.2015 do 31.10.2016 roku wraz z danymi porównawczymi za okres 01.12.2013 do 31.10.2015 roku, przy czym dane za okres porównawczy obejmują dane jednostkowe Tower Investment S.A.

Lata obrotowe spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej prezentują się następująco:

Tower Investments S.A. – 01.11.2015 – 31.10.2016

Tower Invetments Sp. z o.o. – 01.01.2016 – 31.12.2016

Property Tower Investments Sp. z o.o. S.K.A, - 01.01.2016 – 31.12.2016

Tower Project Sp. z o.o. – 01.01.2016 – 31.12.2016

Tower Project Sp. z o.o. S.K.A, - 01.11.2015 – 31.10.2016

Shopin Płock Sp. z o.o. – 09.06.2016 – 31.12.2016

Shopin Szwedzka Sp. z o.o. – 31.08.2016 – 31.12.2016

Tower Jasło Sp. z o.o. – 18.03.2016 -31.12.2016

Tower Świebodzice Sp. z o.o. – 31.08.2016 – 31.12.2016

Przy czym spółki wchodzące w skład konsolidacji sporządziły dane pro forma za okres od momentu objęcia ich konsolidacją do dnia 31.10.2016

- IV. Wskazanie, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostek objętych konsolidacją wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.**

Nie dotyczy.

- V. Wskazanie, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę dominującą oraz jednostki powiązane. Według wszystkich dostępnych informacji na dzień sporządzenia sprawozdania, uznaje się, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

- VI. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).**

Nie dotyczy.

**VII. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 1047)

Skonsolidowany rachunek zysków i strat został sporządzony w wariancie porównawczym.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych zostało sporządzone metodą pośrednią.

Dane zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w PLN – chyba że zaznaczono inaczej.

Aktywa i pasywa wszystkich spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej wyceniono na dzień bilansowy według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z tym że:

- a) Sprawozdaniem skonsolidowanym nie są obejmowane spółki nad którymi jednostka dominująca nie sprawuje kontroli. Przez sprawowanie kontroli rozumie się przez to zdolność jednostki do kierowania polityką finansową i operacyjną innej jednostki, w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności. Podstawową przesłanką do uznania jednostki za kontrolowaną jest posiadanie w niej udziałów. Jednakże jednostka rozpatruje również swoją zdolność do kierowania polityką operacyjną spółki i osiąganymi korzyściami ekonomicznymi z jej działalności.
- b) Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego. Do środków trwałych zalicza się składniki majątkowe których okres użytkowania przekracza jeden rok, spółka nie zalicza do środków trwałych składników majątkowych o cenie zakupu lub koszcie wytworzenia nie przekraczającym 3 500 zł, jeżeli ze względu na małą atrakcyjność i niską cenę nie jest celowe obejmowanie ich ewidencją księgową. Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:
  - a. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 10-40 lat

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| b. Urządzenia techniczne i maszyny | 3-10 lat |
| c. Środki transportu               | 2-5 lat  |
| d. Inne środki trwałe              | 2-5 lat  |
- c) Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.
- d) W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od okresu pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego amortyzowane są przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się tak, jak dla środków trwałych opisanych w punkcie a).
- e) Zapasy są wykazywane w bilansie w wartości netto tj. pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Spółka przyjęła zasadę ustalania wartości rozchodu zapasów metodą szczegółowej identyfikacji. Zapasy wyceniane są wg. niżej wymienionych zasad:
- Towary i materiały - wg cen nabycia.
  - Wyroby własne wyceniano wg rzeczywistych kosztów wytworzenia.
- f) Należności krótkoterminowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.
- g) Zobowiązania wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty.
- h) Środki pieniężne wykazywane są w wartościach nominalnych.
- i) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów Spółka wycenia wg wartości nominalnej.
- j) Kapitał podstawowy - w wartości nominalnej zgodnej z umową/statutem spółki.
- k) Spółka przyjęła metodę FIFO wyceny rozchodów inwestycji krótkoterminowych
- l) Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącej wartość godziwą uiszczoną zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej instrumentów finansowych. Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego aktywa finansowe wycenia się następująco:
- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
  - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wysokości wartości godziwej,

- c. pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy Spółka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty,
  - d. aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności – w skorygowanej cenie nabycia,
  - e. aktywa finansowe przeznaczone do obrotu lub dostępne do sprzedaży, dla których ustalenie wiarygodnej wartości godziwej nie jest możliwe:
    - i. aktywa finansowe, dla których jest ustalony termin wymagalności - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,
    - ii. aktywa finansowe, dla których nie jest ustalony termin wymagalności - w cenie nabycia.
- m) Udziały i akcje spółek podporządkowanych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Prezentując pozycje aktywów, zobowiązań, przychodów, kosztów oraz przepływów Spółka wyodrębnia wartości w odniesieniu do jednostek powiązanych i jednostek pozostałych, w których Spółka posiada zaangażowanie w kapitale. Pojęcia te zostały zdefiniowane następująco:
- a. jednostki powiązane - rozumie się przez to dwie lub więcej jednostek wchodzących w skład tej samej grupy kapitałowej;
  - b. zaangażowanie w kapitale - rozumie się przez to jakikolwiek udział w kapitale innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania; trwałe powiązanie występuje przede wszystkim w przypadku nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie udziału w kapitale jednostki stowarzyszonej, chyba że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne, poprzez zawarcie umowy lub podjęcie innych aktywnych działań dotyczących zbycia.
- n) Kontrakty terminowe rozliczane są według stopnia zaawansowania przy pomocy udziału kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi.
- o) Ujemna lub dodatnia wartości firmy została ustalona jako różnica pomiędzy wartością godziwą aktywów netto spółki nabywanej spółki a ceną nabycia udziałów. Dodatnia wartość firmy podlega amortyzacji przez okres 5 lat; ujemna wartość firmy podlega amortyzacji przez średnioważony okres użytkowania nabytych aktywów trwałych
- p) Spółka nie obejmuje konsolidacją jednostek, które na podstawie umowy cywilnoprawnej nie są pod jej kontrolą i mogą być odsprzedane w każdym czasie na żądanie strony tejże umowy.

- q) Jako instrument finansowy Spółka kwalifikuje każdy kontrakt, który skutkuje jednocześnie powstaniem aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartej między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.
- r) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. 2001 nr 149, poz. 1674, z późniejszymi zmianami) Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe jako:
- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
  - pozostałe zobowiązania finansowe.

W momencie początkowego ujęcia w księgach rachunkowych, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych z uwzględnieniem poniesionych kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu kwalifikuje się głównie pochodne instrumenty finansowe o ujemnej wartości.

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty

Spółka zalicza do pozostałych zobowiązań finansowych m.in. zaciągnięte pożyczki i kredyty, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Dla celów wyceny do tej kategorii instrumentów finansowych kwalifikuje się również zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

- s) Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.
- t) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy wynikających w szczególności:
- ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez jej kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,

- b. z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osob, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.
- Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.
- u) Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:
- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
  - środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych, przy czym zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł,
  - ujemną wartość firmy,
  - przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.
- v) Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.
- w) Zakupy nieruchomości są ewidencjonowane jako inwestycje, środki trwałe lub zapasy, z tym że:
- środki trwałe stanowią nieruchomości będące przedmiotem umów najmu, np. parki handlowe;
  - zapasy stanowią nieruchomości do dalszej odsprzedaży oraz przygotowanie do sprzedaży na dzień bilansowy;
  - pozostałe nieruchomości są wykazywane jako inwestycje.
- x) Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić:
- Sprzedaż towarów i produktów - przychody ujmowane są w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).
  - Sprzedaż usług - przychody ujmowane są w momencie, gdy usługa została wykonana. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).
  - Odsetki - przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.



- y) Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez Spółkę, wpływają na wynik finansowy Spółki za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły.

Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez Spółkę, wpływają na wynik finansowy Spółki w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych.

Koszty wytworzenia niezakończonej usługi obejmują koszty poniesione od dnia zawarcia odpowiedniej umowy do dnia bilansowego. Koszty poniesione przed zawarciem umowy, związane z realizacją jej przedmiotu, zaliczane są do aktywów, jeżeli pokrycie w przyszłości tych kosztów przychodami uzyskanymi od zamawiającego jest prawdopodobne.

Poprawność ustalania przewidywanych całkowitych kosztów związanych z wykonaniem usługi, powinna być przez Spółkę, nie później niż na dzień bilansowy, zweryfikowana. Spowodowane weryfikacją korekty wpływają na wynik finansowy Spółki tego okresu sprawozdawczego, w którym przeprowadzono weryfikację.



## WYNIKI FINANSOWE

### Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie		01.10.2015 - 31.10.2016	01.12.2013 - 31.10.2015
<b>A.</b>	<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:</b>	<b>8 721 211,92</b>	<b>4 891 891,45</b>
	- od jednostek powiązanych	4 135 759,35	3 058 892,50
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 770 097,58	4 891 891,45
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	-48 885,66	0,00
III.	Koszt wytw. produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>2 426 399,23</b>	<b>1 060 199,93</b>
I.	Amortyzacja	139 086,16	38 887,92
II.	Zużycie materiałów i energii	94 196,10	74 372,62
III.	Usługi obce	1 656 831,35	921 797,27
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	180 361,19	23 789,12
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	131 283,33	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	17 841,79	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	206 799,31	1 353,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>6 294 812,69</b>	<b>3 831 691,52</b>
<b>D.</b>	<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>779 151,49</b>	<b>1 989 583,77</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	26 498,16	1 399 582,76
II.	Dotacje	0,00	
III.	Inne przychody operacyjne	752 653,33	590 001,01
<b>E.</b>	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>136 260,42</b>	<b>45 000,85</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	136 260,42	45 000,85
<b>F.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>6 937 703,76</b>	<b>5 776 274,44</b>
<b>G.</b>	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>160 632,67</b>	<b>153 150,27</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	145 748,87	18 427,75
	- od jednostek powiązanych	87 093,25	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	134 722,52
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	Inne	14 883,80	0,00
<b>H.</b>	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>364 637,46</b>	<b>90 832,65</b>
I.	Odsetki, w tym:	40 595,29	30 360,84
	- dla jednostek powiązanych	0,00	1 356,16
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00

III.	Aktualizacja wartości inwestycji	309 268,95	39 114,54
IV.	Inne	14 773,22	21 357,27
<b>I.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (F+G-H+/-I)</b>	<b>6 733 698,97</b>	<b>5 838 592,06</b>
<b>K.</b>	<b>WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (K.I.-K.II.)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>L.</b>	<b>ODPIS WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>80 691,14</b>	<b>0,00</b>
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	80 691,14	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>M.</b>	<b>ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>489 965,45</b>	<b>0,00</b>
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	489 965,45	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>N.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI</b>	<b>-1 091 442,63</b>	<b>0,00</b>
<b>O.</b>	<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO (J+/-K-L+M+/-N)</b>	<b>6 051 530,65</b>	<b>5 838 592,06</b>
<b>P.</b>	<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>716 255,63</b>	<b>0,00</b>
I.	Część bieżąca	583 871,69	0,00
II.	Część odroczone	132 383,94	0,00
<b>Q.</b>	<b>POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R.</b>	<b>ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI</b>	<b>35 741,24</b>	<b>0,00</b>
<b>S.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NETTO (O-P-Q+/-R)</b>	<b>5 371 016,26</b>	<b>5 838 592,06</b>

### Skonsolidowany bilans aktywa

Wyszczególnienie		31.10.2016	31.10.2015
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>15 581 260,51</b>	<b>264 623,29</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>23 333,33</b>	<b>0,00</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	23 333,33	0,00
4.	Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	0,00	0,00
5.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>2 340 043,14</b>	<b>0,00</b>
1.	Wartość firmy - jednostki zależne	2 340 043,14	0,00
2.	Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>7 784 088,08</b>	<b>0,00</b>
1.	Środki trwałe	6 683 324,47	0,00
	a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)	3 571 007,91	0,00
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 764 958,77	0,00
	c) urządzenia techniczne i maszyny	40 896,31	0,00
	d) środki transportu	291 728,73	0,00
	e) inne środki trwałe	14 732,75	0,00
2.	Środki trwałe w budowie	1 100 763,61	0,00

3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>1 650 000,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	1 650 000,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3 580 737,71</b>	<b>264 623,29</b>
1.	Nieruchomości	2 144 500,77	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	1 436 236,94	264 623,29
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych nie objętych konsolidacją	1 131 360,71	0,00
	- udziały lub akcje	106 723,60	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	1 023 637,11	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	1 000,00	0,00
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	304 876,23	264 623,29
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	304 876,23	264 623,29
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>VI.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>203 058,25</b>	<b>0,00</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	177 484,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	25 574,25	0,00
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>19 684 590,90</b>	<b>8 103 123,95</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>7 730 302,63</b>	<b>2 484 552,85</b>
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	2 695 222,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00
4.	Towary	680 000,00	0,00
5.	Grunty przeznaczone pod budowę	0,00	0,00
6.	Zaliczki na dostawy	4 355 080,63	2 484 552,85
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>6 935 563,84</b>	<b>4 137 464,00</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	1 531 400,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	1 531 350,00
	- do 12 miesięcy	0,00	1 531 350,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	50,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	6 935 563,84	2 606 064,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 476 032,80	2 601 663,41
	- do 12 miesięcy	5 476 032,80	2 601 663,41
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.	87 930,72	0,00

	c) z tytułu podatku VAT do rozliczenia w następnych okresach	136 696,10	4 400,59
	d) inne	1 234 904,22	0,00
	e) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>4 703 244,40</b>	<b>1 481 107,10</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 703 244,40	1 481 107,10
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	842 400,00	909 300,00
	- udziały lub akcje	842 400,00	909 300,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 860 844,40	571 807,10
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 860 844,40	571 807,10
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>315 480,03</b>	<b>0,00</b>
<b>V.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Należności niezafakturowane	0,00	0,00
2.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>35 265 851,41</b>	<b>8 367 747,24</b>

### Skonsolidowany bilans pasywa

Wyszczególnienie		31.10.2016	31.10.2015
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>21 809 157,32</b>	<b>6 649 092,06</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 060 750,00	809 500,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (-)	0,00	0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	15 377 391,06	1 000,00
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII.	Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
IX.	Zysk (strata) netto	5 371 016,26	5 838 592,06

<b>X.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.</b>	<b>KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI</b>	<b>518 806,55</b>	<b>0,00</b>
<b>C.</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.</b>	<b>Ujemna wartość firmy - jednostki zależne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>12 937 887,54</b>	<b>1 718 655,18</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>375 868,78</b>	<b>0,00</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	311 522,73	0,00
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	64 346,05	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	64 346,05	0,00
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>6 213 186,60</b>	<b>0,00</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	6 213 186,60	0,00
	a) kredyty i pożyczki	5 444 979,34	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	d) inne	768 207,26	0,00
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>4 890 211,39</b>	<b>1 347 031,99</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	492 000,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	492 000,00
	- do 12 miesięcy	0,00	492 000,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	4 890 211,39	855 031,99
	a) kredyty i pożyczki	598 790,88	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 089 508,58	0,00
	- do 12 miesięcy	2 089 508,58	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	1 212 814,18	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	203 546,18	7 689,96
	h) z tytułu wynagrodzeń	17 304,73	0,00
	i) z tytułu podatku VAT do rozliczenia w następnych okresach	735 316,01	847 342,03
	j) inne	32 930,83	0,00
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 387 405,00</b>	<b>371 623,19</b>
1.	Ujemna wartość firmy	1 347 405,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	40 000,00	371 623,19
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	40 000,00	371 623,19
<b>V.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę</b>	<b>71 215,77</b>	<b>0,00</b>

1.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	464,20	0,00
2.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	70 751,57	0,00
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>35 265 851,41</b>	<b>8 367 747,24</b>

### Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.10.2015 - 31.10.2016	01.12.2013 - 31.10.2015
<b>A.</b>	<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 371 016,26</b>	<b>5 838 592,06</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>55 979,28</b>	<b>-6 202 479,58</b>
1.	Zyski (straty) mniejszości	35 741,24	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 091 442,63	0,00
3.	Amortyzacja	139 086,16	38 887,92
4.	Odpisy wartości firmy	80 691,14	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	-489 965,45	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-105 153,58	10 576,93
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	66 900,00	-1 399 582,76
9.	Zmiana stanu rezerw	181 208,41	0,00
10.	Zmiana stanu zapasów	3 436 275,99	-2 484 552,85
11.	Zmiana stanu należności	2 572 654,98	-4 086 464,00
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-6 872 821,30	1 347 031,99
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-80 080,93	371 623,19
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>5 426 995,54</b>	<b>-363 887,52</b>
<b>B.</b>	<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>	<b>0,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>59 223,05</b>	<b>4 403 804,46</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	4 400 000,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	59 223,05	3 804,46
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	3 804,46
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	3 804,46
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	59 223,05	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00

	- odsetki	59 223,05	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>10 662 603,11</b>	<b>4 198 605,16</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	240 568,36	3 039 305,16
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	3 550 034,75	250 000,00
	a) w jednostkach powiązanych	3 550 034,75	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	3 550 034,75	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	250 000,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	250 000,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	6 872 000,00	909 300,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-10 603 380,06</b>	<b>205 199,30</b>
<b>C.</b>	<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>	<b>0,00</b>	
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>9 789 049,00</b>	<b>759 500,00</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	9 789 049,00	759 500,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>1 323 627,18</b>	<b>29 004,68</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	1 263 645,66	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	19 386,23	0,00
8.	Odsetki	40 595,29	29 004,68
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>8 465 421,82</b>	<b>730 495,32</b>
<b>D.</b>	<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>3 289 037,30</b>	<b>571 807,10</b>
<b>E.</b>	<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>	<b>3 289 037,30</b>	<b>571 807,10</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>571 807,10</b>	<b>0,00</b>
<b>G.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM</b>	<b>3 860 844,40</b>	<b>571 807,10</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00



**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym**

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym		<u>za okres</u> <u>01.11.2015 -</u> <u>31.10.2016</u> <u>w złotych</u>	<u>za okres</u> <u>01.12.2013 -</u> <u>31.10.2015</u> <u>w złotych</u>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>6 649 092,06</b>	<b>51 000,00</b>
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
-	korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>6 649 092,06</b>	<b>51 000,00</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>809 500,00</b>	<b>50 000,00</b>
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	251 250,00	759 500,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	251 250,00	759 500,00
-	wydania udziałów (emisji akcji)	251 250,00	759 500,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	umorzenie udziałów (akcji)		
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>1 060 750,00</b>	<b>809 500,00</b>
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 000,00</b>
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	15 376 391,06	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	15 598 342,06	0,00
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej	9 759 750,00	
-	z podziału zysku (ustawowo)	178 311,12	
-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	5 660 280,94	
b)	zmniejszenie (z tytułu)	221 951,00	0,00
-	pokrycia straty		
-	podwyższenie kapitału zakładowego	1 000,00	
-	koszty emisji akcji	220 951,00	
<b>2.2.</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>15 377 391,06</b>	<b>1 000,00</b>
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a)	zwiększenie (z tytułu)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
-	zbycia środków trwałych		
<b>3.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a)	zwiększenie (z tytułu)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
<b>4.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.1.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
-	korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	5 838 592,06	0,00
-	podziału zysku z lat ubiegłych	5 838 592,06	
b)	zmniejszenie (z tytułu)	5 838 592,06	0,00



-	przeniesienie na kapitał zapasowy	5 838 592,06	
<b>5.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.4.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
-	korekty błędów		
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>5.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>5 371 016,26</b>	<b>5 838 592,06</b>
a)	zysk netto	5 371 016,26	5 838 592,06
b)	strata netto		
c)	odpisy z zysku		
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>21 809 157,32</b>	<b>6 649 092,06</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>21 809 157,32</b>	<b>6 649 092,06</b>

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### BLOK 1

#### Informacje związane z zakresem i wyceną pozycji bilansowych

- I. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

**Tabela 1**

Wykaz zmian wartości brutto dla grup rodzajowych majątku trwałego w złotych.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Zwiększenia, z tytułu:			Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
			aktualizacji wartości	Nabycia	przemieszczenia wewnętrznego		
1	Grunty	0,00	0,00	3 571 007,91	0,00	0,00	3 571 007,91
2	Budynki i lokale	0,00	0,00	3 170 725,44	0,00	0,00	3 170 725,44
3	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	57 977,67	0,00	0,00	57 977,67
4	Środki transportu	0,00	0,00	359 606,65	0,00	0,00	359 606,65
5	Inne środki trwałe	0,00	0,00	29 046,00	0,00	0,00	29 046,00
6	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	1 100 763,61	0,00	0,00	1 100 763,61
7	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	25 550,00	0,00	0,00	25 550,00
<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 314 677,28</b>		<b>0,00</b>	<b>8 314 677,28</b>

**Tabela 2**

Wykaz zmian wartości umorzenia dla grup rodzajowych majątku trwałego w złotych.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Zwiększenia (Amortyzacja)	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Budynki i lokale	0,00	405 766,67	0,00	405 766,67

3	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	17 081,36	0,00	17 081,36
4	Środki transportu	0,00	67 877,92	0,00	67 877,92
5	Inne środki trwałe	0,00	14 313,25	0,00	14 313,25
6	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartości niematerialne i prawne	0,00	2 216,67	0,00	2 216,67
<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>507 255,87</b>		<b>507 255,87</b>

Tabela 3

Zmiana wartości inwestycji długoterminowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Zwiększenia		Zmniejszenia		Wartość na koniec okresu
			Zakup	inne	sprzedaż	Inne	
1	Nieruchomości	0,00	2.144.500,77	0,00	0,00	0,00	2.144.500,77
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	264.623,29	1.105.123,60	65.840,05	0,00	0,00	1.435.586,94
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	1.082.366,60	48.344,11	0,00	0,00	1.130.710,71
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	264.623,29	22.757,00	17.495,94	0,00	0,00	304.876,23
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
<b>Razem</b>		<b>264.623,29</b>	<b>3.250.624,37</b>	<b>65.840,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.581.087,71</b>

## II. Kwota dokonywanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych, odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej nie dokonywały w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych, długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

### III. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania;

Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej nie posiadają aktywowanych kosztów prac rozwojowych, ani wartości firmy, która powstałaby w wyniku połączenia jednostek.

### IV. Wartość gruntów użytkowanych wieczyste Przez jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Grupa kapitałowa posiada następujące grunty użytkowane wieczyste:

- o powierzchni 2.200 m<sup>2</sup> (dwa tysiące dwieście metrów kwadratowych) w Tychach przy ul. Budowlanych wraz z własnością znajdujących się na działce budynków o łącznej wartości wynoszącej 1.000.000,00 (jeden milion) złotych.

- o powierzchni 4.666 m<sup>2</sup> (cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych) w Łodzi przy ul. Byszewskiej o wartości 1.200.000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) złotych.

### V. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;

Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej używają na podstawie umowy najmu część lokalu biurowego o łącznej powierzchni 172 m<sup>2</sup> położonego przy ulicy Rumianej 49 w Warszawie. Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej nie posiadają wyceny tej nieruchomości.

### VI. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.

**Tabela 4**

Lp.	Rodzaj papieru wartościowego	Wartość wykazana w bilansie	Wartość nominalna	Łączna liczba	Przyznane prawa do
1	Akcje	0,00	0,00	0,00	n/d
2	Udziały	106.723,60	94.000,00	94.000	dywidendy
3	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00		

### VII. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu, i stanie na koniec roku obrotowego.

Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej nie tworzyły odpisów aktualizujących zarówno w bieżącym roku obrotowym, jak i w okresie porównawczym.

**VIII. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych;**

Kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosi 1.060.750,00 złotych (jeden milion sześćdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych), co stanowi 810.500 (osiemset dziesięć tysięcy pięćset) akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 złotych (jeden złoty) oraz 250.250 (dwieście pięćdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt) akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 złotych (jeden złoty).

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego 64,97% akcji Spółki posiada Floryda 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna, 8,2% akcji Spółki posiada Trigon Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna i 5,49% akcji Spółki posiada Altus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna.

**IX. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.**

**Tabela 5**

Rezerwy – prezentowane w pozostałych rezerwach krótkoterminowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Stan na koniec okresu	Zmniejszenie (-) Zwiększenie (+)
1	Koszt sporządzenia sprawozdania finansowego	0,00	3.100,00	- 0,00 + 3.100,00
2	Koszt najmu biura	0,00	7.500,00	- 0,00 + 7.500,00
3	Koszt badania sprawozdania finansowego	0,00	19.900,00	- 0,00 + 19.900,00
4	Koszt badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	0,00	22.400,00	- 0,00 + 22.400,00
5	Koszt najmu środków trwałych	0,00	11.446,05	- 0,00 + 11.446,05
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>64.346,05</b>	<b>- 0,00</b> <b>+ 64.346,05</b>

**X. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym okresie spłaty:**

**Tabela 6**

Podział zobowiązań długoterminowych.

Lp.	Wyszczególnienie	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	0,00	1.272.079,93	526.839,81	4.414.266,86
-	inne	0,00	768.207,26	0,00	0,00

#### XI. Łączna kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki:

Hipoteka łączna do kwoty 11.665.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior Banku S.A. na przysługującym kredytobiorcy:

- prawie wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3, obejmującej działki nr 91/3, 91/10, 91/11 o łącznej powierzchni 0,4666 ha wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW nr LD1M/00102557/8
- prawie własności do nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3a, obejmującej działkę 90/2 o powierzchni 0,4313 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW nr LD1M/00302233/3

pełnomocnictwo do rachunku bankowego w Alior Banku

potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia w/w nieruchomości na sumę nie niższą niż 6.000.000 PLN

podporządkowanie pożyczek w kwocie nie niższej niż 360.000 PLN

przelew wierzytelności z tytułu umów najmu lokali zlokalizowanych na nieruchomości zawartych w momencie zawarcia umowy kredytu oraz w przyszłości

#### XII. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych; w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

**Tabela 7**

Bierne rozliczenia międzyokresowe.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Wartość na koniec okresu
1	Koszty – Czynsz	23,19	0,00
2	Koszty – Księgowość	400,00	0,00
3	Sporządzenie sprawozdania finansowego	1.200,00	0,00
4	Zaliczki na poczet zakupu nieruchomości	370.000,00	0,00
5	Roboty budowlane	0,00	110.751,57
6	Refaktura energii	0,00	464,20
7	Ujemna wartość firmy	0,00	1.347.405,00
<b>Razem</b>		<b>371.623,19</b>	<b>1.458.620,77</b>

**Tabela 8**

Czynne rozliczenia międzyokresowe.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Wartość na koniec okresu
1	Podatek od nieruchomości / opłata za wieczyste użytkowanie	0,00	43.797,06
2	Ubezpieczenia	0,00	10.721,22
3	Przychody niezafakturowane	0,00	258.211,00
4	Energia	0,00	464,20
5	Usługi informatyczne / oprogramowanie	0,00	2.210,23
6	Usługi budowlane	0,00	76,32
<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>315.480,03</b>

**XIII.** W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

**Tabela 9**

Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu umów leasingowych	97.688,77	D.II.3 lit. c)	70.160,41
			D.III.3 lit. c)	27.528,36
2	Zobowiązania z tytułu kredytów wobec pozostałych jednostek.	6 043 770,22	D.II.3 lit a)	5 444 979,34
			D.III.3 lit a)	598 790,88

**XIV.** Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń.

Zobowiązania warunkowe nie występują.

**XV. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane w wartości godziwej:**

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, gdy dane przyjęte do ustalenia wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jako również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego lub odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego

Nie dotyczy.

**XVI. Odsetki od aktywów i pasywów finansowych**

**Tabela 10**

Odsetki przychodowe

Kategoria aktywów	Zrealizowane	Niezrealizowane – z terminem zapłaty do 3 miesięcy	Niezrealizowane – z terminem zapłaty od 3 do 12 miesięcy	Niezrealizowane – z terminem zapłaty powyżej 12 miesięcy
Pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	65.840,05
Pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Odsetki kosztowe

Kategoria aktywów	Zrealizowane	Niezrealizowane – z terminem zapłaty do 3 miesięcy	Niezrealizowane – z terminem zapłaty od 3 do 12 miesięcy	Niezrealizowane – z terminem zapłaty powyżej 12 miesięcy
Pożyczki długoterminowe	0,00	2.983,28	0,00	0,00
Kredyty bankowe	60.032,65	0,00	0,00	0,00

**XVII. Instrumenty finansowe**

Jednostka dysponuje następującymi instrumentami finansowymi:

**Tabela 11**

Rodzaj instrumentów finansowych



Lp.	Rodzaj	Opis
1	Przeznaczone do obrotu	Akcje spółek notowanych na GPW
2	Pożyczki udzielone i należności własne, pożyczki otrzymane i kredyty	Pożyczki udzielone
3	Utrzymywane do terminu wymagalności	Brak
4	Dostępne do sprzedaży	Brak

**1) podstawowa charakterystykę, ilość i wartość instrumentów finansowych, w tym opis istotnych warunków i terminów, które mogą wpływać na wielkość, rozkład w czasie oraz pewność przyszłych przepływów pieniężnych;**

**Tabela 12**

Wykaz akcji przeznaczonych do obrotu

Akcje	cena na 31.10.2016	Ilość	wartość
ZREMB	0,76	450.000	342.000,00
VIVID GAMES	4,76	60.000	285.600,00
MIKILAND	1,79	120.000	214.800,00
			842.400,00

**Tabela 13**

Wykaz udzielonych/otrzymanych pożyczek oraz kredytów zaciągniętych przez spółki z grupy kapitałowej.

Spółka	Kwota umowy	Oprocentowanie	Termin zwrotu	Kwota nominalna	Odsetki
Pożyczki udzielone					
Industrial Sp. z o.o.	250.000,00	7,00%	2017-12-30	250.000,00	32.119,23
Floryda 1 Sp. z o.o.	920.000,00	5%	X	920.000,00	69.869,44
Pożyczki otrzymane					
Magdalena Gronowska	989.289,90	5%	X	362.884,21	2.983,28
Kredyty otrzymane					
Alior Bank – kredyt	6.040.000,00	WIBOR 3M+marżę 2,7%	2025-07-31	5.680.886,01	60.032,65

**2) opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalania wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości;**

Wartość godziwa aktywów przeznaczonych do obrotu jest ustalona na podstawie wartości rynkowej akcji na zakończenie sesji notowanych na GPW na dany dzień bilansowy.

**3) opis sposobu ujmowania skutków przeszacowania aktywów zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży, to jest, czy jednostka odnosi je do przychodów lub kosztów finansowych, czy też do kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny;**

nie dotyczy

**4) wartość wykazanych w bilansie instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, jak również odpowiednio skutki przeszacowania odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym lub zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego;**

Wartość aktywów finansowych – 842.400

Koszty finansowe związane z wyceną aktywów finansowych – 309.268,95

**5) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych, obejmującą stan kapitału na początek i na koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia, w szczególności z tytułu:**

**a) skutków przeszacowania aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, w tym:**

- zyski lub straty z okresowej wyceny,
- kwoty przeszacowania odpisane w razie trwałej utraty wartości,
- zyski lub straty z wyceny ustalone na dzień przekwalifikowania aktywów do kategorii dostępnych do sprzedaży,
- kwoty rozliczone w przypadku zabezpieczania wartości godziwej oprocentowanego instrumentu finansowego,
- kwoty rozliczone w przypadku przekwalifikowania aktywów do kategorii utrzymywanych do terminu wymagalności,
- kwoty odpisane na dzień wyłączenia z ksiąg rachunkowych,

**b) okresowej wyceny pozycji zabezpieczanych oraz instrumentów zabezpieczających w związku z zabezpieczaniem:**

- zmian w przepływach pieniężnych,
- udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych,

**c) ustalenia, przeszacowania i odpisania na wynik finansowy rezerwy oraz aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego;**

nie dotyczy

**6) objaśnienie do każdej kategorii aktywów finansowych, wyróżnionych zgodnie z § 5 ust. 1, przyjętych zasad wprowadzania do ksiąg rachunkowych nabytych instrumentów finansowych, o których mowa w § 4 ust. 3;**

aktywa finansowe nabywane na GPW są wprowadzane do ksiąg pod datą zawarcia transakcji

**7) określenie ryzyka zmiany stopy procentowej, a w szczególności informację o wcześniej przypadającym terminie wykupu lub wynikającym z umowy terminie przeszacowania wartości instrumentów finansowych, a także o efektywnej stopie procentowej, jeżeli jej ustalenie jest zasadne;**

Nie dotyczy

**8) określenie ryzyka kredytowego, a w szczególności informację o oszacowanej maksymalnej kwocie straty, na jaką jednostka jest narażona, bez uwzględnienia wartości godziwej jakichkolwiek przyjętych lub poczynionych zabezpieczeń, w przypadku gdyby wierzyciel nie wywiązał się ze świadczenia, z podaniem informacji o koncentracji tego ryzyka.**

maksymalna kwota straty wynosi

Dla pożyczek długoterminowych – 1.328.513,34

Dla pożyczek krótkoterminowych – 0,00

## BLOK 2

### Informacje związane z zakresem i wyceną pozycji wynikowych

- I. **Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.**

**Tabela 14**

Struktura przychodów ze sprzedaży w złotych.

Lp.	Wyszczególnienie	Kraj	Eksport	Razem
1	Sprzedaż usług	8.770.097,58	0,00	8.770.097,58
2	Zmiana stanu produktów	-48.885,66	0,00	-48.885,66
	<b>Razem</b>	<b>8.721.211,92</b>	<b>0,00</b>	<b>8.721.211,92</b>

**II. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.**

Dane o kosztach według rodzajów zawarte są w rachunku zysków i strat.

**III. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

Nie dokonano opisów aktualizujących środki trwałe.

**IV. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

Nie dokonano odpisów aktualizujących zapasy.

**V. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.**

W danym roku obrotowym nie miały miejsca przypadki zaniechania działalności i nie przewiduje się zaprzestania działalności w roku następnym.

**VI. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zysku, straty) brutto.**

**Tabela 15**

Różnica między wynikiem brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym w złotych.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1	Zysk brutto	6 051 530,65
2	Wynik jednostek MPW	1 091 442,63
3	odpis ujemnej wartości firmy	489 965,45
4	amortyzacja dodatniej wartości firmy	80 691,14
5	Koszty rachunkowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	569 391,35
5a)	W tym NKUP Trwałe	25 853,12
6	Koszty nie uznane podatkowo w poprzednim roku obrotowym, uznane podatkowo w bieżącym roku	32 078,99
7	Koszty podatkowe niebędące kosztami rachunkowymi	99 588,01
8	Przychody rachunkowe niebędące przychodami podatkowymi	331 663,60
9	Straty podatkowe na które nie zawiązano aktywa	3 183 296,44
10	Inne	113 303,19
11	Wynik podatkowy 1+2-3+4+5-6-7-8-9+10	3 769 766,47

Grupa kapitałowa nie zawiązała aktywa od strat podatkowych na dzień objęcia kontroli w spółkach wykazujących straty z powodu istotnych niepewności co do realizacji tych strat na dzień nabycia.

**VII. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.**

**Tabela 16**

Koszty (także niezapłacone) poniesione w roku obrotowym na budowę środków trwałych.

Środki trwałe w budowie	Koszty poniesione w roku obrotowym	W tym:	
		odsetki	różnice kursowe
Ogółem	11.100.763,61	0,00	0,00
W tym oddane do użytkowania w bieżącym roku obrotowym	0,00	0,00	0,00

**VIII. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.**

Nie dotyczy.

**IX. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.**

**Tabela 17**

Nakłady (wydatki) na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska.

Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1.	Wartości niematerialne i prawne	25.550,00	0,00
2.	Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	114 254,75	27.528,36
	- na ochronę środowiska	0,00	0,00
3.	Środki trwałe w budowie, w tym:	100.763,61	0,00
	- na ochronę środowiska	0,00	0,00
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	0,00	0,00

## X. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości które wystąpiły incydentalnie.

W okresie sprawozdawczym przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości nie wystąpiły.

### BLOK 3

#### Kursy przyjęte do wyceny

**Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.**

Do wyceny pozycji bilansowych dotyczących bieżącego okresu obrotowego wyrażonych w walutach obcych zastosowano kurs średni NBP ogłoszony na dzień 31.10.2016 r.

1 EUR = 4,3267 PLN

Do wyceny pozycji bilansowych dotyczących danych porównawczych wyrażonych w walutach obcych zastosowano kurs średni NBP ogłoszony na dzień 30.10.2015 r.

1 EUR = 4,2652 PLN

### BLOK 4

#### Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

**Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.**

#### Tabela 18

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu przyjętych do rachunku przepływu środków pieniężnych w sprawozdaniu finansowym i danych porównywalnych na 31.10.2015 roku.

Lp	Tytuł	kwota w PLN
I	Środki pieniężne na początek okresu, w tym:	571.807,10
1	Środki pieniężne w kasie, w tym:	2.000,00
A	w walucie polskiej	2.000,00
B	w walutach obcych po przeliczeniu na zł	0,00
2	Środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym:	569.807,10
A	w walucie polskiej, w tym:	551.359,98
-	rachunek brokerski	168.307,98

-	Lokaty	383.052,00
B	w walutach obcych po przeliczeniu na zł	18.447,12
3	inne środki pieniężne	0,00
II	Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	3.860.844,40
1	Środki pieniężne w kasie, w tym:	10.901,46
A	w walucie polskiej	10.901,46
B	w walutach obcych po przeliczeniu na zł	0,00
2	Środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym:	3.849.942,94
A	w walucie polskiej, w tym:	3.844.899,80
-	rachunek brokerski	79,98
-	Lokaty	138.135,20
B	w walutach obcych po przeliczeniu na zł	5.043,14
3	inne środki pieniężne	0,00

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 4.468.122,68 zł i są niższe od wyniku finansowego netto, który wynosi 5.371,016,26 zł. Główna różnica wynika ze zmiany kapitału obrotowego netto (należności, zapasy i zobowiązania), która wynosi 1.822.763,19

Różnice pomiędzy zmianą bilansową pozycji w rachunku przepływów pieniężnych a zmianą pozycji w bilansie wynika z faktu nabycia jednostek zależnych. Zmiana w rachunku przepływu środków pieniężnych obejmuje różnice pomiędzy wartością poszczególnych kategorii bilansowych na dzień nabycia jednostki zależnej oraz na dzień bilansowy. Natomiast zmiana tej samej kategorii w bilansie obejmuje stan przed powstaniem grupy kapitałowej jako okres porównawczy oraz stan na dzień bilansowy.

Przepływy z działalności finansowej wynoszą 9.064.212,70 zł i obejmują przede wszystkim wpływy z emisji akcji. Spółka pozyskała kapitał na sfinansowanie nabycia udziałów w spółkach zależnych tworzących obecnie grupę kapitałową oraz na udzielenie pożyczek w celu realizacji projektów inwestycyjnych. Skutkiem takiej strategii są ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wysokości -10.243.298.08 zł

## BLOK 5

Podstawowe informacje dotyczące pracowników i organów jednostki

- I. **Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej,**

Umowy nie uwzględnione w bilansie nie występują.

- II. Informacje o: transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz.Urz. UE L 243 z 11.09.2002, str. 1; Dz.Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609, z późn. zm.), wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.

Istotne transakcje zawarte przez jednostkę dominującą oraz inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na warunkach innych niż rynkowe nie wystąpiły.

- III. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Tabela 19**

Przeciętne zatrudnienie.

Wyszczególnienie	Średnie zatrudnienie	
	Stan na 01.11.2015	Stan na 31.10.2016
Pracownicy umysłowi	0	4
Pracownicy fizyczni	0	0

- IV. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów administrujących, zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.



**Tabela 20**

Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących oraz autoryzowanego doradcy.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym	
	Obciążające koszty	Obciążające zysk
Organ zarządzający	12.595,45	0,00
Organ nadzorujący	0,00	0,00
Organ administrujący	0,00	0,00
Autoryzowany Doradca	37.533,33	0,00

**V. Informacje o kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.**

Spółka dominująca oraz inne jednostki objęte konsolidacją nie udzielały pożyczek, kredytów oraz nie wypłacała zaliczek, ani innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

**VI. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.**

**Tabela 21**

Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy kończący się 31.10.2016 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	kwota w PLN
1	obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	42.300,00
2	inne usługi poświadczające	0,00
3	usługi doradztwa podatkowego	0,00
4	pozostałe usługi	0,00

## BLOK 6

Informacje istotne dla porównywalności sprawozdań

- I. **Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.**

Nie dotyczy

- II. **Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy.**

W dniu 21 listopada 2016 roku Zarząd Spółki dominującej Tower Investment S.A. postanowił wyemitować 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 3M powiększonym o 6,6 punktów procentowych w skali roku i o terminie wykupu, który upływa po 36 miesiącach, czyli w dniu 21 listopada 2019 roku.

- III. **Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.**

W roku obrotowym nie dokonano żadnych istotnych zmian zasady polityki rachunkowości.

- IV. **Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

Nie dotyczy.

## BLOK 7

Informacje dotyczące grupy kapitałowej

- I. **Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.**

Grupa kapitałowa nie prowadzi wspólnych przedsięwzięć nie podlegających konsolidacji.

2. Kwotę wartości firmy lub ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia,

wyjaśnienie okresu ich odpisywania oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana:

**Tabela 22**

Rozliczenie wartości firmy

Lp.	Firma	Wartość firmy	Ujemna wartość firmy	Okres rozliczenia	Dotychczasowe odpisy
1	Grupa Tower Investments Sp. z o.o.* (transakcja z 2 marca 2016)		1 837 370,45	2,5 roku**	489 965,45
2	Tower Projekt Sp. z o.o. (transakcja z 16 sierpnia 2016)	1 213 790,72		5 lat	40 459,69
3	Tower Projekt Sp. z o.o. S.K.A. (transakcja z 16 sierpnia 2016)	1 206 943,57		5 lat	40 231,45

\*w skład grupy na dzień nabycia oprócz Tower Investments sp. z o.o. wchodziły jeszcze spółki – Property Tower Investment SKA (70% udziałów), Tower Projekt sp. z o.o. (30% udziałów), Tower Projekt Sp. z o.o. S.K.A. (30% udziałów).

\*\*Średnioważony okres amortyzacji aktywów trwałych spółek wchodzących do grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o.

Wartości firmy oraz ujemne wartości firmy zostały wyliczone zgodnie z informacjami zawartymi we wstępie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Tabela 23**

Aktywa netto nabywanych spółek

Lp.	Firma	Wartość aktywów netto	Sposób rozliczeń
1	Grupa Tower Investments Sp. z o.o. (transakcja z 2 marca 2016)*	2 342 370,45	zapłata ceny gotówką
2	Tower Projekt Sp. z o.o. (transakcja z 16 sierpnia 2016)	-1 091 778,23	zapłata ceny gotówką
3	Tower Projekt Sp. z o.o. S.K.A. (transakcja z 16 sierpnia 2016)	2 277 556,43	zapłata ceny gotówką

\*w skład grupy na dzień nabycia oprócz Tower Investments sp. z o.o. wchodziły jeszcze spółki – Property Tower Investment SKA (70% udziałów), Tower Projekt sp. z o.o. (30% udziałów), Tower Projekt Sp. z o.o. S.K.A. (30% udziałów).

## II. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi.

**Tabela 24**

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi – z jednostką dominującą

Lp	Nazwa podmiotu	Wartość transakcji	Rodzaj transakcji
1	Tower Investments Sp. z o.o.	6.329.000,00	pożyczki udzielone

		1.000.000,00	Zakup
		700.000,00	Sprzedaż
2	Tower Project Sp. z o.o.	2.643.000,00	pożyczki udzielone
		255.000,00	Zakup
		1.074.959,00	Sprzedaż
3	Tower Project Sp. z o.o. S.K.A.	3.050.000,00	sprzedaż
4	Property Investments Sp. z o.o. S.K.A.	110.000,00	Zakup
		100.000,00	pożyczki udzielone
5	Tower Jasło Sp. z o.o.	50.000,00	pożyczki udzielone
		617,00	sprzedaż
		386,36	zakup
6	Shopin Szwedzka Sp. z o.o.	0,00	
7	Shopin Płock Sp. z o.o.	0,00	
8	Tower Świebodzice Sp. z o.o.	0,00	
<b>Razem</b>		<b>15.312.962,36</b>	

### III. Informacje o:

a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie jest dostępne,

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie jest dostępne.

Nie dotyczy.

### IV. Informacje o nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową;

Nie dotyczy.

#### BLOK 8

Informacje dotyczące łączenia się spółek

W czasie roku obrotowego nie nastąpiło łączenie się spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej.

#### BLOK 9

Informacje identyfikujące niepewność kontynuacji działalności

Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności jednostek powiązanych jak i jednostki dominującej.

## BLOK 10

Informacje wykraczające poza minimum ustawowe, a istotne

- I. **W przypadku gdy inne informacje, niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy .**

Nie występują informacje wykraczające poza minimum ustawowe, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy grupy kapitałowej.

29.03.2017

Bartosz Kazimierczuk

Data

Podpis kierownika jednostki

29.03.2017

Marcin Kotarba

Data

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA**

## I. Informacje ogólne

### a. Podstawowe dane Emitenta

Firma:	Tower Investments S.A.
Siedziba, adres:	ul. Rumiana 49, 02-956 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 299 73 34
Adres strony internetowej	<a href="http://www.towerinvestments.pl">www.towerinvestments.pl</a>
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:info@towerinvestments.pl">info@towerinvestments.pl</a>
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie
Nr KRS	0000602813
REGON	302560840
NIP	7822564985

### b. Posiadane oddziały (zakłady)

Emitent nie posiada oddziałów.

### c. Informacje na temat kapitału zakładowego oraz akcji własnych

Kapitał zakładowy Tower Investments S.A. (dalej „Emitent”, „Spółka”) wynosi 1 060 750 zł i dzieli się na:

- 689 171 akcji imiennych serii A
- 121 329 akcji na okaziciela serii A
- 250 250 akcji na okaziciela serii B

o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka nie nabywała i nie posiada własnych akcji. Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej Emitenta nie nabywała i nie posiada własnych udziałów.

### d. Struktura akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu na dzień sporządzenia raportu

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów	% udział w kapitale i głosach na WZ
Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.	689 171	64,97
Fundusze zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	8,20
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	5,49
Pozostali	226 300	21,34
<b>RAZEM</b>	<b>1 060 750</b>	<b>100,00</b>

**e. Rada Nadzorcza i Zarząd**

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.10.2016 roku wchodziły następujące osoby:  
Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Magdalena Gronowska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

Adam Fąfara- Sekretarz Rady Nadzorczej

Jerzy Ilcyszyn- Członek Rady Nadzorczej

Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 2.03.2017 roku pan Adam Fąfara złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 29.03.2017 roku do Rady Nadzorczej Spółki została powołana pani Kinga Opała-Mach.

W skład Zarządu Spółki w okresie objętym raportem oraz na dzień jego sporządzenia wchodziły następujące osoby:

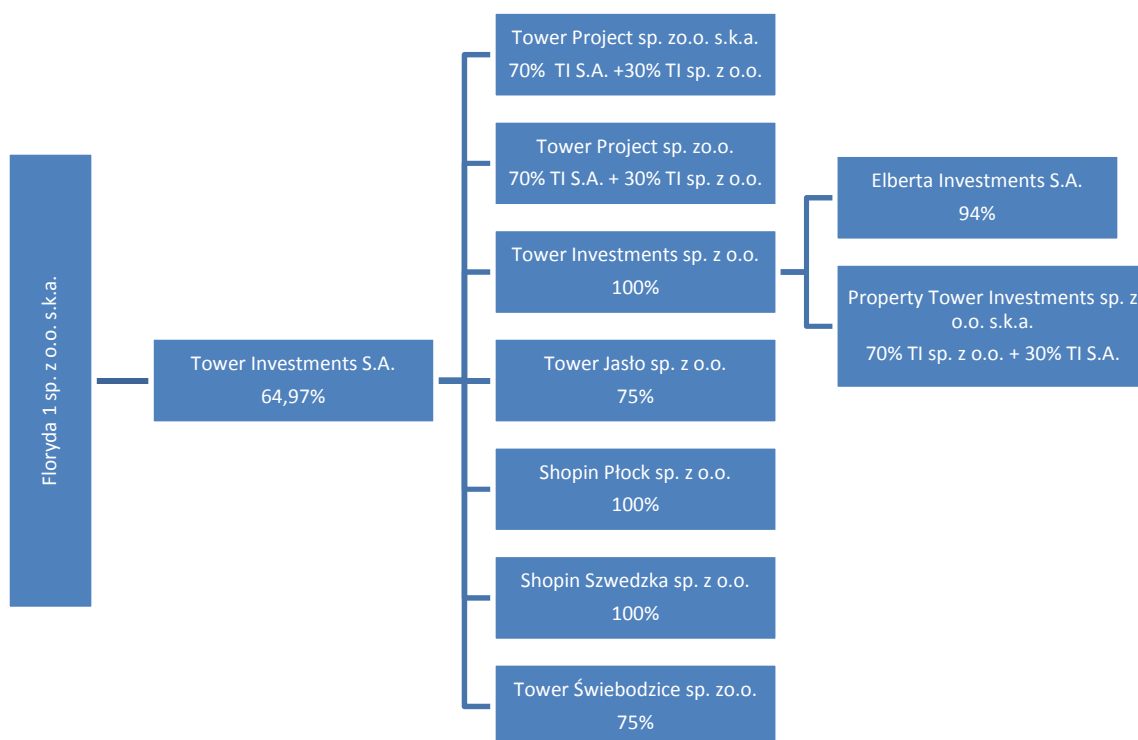
Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

Wojciech Pietrzak – Członek Zarządu (od dnia 20.09.2016 roku).

Na dzień sporządzenia sprawozdania z działalności Zarządu powstały wątpliwości odnośnie skuteczności powołania Wojciecha Pietrzaka jako Członka Zarządu w dniu 20.09.2016 rok. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania doradca prawny Spółki analizuje sprawę.



## II. Opis grupy kapitałowej.



Powyżej przedstawiono grupę kapitałową, do której należy Emitent wraz ze wskazaniem miejsca Spółki w tej grupie.

W skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. oprócz Spółki wchodzi:

1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 75 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.750 zł. Udziały te stanowią **75%** kapitału i uprawniają do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25% udziałów posiada Wojciech Pietrzak). Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu zakupu ok. 97% akcji PKS Jasło S.A., która jest właścicielem m.in. dwóch nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe. Planowane jest wybudowanie na tych nieruchomościach zintegrowanego obiektu dworcowo handlowego oraz parku handlowego;

2) **Shopin Płock sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin Płock sp. z o.o. to spółka celowa powołana do

nabycia parku handlowego w Płocku, do której to transakcji nie doszło i spółka będzie realizować inne projekty deweloperskie Grupy;

3) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 500.000 zł. Udziały te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;

4) **Elberta Investments S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 94.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 94.000 zł. Akcje te stanowią **94%** kapitału i uprawniają do 94% głosów na walnym zgromadzeniu (pozostałe akcje posiada Unibail Rodamco BV). Elberta Investments S.A. jest spółką celową, która została utworzona w celu nabywania nieruchomości w wykonaniu umowy z Unibail Rodamco BV;

5) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** (dawniej: Budner Investment sp. z o.o. s.k.a.) z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 50.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 50.000 zł. Akcje te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, która realizowała wybrane inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o. Obecnie Spółka pełni funkcję pomocniczą dla Grupy Kapitałowej będąc właścicielem administracyjnych rzeczowych aktywów trwałych Grupy, które są wynajmowane innym podmiotom z Grupy.

6) **Tower Project sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada **30%** a Tower Investments S.A. **70%** udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu (co daje łącznie 2.300.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 2.300.000 zł). Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o. Wraz z nabyciem akcji 16 sierpnia 2016 r. (do tego dnia spółka była spółką stowarzyszoną), Emitent przejął nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8 908 m<sup>2</sup> oraz skomercjalizowanego parku handlowego Shopin Nowosolna o powierzchni 1 872 m<sup>2</sup>.

7) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investmensts S.A. posiada 3.750 akcji o łącznej wartości nominalnej 3 750 zł. Akcje te stanowią **75%** kapitału i

uprawniają do 75% głosów na walnym zgromadzeniu (pozostałe 25% udziałów posiada Wojciech Pietrzak). Jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin w Świebodzicach.

8) **Tower Project sp. z o.o.**, w której **70%** udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a **30%** Tower Investments Sp. z o.o. Tower Project sp. z o.o. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o. Obecnie Spółka realizuje projekty budowlane dla grupy Netto.

9) **Shopin Szwedzka sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin Szwedzka sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin na ul. Szwedzkiej w Warszawie.

Wszystkie spółki zależne, z wyjątkiem spółki Elberta Investments S.A. gdzie grupa Tower Investments nie sprawuje kontroli, podlegają konsolidacji metodą pełną.

### III. Opis działalności Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa Emitenta zajmuje się kompleksową realizacją projektów deweloperskich, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi sieci handlowo-usługowych.

Działalność Grupy Kapitałowej Spółki można podzielić na kilka segmentów:

- 1) usługi deweloperskie,
- 2) parki handlowe Shopin,
- 3) serwis deweloperski.

#### Ad. 1 Usługi deweloperskie

Usługi deweloperskie są podstawowym segmentem działalności.

Spółki z Grupy Kapitałowej świadczą profesjonalne usługi deweloperskie dla podmiotów polskich i zagranicznych różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych.

Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego. Kluczowym elementem procesu jest znalezienie atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i kreowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami inwestorów. Główną specjalizacją Grupy Kapitałowej Emitenta jest właśnie pozyskiwanie nieruchomości. Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę. Dodatkowo, jeśli taki jest wymóg nabywcy, spółki z Grupy Kapitałowej realizują, zazwyczaj na zlecenie w charakterze generalnego wykonawcy, gotowe obiekty, przy czym prace budowlane są przez nie zlecane podwykonawcom. Grupa współpracuje z solidnymi wykonawcami usług budowlanych, dzięki czemu jest w stanie zapewnić najwyższy poziom realizowanych robot oraz ich nadzoru. Spółka docelowo planuje ograniczać działalność w zakresie wykonywania obiektów, a skoncentrować się na pozyskiwaniu atrakcyjnych lokalizacji.

Po wytypowaniu lokalizacji spółka z Grupy Kapitałowej negocjuje warunki zakupu i zawiera umowę przedwstępną nabycia gruntu, a następnie przedstawia lokalizację wytypowanym sieciom. W przypadku zainteresowania sieci zawiera z nią przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości i często umowę na generalne wykonawstwo obiektu. Niezależnie od wyszukiwania lokalizacji z własnej inicjatywy zdarzają się sytuacje, że same sieci zlecają Spółce poszukiwanie atrakcyjnej lokalizacji na wskazanym obszarze, albo nawet typują konkretny lokal do nabycia.

Działalność deweloperska charakteryzuje się ograniczonym ryzykiem biznesowym ponieważ co do zasady nabycie gruntu odbywa się dopiero po akceptacji lokalizacji przez sieć i zawarciu z nią umowy przedwstępnej zbycia tej nieruchomości. Sama budowa realizowana jest już na zlecenie inwestora, z którym następuje rozliczanie poszczególnych etapów.

## **Ad. 2 Parki handlowe Shopin**

W 2012 r. grupa Tower Investments sp. z o.o. wraz z grupą Budner wprowadziły na rynek projekt parków handlowych Shopin zlokalizowanych w centrum albo przy głównych drogach w mniejszych miejscowościach (powyżej 30 tys. mieszkańców). Koncepcja zakłada realizację „szytych na miarę” obiektów handlowo-usługowych dopasowanych do lokalizacji i warunków w danym mieście, z własnymi miejscami parkingowymi. Zakładana powierzchnia użytkowa parków to od 1 do 5 tys. m<sup>2</sup>. Zestaw najemców w poszczególnych lokalizacjach zależy przede wszystkim od wielkości obiektu oraz danej miejscowości. Kluczowym założeniem projektu jest lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie operatora spożywczego albo sprzedaż części powierzchni parku na rzecz takiego operatora, co gwarantować ma jego długoterminową obecność i ciągły ruch klientów. W ocenie pomysłodawców w Polsce jest miejsce na ok. 70 parków handlowych Shopin. W ramach projektu Shopin Spółka uruchomiła w 2016 r. nowy koncept Shopin City. Zakłada on optymalne wykorzystanie powierzchni handlowo-usługowych na parterach budynków wielorodzinnych w największych miastach. Celem jest wykreowanie dostosowanej do mikroregionów idealnej oferty handlowej.

Powstałe minicentra mają stanowić funkcję zakupów pierwszej potrzeby dla mieszkańców z najbliższej okolicy.

Dotychczas zrealizowano 2 własne parki handlowe Shopin – w Łodzi Nowosolnej i Garwolinie; oraz park handlowy City Shopin Szwedzka. Park w Garwolinie po wynajęciu powierzchni (skomercjalizowaniu) został sprzedany inwestorowi finansowemu. Park Łódź Nowosolna jest własnością Tower Project sp. z o.o. s.k.a. (dawniej: SPV 224 Budner Investment sp. z o.o. s.k.a.). Park handlowy City Shopin Szwedzka jest przedmiotem listu intencyjnego na jego sprzedaż do inwestora finansowego.

Docelowo planowane jest uruchomienie funduszu inwestycyjnego zamkniętego dostępnego dla szerokiego grona inwestorów i sprzedaż do niego zrealizowanych i skomercjalizowanych parków.

Do maja 2016 r. realizację parków handlowych Shopin prowadzić mogły niezależnie zarówno Grupa Kapitałowe Emitenta jak i grupa Budner. Po nabyciu znaku towarowego „Shopin” przez Spółkę kolejne parki handlowe Shopin są realizowane wyłącznie przez Grupę Kapitałową Emitenta.

W ramach projektu Shopin Grupa Kapitałowa Emitenta realizuje również usługę tzw. Shopin Service.

Jest to unikalna na rynku usługa dla inwestorów, mających na celu realizację własnego parku handlowego Shopin. Grupa Kapitałowa Spółki oferuje pełną obsługę, począwszy od znalezienia lub weryfikacji nieruchomości, przez uzyskanie wszelkich zgód administracyjnych, komercjalizację obiektu, pozyskanie finansowania aż do budowy obiektu. Dzięki usłudze Shopin Service każdy może zrealizować swój własny park handlowy Shopin.

Emitent na posiadanych przez Spółkę nieruchomościach w Mrągowie i Pleszewie, znajdujących się bezpośrednio przy marketach Kaufland, planuje wybudowanie kolejnych parków handlowych SHOPIN.

Planowana jest również budowa galerii SHOPIN w Świebodzicach, Tychach oraz galeria SHOPIN MALL Jasło, która będzie zintegrowana z dworcem PKS.

### **Ad. 3 Serwis deweloperski**

W związku z posiadanym doświadczeniem i wiedzą o każdym etapie realizacji inwestycji deweloperskiej Spółka świadczy również usługi polegające na wykonaniu dla klienta poszczególnych elementów procesu inwestycyjnego, usługi doradcze oraz usługi zastępstwa inwestycyjnego.

Jedną z usług oferowanych w ramach serwisu deweloperskiego jest projektowanie wnętrz.

Dział kreatywny Spółki specjalizuje się w projektowaniu wnętrz, tworzeniu wizualizacji i kompleksowej obsłudze inwestycji mieszkaniowych.

Znaczna część działań wykonywanych przez spółki z Grupy Kapitałowej zlecana jest podwykonawcom. W ramach Grupy realizowane są czynności deweloperskie (wyszukiwanie lokalizacji, negocjacje ze sprzedającymi i potencjalnymi kupującymi), zarządzanie całością projektów, decyzje lokalizacyjne. Podwykonawcom zlecane są z kolei m.in. prace projektowe i budowlane, obsługa prawna, komercjalizacja obiektów. W związku z powyższym działalność Grupy Kapitałowej nie wymaga zaangażowania istotnych aktywów (poza środkami pieniężnymi i ewentualnie nieruchomościami).

#### **IV. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.**

Grupa Kapitałowa Tower Investments S.A. w omawianym okresie wygenerowała zysk netto w wysokości 5,4 mln zł. Grupa uzyskiwała przychody z tytułu realizowanych projektów deweloperskich na własny rachunek, z tytułu serwisu deweloperskiego świadczonego na rzecz podmiotów spoza Grupy, jak również z tytułu wynajmu powierzchni w centrum handlowym Shopin Łódź.

Strategia rozwoju Emitenta na najbliższe lata zakłada:

- 1) wzrost liczby realizowanych projektów deweloperskich, współpraca z nowymi sieciami;
- 2) wzrost kryteriów doboru operatorów do obiektów na wynajem prowadząca do wzrostu wartości sprzedażowej obiektów;
- 3) stworzenie optymalnego modelu dla inwestycji mieszkaniowo - usługowych, maksymalizacja funkcjonalności i marży deweloperskiej;
- 4) stworzenie funduszu dla wynajętych lokali i parków handlowych, emisja certyfikatów inwestycyjnych dla szerokiego grona inwestorów.

W roku obrotowym 2017 Grupa planuje kontynuować dotychczasowy model działalności zwiększając liczbę prowadzonych projektów deweloperskich na własny rachunek, budując i wynajmując kolejne parki handlowe pod marką Shopin, a także rozpocząć realizację większych projektów, jak budowa galerii handlowej oraz kompleksu handlowo-biurowo-mieszkalnego.

Zarząd Spółki przedstawił w raporcie bieżącym ESPI nr 11/2017 prognozę zysku netto Grupy Kapitałowej na aktualnie obowiązujące lata obrotowe:

1.11.2015-31.10.2016 - w wysokości 5,4 mln zł;

1.11.2016-31.12.2017 - w wysokości 14 mln zł.

Zaudytowany zysk netto Grupy Kapitałowej za okres 1.11.2015 – 31.10.2016 wyniósł 5,4 mln zł.

Zarząd podtrzymuje opublikowaną prognozę zysku na rok obrotowy 2017.

## V. Charakterystyka istotnych zdarzeń wpływających na Emitenta w roku obrotowym 2016 oraz po jego zakończeniu.

W roku obrotowym 2016 (1.11.2015 – 31.10.2016) Spółka zrealizowała następujące działania:

- 1) zmiana formy prawnej działalności – ze spółki komandytowo-akcyjnej na spółkę akcyjną;
- 2) utworzenie Grupy Kapitałowej poprzez nabycie spółki Tower Investments sp. z o.o. wraz z jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi, a następnie pozostałych udziałów w spółkach Budner Investments sp. z o.o. (obecnie: Tower Project sp. z o.o.), SPV 224 Budner Investments sp. z o.o. s.k.a. (obecnie: Tower Project sp. z o.o. s.k.a.) Budner Investments sp. z o.o. s.k.a. (obecnie: Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.),
- 3) niepubliczna oferta akcji o wartości 10 mln zł,
- 4) wprowadzenia akcji Spółki do alternatywnego systemu obrotu na rynku New Connect,
- 5) pozyskanie nowych projektów poprzez zawarcie umów przedwstępnych zakupu nieruchomości,
- 6) realizacja obiektów dla sieci Netto i Aldi,
- 7) serwis deweloperski dla podmiotów zewnętrznych,
- 8) komercjalizacja obiektów przeznaczonych na wynajem.

Po zakończeniu roku obrotowego 2016, t.j. po 31.10.2016 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia dla Emitenta:

- 1) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy Płowieckiej w Warszawie – raport ESPI nr 12/2016
- 2) emisja 3-letnich obligacji o wartości nominalnej 20,0 mln zł – raport ESPI nr 13/2016
- 3) zakup dwóch lokali położonych przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie – raport ESPI nr 16/2016
- 4) pozyskanie inwestora na zakup galerii handlowej Shopin Płock – raport ESPI nr 18/2016
- 5) decyzja Zarządu o rozpoczęciu procesu ubiegania się o dopuszczenie akcji Spółki na rynek regulowany GPW – raport ESPI nr 4/2017
- 6) rezygnacja z zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej w miejscowości Babice Nowe – raport ESPI nr 7/2017
- 7) zawarcie ze spółdzielnią mieszkaniową umowy na wybudowanie w dzielnicy Ursynów w Warszawie lokalu użytkowego z przeznaczeniem na market spożywczy – raport ESPI nr 8/2017
- 8) zawarcie aneksu do przedwstępnej warunkowej umowy zakupu nieruchomości w Warszawie, na której planowana jest budowa salonu samochodowego, zmniejszającego nabywaną powierzchnię – raport ESPI nr 10/2017
- 9) zawarcie listu intencyjnego dotyczącego sprzedaży spółki Shopin Szwedzka sp. z o.o. albo posiadanej przez nią nieruchomości – raport ESPI nr 12/2017



- 10) zawarcie przedwstępnej umowy nabycia trzech działek przy ulicy Swarożyca oraz przedwstępnej umowy z Netto na sprzedaż czterech działek przy ulicy Swarożyca i wybudowanie na nich lokalu handlowego – raport ESPI nr 13/2017
- 11) zawarcie z Jeronimo Martins Polska przedwstępnej umowy na sprzedaż działek przy ulicy Modlińskiej i ulicy Prząśniczek – raport ESPI nr 15/2017

#### **VI. Ważniejsze osiągnięcie w dziedzinie badań i rozwoju.**

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa nie prowadziła istotnych prac badawczo-rozwojowych.

#### **VII. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty.**

Na dzień 31 października 2016 roku zatrudnienie w Tower Investments S.A. w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło 2 osoby. Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej zatrudniały 1 osobę na podstawie umowy o pracę.

#### **VIII. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych.**

W okresie ostatnich 12 miesięcy, Emitent nie był stroną postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowań w toku, ani takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Spółka

#### **IX. Instrumenty finansowe.**

Informacja na temat posiadanych przez Spółkę instrumentów finansowych znajduje się w sprawozdaniu finansowym. Po dacie bilansowej Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje o wartości nominalnej 20 mln zł, o czym Spółka informowała raportem bieżącym ESPI nr 13/2016.

#### **X. Przyjęte przez jednostkę cele i metodach zarządzania ryzykiem finansowym.**

Spółka nie stosuje instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen, ryzyka kredytowego, ryzyka istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz ryzyka utraty płynności finansowej.

#### **XI. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.**

**Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa**



## 1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Całość przychodów Grupy Kapitałowej jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski. Sytuacja ta wpływa bowiem na szybkość i kierunki rozwoju sieci handlowych w naszym kraju. Szczególnie istotne znaczenie mają takie czynniki jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, siła nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego. Znaczące pogorszenie się ww. wskaźników może mieć niekorzystny wpływ na wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta.

## 2. Ryzyko zmian w prawie ograniczających budowę obiektów usługowo-handlowych

Działalność spółek z Grupy Kapitałowej polega przede wszystkim na wyszukiwaniu atrakcyjnych gruntów, a następnie ich sprzedaży, ewentualnie połączonej z budową na nich obiektów usługowo-handlowych na zlecenie inwestora. Wprowadzenie zmian przepisów prawa (w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm. lub ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.), które wprowadziłyby ograniczenia możliwości budowy takich obiektów mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

## 3. Ryzyko wprowadzenia ograniczeń w obrocie nieruchomościami

Prawie każdy projekt realizowany przez spółki z Grupy Kapitałowej rozpoczyna się od nabycia gruntu, na którym ma być budowany obiekt. Następnie dokonywana jest sprzedaż gruntu albo w niektórych przypadkach wybudowanego już obiektu, zazwyczaj polskiej spółce należącej do międzynarodowej sieci handlowej lub usługowej. W związku z powyższym jakiegokolwiek ograniczenia w możliwości nabywania lub sprzedaży gruntów lub posadowionych na nich budynków i budowli mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Spółki.

Przykładem takich ograniczeń mogą być wprowadzone przepisy dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi. Zgodnie z ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2016, poz. 585) począwszy od 1 maja 2016 r. wstrzymana została na okres 5 lat sprzedaż nieruchomości rolnych (lub ich części), wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Przedmiotowe ograniczenie nie dotyczy:

1) nieruchomości i ich części przeznaczonych w:

a) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub

b) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub

c) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, lub

2) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub

3) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych, lub

4) nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha.

Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi.

Z kolei zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. 2012, poz. 803, z późn. zm) nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Ww. ograniczenia nie dotyczą nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha oraz przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Pomimo, że Emitent co do zasady nabywa nieruchomości, które nie mają w momencie transakcji statusu nieruchomości rolnej, ww. przepisy ograniczają możliwości inwestycyjne Spółki.

#### 4. Ryzyko związane ze zmianą innych przepisów prawa

Zagrożenie dla działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej mogą stanowić także zmiany innych przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Ponadto konieczność dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej może niekorzystnie wpływać na otoczenie prawne Spółki. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz częste jego nowelizacje pociągają za sobą ryzyko dla prowadzenia działalności gospodarczej podmiotów w Polsce. Potencjalne zmiany przepisów prawnych, w szczególności prawa podatkowego czy handlowego (w tym prawa spółek i prawa regulującego zasady funkcjonowania rynku kapitałowego), mogą negatywnie wpływać na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową.

Ponadto istnieje ryzyko, że nowe regulacje w systemie podatkowym spowodują spadek skłonności sieci handlowych do inwestycji w Polsce. Przykładem takich zmian może być wprowadzenie podatku od handlu detalicznego.

Również duża niestabilność charakteryzująca polski system podatkowy może prowadzić do nieoczekiwanych i niekorzystnych z punktu widzenia Emitenta i jego Grupy Kapitałowej zmian podatkowych, mogących istotnie wpływać na osiągnięte wyniki.

#### 5. Ryzyko kursowe

W realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej parkach handlowych powierzchnie są wynajmowane, a czynsz ustalany jest w zależności od najemcy i prowadzonych negocjacji w euro albo w złotych. W przypadku czynszu ustalonego w euro Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko kursowe. Znaczące wzmocnienie się polskiej waluty może przełożyć się na niższe przychody, a także niższą wycenę całego parku handlowego, a co za tym idzie gorsze wyniki Grupy Kapitałowej. Emitent nie stosuje mechanizmów zabezpieczenia się przed ww. ryzykiem ponieważ na datę publikacji niniejszego raportu jego wpływ na działalność całej Grupy Kapitałowej jest bardzo niewielki.

#### 6. Ryzyko związane z konkurencją

Na polskim rynku budowlanym panuje duża konkurencja. W związku z tym istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie pozyskiwać nowych klientów na obsługę realizacji inwestycji lub spadną osiągnięte marże, co miałyby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta. Należy jednak podkreślić, że Spółka działa w specyficznym segmencie rynku budowlanego, w którym kluczowe znaczenie ma pozyskanie lokalizacji, a także kompleksowa obsługa całego procesu inwestycyjnego, znajomość procedur administracyjnych i zasad funkcjonowania oraz rozwoju sieci handlowych, a także doświadczenie. Kluczowa jest marża osiągnięta na sprzedaży gruntu, marża z tytułu realizacji gotowego obiektu ma w tym wypadku znaczenie drugorzędne, a Spółka stara się w ogóle zrezygnować z obsługi realizacji inwestycji. W ocenie Spółki na rynku funkcjonuje bardzo niewiele podmiotów z taką wiedzą i doświadczeniem, co powoduje, że w segmencie podmiotów dostarczających grunty sieciom handlowym i usługowym nie występuje istotna walka konkurencyjna.

Istotniejszym ryzykiem dla Spółki jest zmniejszająca się liczba atrakcyjnych dla sieci handlowych lokalizacji. W związku z tym wzrastać może konkurencja w obszarze zakupu gruntu. Brak możliwości nabywania kolejnych gruntów, albo znaczący wzrost ich cen wpłynęłyby niekorzystnie na liczbę realizowanych projektów i ich rentowność, co miałyby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową.

### **Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i jej Grupy Kapitałowej**

#### 1. Ryzyko związane z nieregularnością przychodów

Podstawowa działalność spółek z Grupy Kapitałowej polega na znalezieniu atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i kreowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami inwestorów. Po spełnieniu oczekiwanych przez Spółkę warunków nieruchomości są nabywane a następnie, zazwyczaj w bardzo krótkim czasie, sprzedawane ostatecznym nabywcom. Taki model działania powoduje powstawanie wysokich przychodów (przy wysokiej marży) dopiero po zrealizowaniu transakcji. W okresie przygotowywania inwestycji przychody nie występują.

Ponieważ brak jest pewności w jakich terminach i w jakich kwotach zostaną w przyszłości zrealizowane transakcje, w kolejnych okresach mogą wystąpić kwartały, w których przychody Grupy Kapitałowej nie wystąpią, albo będą nieznaczne i co za tym idzie wykazana zostanie strata. Wysokość potencjalnych strat jest ograniczona dzięki stosunkowo niewysokim kosztom stałym działalności. Pewnym ograniczeniem ww. ryzyka może być posiadanie własnych parków handlowych, które byłyby dla Grupy źródłem stałych przychodów. Na datę publikacji niniejszego raportu spółka zależna od Emitenta (Tower Project sp. z o.o. s.k.a. (dawniej: SPV 224 Budner Investment sp. z o.o. s.k.a.)) jest właścicielem Shopin Nowosolna oraz spółka zależna od Emitenta (Shopin Szwedzka sp. z o.o.) jest właścicielem City Shopin Szwedzka.

## 2. Ryzyko związane ze znaczącym ograniczeniem ekspansji głównych sieci handlowych na terytorium Polski

Działalność spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta polega na pozyskiwaniu gruntów, a następnie ich sprzedaży, ewentualnie połączonej z budową na nich obiektów usługowo-handlowych na zlecenie inwestora. Nabywcami gruntów są głównie sieci handlowe i usługowe. Kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej ma zatem systematyczny wzrost liczby placówek tych sieci w Polsce. Na datę publikacji niniejszego raportu perspektywy rozwoju rynku są dobre, praktycznie wszystkie liczące się sieci planują nowe otwarcia swoich sklepów. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że dalsza ekspansja sieci na terytorium Polski zostanie zahamowana, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej.

## 3. Ryzyko związane ze znaczącym spadkiem czynszów w obiektach

Jednym z segmentów działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest budowa parków handlowych Shopin na zlecenie inwestora albo na wynajem we własnym zakresie połączony z późniejszą sprzedażą skomercjalizowanego obiektu. Dla rentowności inwestycji z przeznaczeniem na wynajem istotne znaczenie ma szybkie i pełne wynajęcie całej powierzchni. Nie można zagwarantować, że w nowo realizowanych parkach handlowych Spółce uda się w krótkim czasie pozyskać najemców, przy czym istotna jest również jakość tych najemców. Bardzo ważni są tzw. kluczowi najemcy, czyli podmioty, które przyciągają innych najemców i generują ruch klientów w obiekcie. Spółka współpracuje z sieciami Netto oraz Rossmann, nie ma jednak gwarancji, że współpraca ta będzie kontynuowana w przyszłości w kolejnych parkach. Aby ograniczyć ww. ryzyko Spółka przystępuje do realizacji parku handlowego dopiero po pozyskaniu kluczowych najemców albo sprzedaży części powierzchni takiemu najemcy.

Również wypowiedzenie umowy albo nieprzedłużenie najmu przez któregoś z kluczowych najemców może mieć istotny negatywny wpływ na przychody oraz wycenę parku handlowego, a przez to na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

Dla rentowności inwestycji kluczowe jest również uzyskanie odpowiednich stawek czynszu. W ostatnich latach stawki najmu lokali w galeriach handlowych utrzymywały się na zbliżonym

poziomie albo rosły w przeciwieństwie do drobnych punktów handlowych gdzie można zaobserwować spadki cen.

Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że ta korzystna dla Grupy Kapitałowej Emitenta tendencja ulegnie odwróceniu. Znaczący spadek czynszów spowodowałby obniżenie rentowności osiąganey z danego parku handlowego, a nawet osiągnięcie straty na zrealizowanej inwestycji. W takiej sytuacji Spółka mogłaby być również zmuszona dokonać odpisów aktualizujących wykazaną w księgach wartość własnych parków handlowych.

#### 4. Ryzyko związane z jakością pracy podwykonawców

Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta realizując inwestycje jako generalny wykonawca powierzają wykonanie prac budowlanych wyspecjalizowanym firmom. Dla każdej inwestycji przeprowadzany jest ograniczony przetarg, do którego zapraszani są wybrani wykonawców na podstawie klucza, którym jest: doświadczenie w budowaniu dla konkretnej sieci, dostępność, cena oraz jakość poprzednich realizacji. Zdarzają się również przypadki, gdy dana sieć wskazuje preferowanego podwykonawcę.

Spółka będąca generalnym wykonawcą sprawuje bieżący nadzór nad wykonywaniem robot budowlanych, jednakże nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robot i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia inwestycji, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji i utraty wiarygodności Grupy Kapitałowej Spółki w oczach przyszłego nabywcy albo klienta. Co więcej w przypadku ujawnienia się wad po sprzedaży projektu, odpowiedzialność wobec nabywcy ponosi spółka będąca generalnym wykonawcą. W przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych albo pokrycia ich kosztów i niemożliwości wyegzekwowania ww. zobowiązań od podwykonawcy istnieje ryzyko, że poniesione koszty w całości obciążą wynik Grupy Kapitałowej Spółki. Ryzyko to jest ograniczane poprzez zawieranie umów o generalne wykonawstwo wyłącznie z renomowanymi wykonawcami robot budowlanych, z którymi Grupa Kapitałowa współpracuje od wielu lat, oraz bieżący nadzór nad pracami budowlanymi.

Strategia rozwoju Spółki zakłada stopniowe ograniczanie realizacji inwestycji jako generalny wykonawca.

#### 5. Ryzyko upadłości generalnego wykonawcy

Spółki z Grupy Kapitałowej zlecają realizację prowadzonych we własnym zakresie inwestycji podmiotom zewnętrznym (przede wszystkim dotyczy to parków handlowych). Generalny wykonawca może z kolei zatrudnić podwykonawców. Kodeks cywilny reguluje kwestię odpowiedzialności inwestora (spółki z Grupy Kapitałowej) i generalnego wykonawcy wobec podwykonawców robót budowlanych. Odpowiedzialność ta jest odstępstwem od podstawowej zasady, iż stosunek umowny rozciąga się tylko na jego strony. Solidarna

odpowiedzialność za zapłatę należności oznacza, iż wierzyciel (podwykonawca) może domagać się zapłaty należnego mu wynagrodzenia zarówno od generalnego wykonawcy jak i od spółki z Grupy Kapitałowej. Inwestor ponosi tutaj największe ryzyko, gdyż jest odpowiedzialny za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy nawet wówczas, gdy rozliczył się już z generalnym wykonawcą, a ten np. w wyniku upadłości nie był w stanie zapłacić podwykonawcy. W efekcie spółka z Grupy Kapitałowej musiałaby zapłacić dwa razy za te same prace, co przy braku możliwości odzyskania środków od generalnego wykonawcy przełoży się na konieczność dokonania odpisów aktualizujących należności, a przez to wpłynie na pogorszenie wyników Grupy Kapitałowej Emitenta. Spółki z Grupy Kapitałowej zlecają prace sprawdzonym podmiotom, z którymi Grupa Kapitałowa współpracowała już przy wcześniejszych inwestycjach.

#### 6. Ryzyko związane z trudnościami w znalezieniu nabywców na parki handlowe

Jednym z segmentów działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest budowa parków handlowych w celu wynajmu. Po pozyskaniu najemców parki te mogą być sprzedawane inwestorom, szczególnie w przypadku pojawienia się możliwości realizacji nowych inwestycji i zapotrzebowania Grupy Kapitałowej na dodatkowe środki finansowe. Istnieje jednak ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na posiadane parki handlowe albo uzyskać satysfakcjonującej ceny, co oznaczać będzie zamrożenie środków i brak możliwości realizacji innych, potencjalnie bardziej rentownych projektów albo niezrealizowanie zakładanych zysków z inwestycji w park handlowy.

#### 7. Ryzyko niedoszacowania kosztów realizacji inwestycji

Przed przystąpieniem do realizacji parku handlowego spółka z Grupy Kapitałowej przeprowadza szczegółową kalkulację kosztów przeprowadzenia inwestycji. Nie można wykluczyć sytuacji, w której kalkulacja okaże się zaniżona i ostateczne koszty okażą się znacząco wyższe niż pierwotnie planowane, co wpłynęłoby na niższy niż planowany wynik z budowy parku handlowego, a w skrajnym wypadku nawet osiągnięcie straty. Ryzyko to jest minimalizowane długoletnim doświadczeniem Grupy Kapitałowej w szacowaniu kosztów realizacji projektów.

#### 8. Ryzyko związane z niewypłacalnością klienta

Na bieżącą płynność finansową spółek z Grupy Kapitałowej i ich wyniki niekorzystny wpływ wywrzeć może opóźnienie w płatnościach albo całkowita niewypłacalność klientów, którym Spółka sprzedaje zrealizowaną inwestycję lub wynajmuje lokale w parkach handlowych. Aby ograniczyć to ryzyko Emitent współpracuje z renomowanymi, dużymi sieciami, a ponadto realizując inwestycje zazwyczaj rozlicza poszczególne etapy inwestycji.

#### 9. Ryzyko wad prawnych nieruchomości lub niekorzystnych warunków gruntowych



Nabywając grunt na potrzeby realizacji inwestycji, Spółka dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w czasie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu i związaną z tym koniecznością jego wymiany, znaleziska archeologiczne, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet uniemożliwić realizację inwestycji w planowanym kształcie. Sytuacja taka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta.

Ryzyko to jest jednak ograniczone ponieważ w zdecydowanej większości przypadków niezwłocznie po zakupie gruntu jest on sprzedawany finalnemu inwestorowi, a każdy grunt podlega szczegółowemu badaniu.

#### 10. Ryzyko związane ze wzruszeniem decyzji administracyjnych

Zawierając ostateczną umowę nabycia gruntu Emitent posiada już wymagane prawem pozwolenia, zezwolenia lub zgody na realizację planowanej inwestycji. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że takie pozwolenia, zezwolenia lub zgody zostaną wzruszone, co może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia inwestycji. To z kolei mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej.

#### 11. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Zgodnie z prawem polskim, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Spółka szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak że wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym Spółka będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Spółkę gruntach, co z kolei może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej. Ryzyko to jest ograniczone ponieważ w zdecydowanej większości przypadków niezwłocznie po zakupie gruntu jest on sprzedawany finalnemu inwestorowi.

Prezes Zarządu

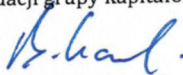
Bartosz Kazimierczuk

29.03.2017, Warszawa

# OŚWIADCZENIA ZARZĄDU



Zarząd Tower Investments S.A. (Emitent) oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za rok obrotowy 1.11.2015 – 31.10.2016 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji grupy kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

  
Bartosz Kazimierzczuk  
Prezes Zarządu Tower Investments S.A.

Zarząd Tower Investments S.A. oświadcza, że Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. sp. k z siedzibą w Poznaniu, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 83 E - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 3654, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za rok obrotowy 1.11.2015 – 31.10.2016, 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.

Bartosz Kazimierzczuk  
Prezes Zarządu Tower Investments S.A.



**TOWER INVESTMENTS S.A.**  
ul. Rumiana 49, 02-956 Warszawa  
tel. 22 299-73-34  
NIP 782-25-64-985 REGON 302560840  
KRS 0000602813

# **OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA**



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Grant Thornton Frąckowiak Spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E  
61-131 Poznań  
Polska

T +48 61 62 51 100  
F +48 61 62 51 101  
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy Tower Investments Spółka Akcyjna

- 1 Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Tower Investments S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 października 2016 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 listopada 2015 roku do 31 października 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia
- 2 Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 1047, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości).
- 3 Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii, na podstawie badania, czy jest ono zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

Badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,



- krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie to zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Badanie polegało na sprawdzeniu – w dużym stopniu w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów potwierdzających kwoty i informacje zawarte w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało też ocenę zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości, znaczących szacunków przeprowadzonych przez Zarząd Spółki Dominującej, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

- 4 Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:
  - przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 października 2016 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 listopada 2015 roku do 31 października 2015 roku,
  - sporządzone zostało zgodnie z określonymi w Ustawie o rachunkowości zasadami (polityką) rachunkowości oraz przepisami wydanego na jej podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. 2009 Nr 169, poz. 1327),
  - jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.
- 5 Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki Dominującej sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 listopada 2015 roku do 31 października 2016 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości. Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Jan Letkiewicz

Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu  
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,  
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań  
finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, 31 marca 2017 roku.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z badania  
skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się  
31 października 2016 roku

Grupa Kapitałowa  
Tower Investments Spółka Akcyjna

## 1 Informacje o Spółce Dominującej

Tower Investments S.A. (Spółka Dominująca) została utworzona w dniu 18 lutego 2016 roku w wyniku przekształcenia Spółki SPV 223 J14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna, utworzonej zgodnie z Aktem Notarialnym REP A Nr 5396/2013 w dniu 2 października 2013 roku. Na podstawie Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 14 grudnia 2015 roku spółka została przekształcona w spółkę akcyjną.

Spółka Dominująca została powołana na czas nieokreślony. Siedziba Spółki Dominującej znajduje się w Warszawie na ul. Rumianej 49.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej są:

- Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- Działalność holdingów finansowych.

Przedmiot działalności spółek zależnych, jest związany z działalnością Spółki Dominującej.

Spółka Dominująca została wpisana w dniu 28 czerwca 2016 roku do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602813.

Spółka Dominująca posiada numer NIP 7822564985 nadany w dniu 10 czerwca 2016 roku oraz symbol REGON 302560840 nadany w dniu 29 października 2013 roku.

Kapitał podstawowy Spółki Dominującej na dzień kończący rok obrotowy, to jest 31 października 2016 roku, wynosił 1 060 750 złotych. Kapitał własny Grupy Kapitałowej na ten dzień wynosił 21 809 157,32 złotych.

Zgodnie z notą 8 bloku 1 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego na dzień podpisania sprawozdania finansowego tj. 29 marca 2017 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki Dominującej była następująca:

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
Floryda 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	689 171	689 171	689 171	64,97%
TFI Trigon SA	87 000	87 000	87 000	8,20%
TFI Altus SA	58 279	58 279	58 279	5,49%
Pozostali	226 300	226 300	226 300	21,34%
<b>Razem</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>	<b>100%</b>

Natomiast na dzień kończący badany rok obrotowy tj. 31 października 2016 roku struktura własności kapitału zakładowego Spółki Dominującej była następująca:

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
Floryda 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	689 171	689 171	689 171	64,97%
TFI Trigon SA	87 000	87 000	87 000	8,20%
Pozostali	284 579	284 579	284 579	26,83%
<b>Razem</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>	<b>100%</b>

Na dzień 31 października 2015 roku (poprzedni dzień bilansowy) struktura własności kapitału zakładowego Spółki Dominującej była następująca:

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
Floryda 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	809 500	809 500	809 500	100%
<b>Razem</b>	<b>809 500</b>	<b>809 500</b>	<b>809 500</b>	<b>100%</b>

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień 29 marca 2017 roku (dzień podpisania sprawozdania finansowego) wchodził:

Bartosz Marek Kazimierzczuk - Prezes Zarządu Spółki Dominującej;

Na dzień 31 marca 2017 jak i na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (29 marca 2017 roku) Pan Wojciech Jan Pietrzak figuruje jako członek zarządu w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zgodnie ze stanowiskiem doradcy prawnego spółki uchwała Rady Nadzorczej z dnia 20 września 2016 roku, powołująca Pana Wojciecha Jana Pietrzaka ma wadę prawną i nie wywołuje skutków prawnych.

W związku z powyższą informacją w okresie od 1 listopada 2015 roku do 31 marca 2017 roku (data wydania niniejszego raportu) nie zaszły zmiany w zarządzie Spółki Dominującej.

## 2 Skład Grupy Kapitałowej

W dniu 31 października 2016 roku w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments Spółka Akcyjna wchodziły spółki zależne:

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono pakiet konsolidacyjny
Tower Investments S.A.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k	31 października 2016
Tower Investments Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane	nie dotyczy	31 października 2016
Property Tower Investments S.K.A.	konsolidacja pełna	nie badane	nie dotyczy	31 października 2016
Shopin Płock sp. z o.o.	konsolidacja	nie badane	nie dotyczy	31 października



	pełna			2016
Shopin Szwedzka sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane	nie dotyczy	31 października 2016
Tower Jasło sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane	nie dotyczy	31 października 2016
Tower Projekt sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane	nie dotyczy	31 października 2016
Tower Project Sp. z.o.o. SKA	konsolidacja pełna	nie badane	nie dotyczy	31 października 2016
Tower Świebodzie sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane	nie dotyczy	31 października 2016

Nazwa spółki	Okres objęcia metodą pełną	Okres objęcia metodą praw własności
Tower Investments Sp. z.o.o.	2 marca 2016 – 31 października 2016	Nie dotyczy
Property Tower Investments S.K.A.	2 marca 2016 – 31 października 2016	Nie dotyczy
Shopin Płock sp. z o.o.*	9 czerwca 2016 -31 października 2016	Nie dotyczy
Shopin Szwedzka sp. z o.o.*	31 sierpnia 2016 -31 października 2016	Nie dotyczy
Tower Jasło sp. z o.o.*	18 marca 2016 – 31 października 2016	Nie dotyczy
Tower Projekt sp. z o.o.	16 sierpnia – 31 października 2016	2 marca 2016 – 15 sierpnia 2016
Tower Project Sp. z.o.o. SKA	16 sierpnia – 31 października 2016	2 marca 2016 – 15 sierpnia 2016
Tower Świebodzice sp. z o.o.*	31 sierpnia 2016- 31 października 2016	Nie dotyczy

\*spółki powstały w trakcie roku obrotowego

### 3 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedni

Grupa Kapitałowa ukonstytuowała się w dniu 3 marca 2016 roku. Dlatego też nie ma sprawozdania skonsolidowanego za ubiegły rok poprzedni.

Jako dane porównywalne ujęto dane wynikające z jednostkowego sprawozdania Tower Investment S.A, które to Sprawozdanie finansowe Spółki Dominującej za rok obrotowy zakończony 31 października 2015 roku (poprzedni rok obrotowy) zostało zbadane przez Kancelarie Biegłego Rewidenta Jagdwiga Kacperczyk, w imieniu której działała biegły rewident Jagdwiga Kacperczyk, nr ewidencyjny 9920. O zbadanym sprawozdaniu finansowym audytor wydał opinię bez zastrzeżeń.

### 4 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania i biegłym rewidencie

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 3654 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.



W imieniu Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej kierował biegły rewident Jan Letkiewicz nr ewidencyjny 9530.

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wybrana w dniu 30 marca 2017 roku do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 października 2016 roku przez Radę Nadzorczą. Badanie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy na podstawie umowy zawartej w dniu 30 listopada 2016 roku z Zarządem Spółki Dominującej.

## **5 Zakres i termin badania**

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 października 2016 roku we wszystkich istotnych aspektach rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1047 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

W badaniu poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dokumentacji konsolidacyjnej posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji.

Przedmiotem naszego badania nie były kwestie niemające wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 października 2016 roku przeprowadziliśmy od 30 listopada 2016 roku do 31 marca 2017 roku, w tym w siedzibie podmiotu prowadzącego księgi rachunkowe spółek w okresach:

od 30 listopada 2016 roku do 9 grudnia 2016 roku;

od 23 stycznia 2017 do 27 stycznia 2017;

od 13 lutego 2017 do 24 lutego 2017.

## **6 Deklaracja niezależności**

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., członkowie zarządu komplementariusza, sieć, do której należy podmiot uprawniony do badania, biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 1000 z późniejszymi zmianami).

## 7 Dostępność danych i oświadczenia otrzymane

Zarząd Spółki Dominującej przekazał nam datowane na 31 marca 2017 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej i wymagałyby ujęcia w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki Dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za podpisane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania wszystkie sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją, dokumentację konsolidacyjną, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Uważamy, że otrzymane dowody dostarczyły wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, a zatem nie nastąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

## 8 Skonsolidowany bilans

Dane za okresy porównawcze zaczerpnięte są z jednostkowych sprawozdań Tower Investment S.A., ponieważ grupa kapitałowa powstała w trakcie zakończonego 31 października 2016.

<b>AKTYWA (w tys. zł)</b>	<b>31.10.2016</b>	<b>31.10.2015*</b>
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>15 581</b>	<b>265</b>
1. Wartości niematerialne i prawne	23	-
2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2 340	-
3. Rzeczowe aktywa trwałe	7 784	-
4. Należności długoterminowe	1 650	-
5. Inwestycje długoterminowe	3 581	265
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	203	-
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>19 685</b>	<b>8 103</b>
1. Zapasy	7 730	2 485
2. Należności krótkoterminowe	6 936	4 137
3. Inwestycje krótkoterminowe	4 703	1 481
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	315	-
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AKTYWA RAZEM :</b>	<b>35 266</b>	<b>8 368</b>
<b>PASYWA (w tys. zł)</b>	<b>31.10.2016</b>	<b>31.10.2015*</b>
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>21 809</b>	<b>6 649</b>
<b>B. KAPITAŁ MNIejszości</b>	<b>519</b>	<b>-</b>
<b>C. UJEMNA WARTOŚĆ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>12 938</b>	<b>1 719</b>
1. Rezerwy na zobowiązania	376	-
2. Zobowiązania długoterminowe	6 213	-
3. Zobowiązania krótkoterminowe	4 890	1 347
4. Rozliczenia międzyokresowe	1 459	372
<b>PASYWA RAZEM:</b>	<b>35 266</b>	<b>8 368</b>

\*Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 października 2015 nie było badane przez Grant Thornton Frąckowiak.

## 9 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Dane za okresy porównawcze zaczerpnięte są z jednostkowych sprawozdań Tower Investment S.A., ponieważ grupa kapitałowa powstała w trakcie zakończonego 31 października 2016.

PRZYCHODY i KOSZTY (w tys. zł)	01.11.2015 - 31.10.2016	01.12.2013-31.10.2015*
1. Przychody netto ze sprzedaży	8 721	4 892
2. Koszty działalności operacyjnej	2 426	1 060
<b>3. Zysk/strata ze sprzedaży</b>	<b>6 295</b>	<b>3 832</b>
4. Pozostałe przychody operacyjne	779	1 990
5. Pozostałe koszty operacyjne	136	45
<b>6. Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>	<b>6 938</b>	<b>5 776</b>
7. Przychody finansowe	161	153
8. Koszty finansowe	365	91
<b>9. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	-	-
<b>10. Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>6 734</b>	<b>5 839</b>
11. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	-
12. Odpis wartości firmy	81	-
13. Odpis ujemnej wartości firmy	490	-
14. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-1 091	-
<b>15. Zysk (strata) brutto</b>	<b>6 052</b>	<b>5 839</b>
16. Podatek dochodowy	716	-
17. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
<b>18. Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>36</b>	-
<b>19. Zysk (strata) netto</b>	<b>5 371</b>	<b>5 839</b>

\*Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 października 2015 nie było badane przez Grant Thornton Frąckowiak.

## 10 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Niżej przedstawiono wybrane dane i wskaźniki finansowe za rok zakończony 31 października 2016, charakteryzujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej w tym roku. Wszystkie wskaźniki wyliczyliśmy na podstawie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 października 2016 ponieważ grupa kapitałowa powstała w jego trakcie.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	01.11.2015-31.10.2016
przychody ze sprzedaży (tys. zł)		8 721
wynik finansowy netto*** (tys. zł)		5 371
kapitały własne*** (tys. zł)		22 328
suma aktywów (tys. zł)		35 266

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	01.11.2015-31.10.2016
rentowność majątku (ROA) (%)	wynik finansowy netto*** / suma aktywów na koniec okresu	15,1%
rentowność kapitału własnego (ROE) (%)	wynik finansowy netto*** / kapitały własne na początek okresu***	80,2%
rentowność sprzedaży (%)	wynik ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	72,2%
wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem* / zobowiązania krótkoterminowe*	4,03
wskaźnik płynności III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,79
szybkość obrotu należności (w dniach)	należności z tytułu dostaw i usług** x 365 dni / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	229
okres spłaty zobowiązań (w dniach)	zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni / (wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów)	365
szybkość obrotu zapasów (w dniach)	zapasy x 365 dni / (koszty działalności operacyjnej +/- zmiana stanu produktów +/- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby)	1187
trwałość struktury finansowania	(kapitały własne*** + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe + bierne RMK długoterminowe) / suma pasywów	81,8%
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	(pasywa ogółem – kapitały własne***) / pasywa ogółem	36,7%
Wskaźniki inflacji:		
średnioroczny (%)		-0,9
od października do października (%)		-0,2

\* bez należności/zobowiązań z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy

\*\* przed pomniejszeniem o odpisy aktualizujące

\*\*\* kapitał własny obejmuje pozycje bilansu „Kapitał (fundusz) własny” oraz „Kapitał mniejszości”, wynik finansowy obejmuje wynik finansowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej oraz wynik mniejszości

## 11 Kontynuowanie działalności gospodarczej

W nocy 5 wprowadzenia do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 października 2016 roku Zarząd Spółki Dominującej poinformował, że sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek zależnych będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te Spółki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 roku, i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółkę Dominującą oraz spółki zależne.

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Spółka Dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 31 października 2016 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

## **12 Rok obrotowy**

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 października 2016 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od momentu objęcia kontroli przez Tower Investment S.A. do 31 października 2016 roku.

## **13 Zasady (polityka) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych**

W nocy 7 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 października 2016 roku Zarząd Spółki Dominującej przedstawił zasady (politykę) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej.

W okresie, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie było zmian zasad (polityki) rachunkowości oraz metod prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej.

## **14 Wartość firmy i ujemna wartość firmy z konsolidacji oraz ich odpisy**

Zasady ustalenia wartości firmy z konsolidacji i ujemnej wartości firmy z konsolidacji, zasady jej odpisywania oraz odpisy za ostatni rok obrotowy i do dnia bilansowego ujawniono w nocy 2 bloku 7 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## **15 Kapitał własny**

Wykazany w skonsolidowanym bilansie na 31 października 2016 roku stan kapitałów własnych jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną. Dane finansowe dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym.

## **16 Kapitał udziałowców mniejszościowych**

Kapitał udziałowców mniejszościowych na 31 października 2016 roku wynosił 519 tysięcy złotych. Kapitał ten jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną.

## **17 Wylączenia konsolidacyjne**

Dotyczące spółek objętych konsolidacją przeprowadzone wylączenia:

- wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań),
- obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów),
- wyników nie zrealizowanych przez spółki objęte konsolidacją, zawartych w wartości ich aktywów,

są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

## **18 Sprzedaż akcji / udziałów w spółkach podporządkowanych**

W roku obrotowym zakończonym 31 października 2016 roku Grupa Kapitałowa nie zbyła żadnych akcji /udziałów w spółkach podporządkowanych.

## **19 Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej**

W efekcie naszego badania uznaliśmy, że dokumentacja konsolidacyjna jest, we wszystkich istotnych aspektach, kompletna i poprawna oraz że spełnia ona istotne warunki, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna. W szczególności dotyczy to wyłączeń z tytułu korekt konsolidacyjnych.

## **20 Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu**

Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 października 2016 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

## **21 Pozycje wpływające na wynik finansowy Grupy Kapitałowej**

Charakterystykę pozycji wpływających na wynik finansowy Grupy Kapitałowej przedstawiono w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 października 2016 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

## **22 Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Informacja dodatkowa, składająca się z wprowadzenia oraz dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 października 2016 roku została sporządzona we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. 2009 Nr 169, poz. 1327).

### 23 Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 października 2016 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 października 2016 roku są z nim zgodne. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości.

Niniejszy raport zawiera 11 stron.

Jan Letkiewicz



Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu  
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,  
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań  
finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, 31 marca 2017 roku.