

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



**RAPORT ROCZNY JEDNOSTKOWY**

**Spółki Tower Investments S.A.**

**za okres**

**01.11.2015 – 31.10.2016**

Warszawa, 31 marca 2017 r.

# SPIS TREŚCI

LIST DO AKCJONARIUSZY .....	3
WYBRANE DANE FINANSOWE .....	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....	7
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA.....	45
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</i> <i>01.11.2015 -</i> <i>31.10.2016</i> <i>w złotych</i>	<i>za okres</i> <i>01.12.2013 -</i> <i>31.10.2015</i> <i>w złotych</i>	<i>za okres</i> <i>01.11.2015 -</i> <i>31.10.2016</i> <i>w złotych</i>	<i>za okres</i> <i>01.12.2013 -</i> <i>31.10.2015</i> <i>w złotych</i>
	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	4 484 746,16	4 891 891,45	1 031 545,26
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 871 488,00	5 776 274,44	660 476,58	1 382 313,74
Zysk (strata) brutto	2 749 799,75	5 838 592,06	632 486,83	1 397 226,90
Podatek dochodowy	520 910,81	0,00	119 815,72	0,00
Zysk (strata) netto	2 228 888,94	5 838 592,06	512 671,12	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</i> <i>31.10.2016</i> <i>w złotych</i>	<i>Stan na</i> <i>31.10.2015</i> <i>w złotych</i>	<i>Stan na</i> <i>31.10.2016</i> <i>w złotych</i>	<i>Stan na</i> <i>31.10.2015</i> <i>w złotych</i>
Aktywa trwałe	6 640 977,31	264 623,29	1 534 882,78	62 042,41
Aktywa obrotowe	15 919 570,14	8 103 123,95	3 679 379,24	1 899 822,74
Aktywa ogółem	22 560 547,45	8 367 747,24	5 214 262,01	1 961 865,15
Kapitał (fundusz) własny	18 667 030,00	6 649 092,06	4 314 380,47	1 558 916,83
Zobowiązania długoterminowe	70 160,41	0,00	16 215,69	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	3 035 042,86	1 347 031,99	701 468,29	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</i> <i>01.11.2015 -</i> <i>31.10.2016</i> <i>w złotych</i>	<i>za okres</i> <i>01.12.2013 -</i> <i>31.10.2015</i> <i>w złotych</i>	<i>za okres</i> <i>01.11.2015 -</i> <i>31.10.2016</i> <i>w złotych</i>	<i>za okres</i> <i>01.12.2013 -</i> <i>31.10.2015</i> <i>w złotych</i>
	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 200 970,13	-363 887,52	506 249,45
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-12 490 173,00	205 199,30	- 2 872 889,18	49 106,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	9 769 193,67	730 495,32	2 247 031,39	174 814,01
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-520 009,20	571 807,10	- 119 608,34	136 838,51
Środki pieniężne na początek okresu	571 807,10	0,00	131 522,47	0,00
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	51 797,90	571 807,10	11 914,14	136 838,51
Średni kurs zł/euro w okresie	x	x	4,3476	4,1787

# **JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki 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 jednostki.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.



### **III. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym.**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres 01.11.2015 do 31.10.2016 roku z danymi porównawczymi za okres 01.12.2013 do 31.10.2015 roku.

### **IV. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.**

Nie dotyczy.

### **V. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę. 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 sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.**

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)

Spółka sporządza porównawczy rachunek zysków i strat.

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych metodą pośrednią.

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

Aktywa i pasywa wyceniono na dzień bilansowy według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z tym że:

a) 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

b) 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.

c) 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).

d) Zapasy są wykazywane w bilansie w wartości netto tj. pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Spółka przyjęła zasadę ustalania wartości rozchodu zapasów metodą szczegółowej identyfikacji.

a. Towary i materiały - wg cen nabycia.

b. Wyroby własne i produkcję w toku wyceniano wg rzeczywistych kosztów wytworzenia.

e) 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.

f) Zobowiązania wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty.

g) Środki pieniężne wykazywane są w wartościach nominalnych.

h) Kapitał podstawowy - w wartości nominalnej zgodnej z kapitałem zarejestrowanym w KRS.

i) Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącej wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej instrumentów finansowych.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego aktywa finansowe wycenia się następująco:

a. aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,

b. 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.

Spółka przyjęła metodę FIFO wyceny rozchodów inwestycji krótkoterminowych.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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:

- a. zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- b. 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.

n) 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.

o) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy wynikających w szczególności:

- a. 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 osób, 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.

p) Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

- a. równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- b. 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, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł,
- c. ujemną wartość firmy, przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.

q) Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

r) Zakupy nieruchomości są ewidencjonowane jako inwestycje, środki trwałe lub zapasy, z tym że:

- a. środki trwałe stanowią nieruchomości będące przedmiotem umów najmu, np. parki handlowe;
- b. zapasy stanowią nieruchomości do dalszej odsprzedaży oraz przygotowanie do sprzedaży na dzień bilansowy;
- c. pozostałe nieruchomości są wykazywane jako inwestycje.

s) Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić:

- a. 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).

- b. 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).
- c. Odsetki - przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

t) Koszty z tytułu umów o budowę. 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 niezakończonych usług 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

### Rachunek zysków i strat

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)		<i>za okres</i> <i>01.11.2015 -</i> <i>31.10.2016</i> <i>w złotych</i>	<i>za okres</i> <i>01.12.2013 -</i> <i>31.10.2015</i> <i>w złotych</i>
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>4 484 746,16</b>	<b>4 891 891,45</b>
-	od jednostek powiązanych	4 124 959,35	3 058 892,50
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 484 746,16	4 891 891,45
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia 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>1 604 394,38</b>	<b>1 060 199,93</b>
I.	Amortyzacja	10 224,08	38 887,92
II.	Zużycie materiałów i energii	37 970,52	74 372,62
III.	Usługi obce	1 177 298,84	921 797,27
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	94 944,54	23 789,12
-	podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	125 733,33	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	16 697,92	0,00
-	emerytalne	13 385,04	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	141 525,15	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>2 880 351,78</b>	<b>3 831 691,52</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>17 501,43</b>	<b>1 989 583,77</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 399 582,76
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	17 501,43	590 001,01
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>26 365,21</b>	<b>45 000,85</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	26 365,21	45 000,85
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>2 871 488,00</b>	<b>5 776 274,44</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>198 519,01</b>	<b>153 150,27</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b)	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	183 819,36	18 427,75
-	od jednostek powiązanych	127 281,63	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	134 722,52
-	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00



V.	Inne	14 699,65	0,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>320 207,26</b>	<b>90 832,65</b>
I.	Odsetki, w tym:	469,10	30 360,84
-	dla jednostek powiązanych	0,00	1 356,16
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
-	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	309 268,95	39 114,54
IV.	Inne	10 469,21	21 357,27
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>2 749 799,75</b>	<b>5 838 592,06</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>520 910,81</b>	<b>0,00</b>
<b>K.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>2 228 888,94</b>	<b>5 838 592,06</b>

## Bilans aktywa

Aktywa		Stan na 31.10.2016 w złotych	Stan na 31.10.2015 w złotych
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>6 640 977,31</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.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1 211 984,86</b>	<b>0,00</b>
1.	Środki trwałe	111 221,25	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d)	środki transportu	111 221,25	0,00
e)	inne środki trwałe	0,00	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>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>5 317 304,80</b>	<b>264 623,29</b>
1.	Nieruchomości	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	5 317 304,80	264 623,29
a)	w jednostkach powiązanych	5 035 185,57	0,00
-	udziały lub akcje	4 038 250,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	996 935,57	0,00

-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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	282 119,23	264 623,29
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	282 119,23	264 623,29
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>88 354,32</b>	<b>0,00</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	78 354,32	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	10 000,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>15 919 570,14</b>	<b>8 103 123,95</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>4 837 455,29</b>	<b>2 484 552,85</b>
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00
4.	Towary	680 000,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	4 157 455,29	2 484 552,85
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 971 705,12</b>	<b>4 137 464,00</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	1 683 667,00	1 531 400,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 603 667,00	1 531 350,00
-	do 12 miesięcy	1 603 667,00	1 531 350,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	80 000,00	50,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	288 038,12	2 606 064,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	210 559,78	2 601 663,41
-	do 12 miesięcy	210 559,78	2 601 663,41
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	68 569,00	4 400,59
c)	inne	8 909,34	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>9 080 016,73</b>	<b>1 481 107,10</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 080 016,73	1 481 107,10
a)	w jednostkach powiązanych	8 185 818,83	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00

-	udzielone pożyczki	8 185 818,83	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b)	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
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	51 797,90	571 807,10
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	51 797,90	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>30 393,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>22 560 547,45</b>	<b>8 367 747,24</b>

## Bilans pasywa

Pasywa		Stan na 31.10.2016 w złotych	Stan na 31.10.2015 w złotych
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>18 667 030,00</b>	<b>6 649 092,06</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>1 060 750,00</b>	<b>809 500,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>15 377 391,06</b>	<b>1 000,00</b>
-	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	9 539 799,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
-	na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 228 888,94</b>	<b>5 838 592,06</b>
<b>VII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 893 517,45</b>	<b>1 718 655,18</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>95 314,18</b>	<b>0,00</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 868,13	0,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
-	długoterminowa	0,00	0,00
-	krótkoterminowa	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	62 446,05	0,00
-	długoterminowe	0,00	0,00
-	krótkoterminowe	62 446,05	0,00
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>70 160,41</b>	<b>0,00</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00

2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	70 160,41	0,00
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e)	inne	70 160,41	0,00
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 035 042,86</b>	<b>1 347 031,99</b>
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	8 750,00	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	8 750,00	0,00
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 026 292,86	855 031,99
a)	kredyty i pożyczki	0,00	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:	1 098 656,69	7 689,96
-	do 12 miesięcy	1 098 656,69	7 689,96
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 805 000,00	0,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	74 386,44	847 342,03
h)	z tytułu wynagrodzeń	15 662,28	0,00
i)	inne	32 587,45	0,00
4.	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>693 000,00</b>	<b>371 623,19</b>
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	693 000,00	371 623,19
-	długoterminowe	0,00	0,00
-	krótkoterminowe	693 000,00	371 623,19
<b>Pasywa razem</b>		<b>22 560 547,45</b>	<b>8 367 747,24</b>

**Rachunek przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	<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>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>2 228 888,94</b>	<b>5 838 592,06</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-27 918,81</b>	<b>-6 202 479,58</b>
1. Amortyzacja	10 224,08	38 887,92
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-183 325,51	10 576,93
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	66 900,00	-1 399 582,76
5. Zmiana stanu rezerw	95 314,18	
6. Zmiana stanu zapasów	-2 352 902,44	-2 484 552,85
7. Zmiana stanu należności	2 165 758,88	-4 086 464,00
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	660 482,51	1 347 031,99
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-490 370,51	371 623,19
10. Inne korekty		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>2 200 970,13</b>	<b>-363 887,52</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>39 041,79</b>	<b>4 403 804,46</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		4 400 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	39 041,79	3 804,46
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	39 041,79	3 804,46
- zbycie aktywów finansowych,		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki	39 041,79	3 804,46
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II. Wydatki</b>	<b>12 529 214,79</b>	<b>4 198 605,16</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	128 467,27	3 039 305,16
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	4 088 250,00	250 000,00
a) w jednostkach powiązanych	4 088 250,00	
b) w pozostałych jednostkach	0,00	250 000,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		250 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	8 312 497,52	909 300,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-12 490 173,00</b>	<b>205 199,30</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. 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		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>19 855,33</b>	<b>29 004,68</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	19 386,23	
8.	Odsetki	469,10	29 004,68
9.	Inne wydatki finansowe		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>9 769 193,67</b>	<b>730 495,32</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>-520 009,20</b>	<b>571 807,10</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-520 009,20</b>	<b>571 807,10</b>
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<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>51 797,90</b>	<b>571 807,10</b>
-	o ograniczonej możliwości dysponowania		

### Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym		<i>za okres 01.11.2015 - 31.10.2016 w złotych</i>	<i>za okres 01.12.2013 - 31.10.2015 w złotych</i>
<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>2 228 888,94</b>	<b>5 838 592,06</b>
a)	zysk netto	2 228 888,94	5 838 592,06
b)	strata netto		
c)	odpisy z zysku		
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>18 667 030,00</b>	<b>6 649 092,06</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>18 667 030,00</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	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Budynki i lokale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	2.153,66	0,00	0,00	2.153,66
4	Środki transportu	0,00	0,00	117.075,00	0,00	0,00	117.075,00
5	Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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>1.245.542,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.245.542,27</b>

**Tabela 2**

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

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Budynki i lokale	0,00	0,00	0,00	0,00



3	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	2.153,66	0,00	2.153,66
4	Środki transportu	0,00	5.853,75	0,00	5.853,75
5	Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
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>10.224,08</b>	<b>0,00</b>	<b>10.224,08</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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	264.623,29	5.052.681,51	0,00	0,00	0,00	5.317.304,80
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	5.035.185,57	0,00	0,00	0,00	5.035.185,57
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	17.495,94	0,00	0,00	0,00	282.119,23
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>		<b>264.623,29</b>	<b>5.052.681,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.317.304,80</b>

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

Jednostka nie dokonywała w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.

**III. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 44b ust. 10 oraz art. 33 ust.3.**

Nie dotyczy.

**IV. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.**

Jednostka posiada grunt użytkowany wieczysto 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.

**V. 5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.**

Spółka posiada środki trwałe nieamortyzowane, które są używane na podstawie umowy najmu. Jest to część lokalu biurowego o łącznej powierzchni 172 m<sup>2</sup> położony przy ulicy Rumianej 49 w Warszawie. Spółka nie posiada wyceny tej nieruchomości.

**VI. 6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.**

**Tabela 4**

Lp.	Rodzaj papieru wartościowego	Wartość wykazana w bilansie	Wartość nominalna	Łączna liczba	Przyznane prawa do
1	Akcje	3.484.500,00	1.610.000,00	1.610.000	dywidendy
2	Udziały	553.750,00	548.750,00	445	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.**

Spółka nie tworzyła odpisów aktualizujących zarówno w bieżącym roku obrotowym, jak i w okresie porównawczym.

## VIII. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

Kapitał zakładowy 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 posiadają fundusze zarządzane przez Trigon Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna i 5,49% akcji Spółki posiadają fundusze zarządzane przez Altus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna.

## IX. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Jednostka sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.

## X. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Stan na koniec okresu	Zmniejszenie (-) Zwiększenie (+)
1	Koszt sporządzenia sprawozdania finansowego	0,00	1.200,00	- 0,00 + 1.200,00
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>62.446,05</b>	<b>- 0,00</b> <b>+ 62.446,05</b>

## XI. 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.

### Tabela 6

**Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.**

Lp.	Tytuł	Podstawa	Kwota (19%)
1.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31.10.2015	0,00	0,00
2.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31.10.2016 w tym:	412.391,16	78.354,32
-	Rezerwa na koszty operacyjne	62.446,05	11.864,75
-	Koszt ZUS od wynagrodzeń za 10/2016 wypłaconych w 11/2016	1.561,62	296,71
-	Wycena akcji	348.383,49	66.192,86
3.	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31.10.2015	0,00	0,00
4.	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31.10.2016 w tym:	172.990,18	32.868,13
-	Środki trwale w leasingu (nadwyżka wartości bilansowej nad wartością podatkową)	13.532,48	2.571,17
-	Odsetki od pożyczek niezapłacone	159.400,86	30.286,16
-	Niezrealizowane różnice kursowe	56,84	10,80

Spółka w poprzednim roku obrotowym nie kalkulowała podatku odroczonego, a ponieważ wartość podatku odroczonego na bilansie otwarcia jest nieistotna nie dokonała jego ujawnienia na bilansie otwarcia.

**XII. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty.**
**Tabela 7**

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	70.160,41	0,00	0,00
-	Inne	0,00	70.160,41	0,00	0,00

**XIII. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.**

Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki nie występują.

**XIV. 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 8**

Bierne rozliczenia międzyokresowe.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Wartość na koniec okresu
1	Czynsz	23,19	0,00
2	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	Cesja pożyczki	0,00	693.000,00
<b>Razem</b>		<b>371.623,19</b>	<b>693.000,00</b>

**Tabela 9**

Czynne rozliczenia międzyokresowe.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Wartość na koniec okresu
1	Podatek od nieruchomości	0,00	30.393,00
<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>30.393,00</b>

**XV. 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 10**

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	B.II.3 lit. c)	70.160,41
			B.III.3 lit. c)	27.528,36
<b>Razem</b>		<b>97.688,77</b>		<b>97.688,77</b>

XVI. łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych niewykazywanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informację dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

Zobowiązania warunkowe nie występują.

XVII. 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.

XVIII. Odsetki od aktywów i pasywów finansowych.

**Tabela 11**

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	68.202,00
Pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	76.575,57	0,00

Odsetki kosztowe – nie dotyczy

## XIX. Instrumenty finansowe.

Spółka nie stosuje instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen, ryzyka kredytowego, ryzyka istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz ryzyka utraty płynności finansowej. Jednostka dysponuje następującymi instrumentami finansowymi:

**Tabela 12**

Rodzaj instrumentów finansowych.

Lp.	Rodzaj	Opis
1	Przeznaczone do obrotu	Akcje spółek notowanych na GPW wyceniane do wartości rynkowej
2	Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczki udzielone, wyceniane za pomocą skorygowanej ceny nabycia.
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 13**

Wykaz akcji przeznaczonych do obrotu.

Akcje	Cena jednej akcji na 31.10.2016	Ilość	Wartość
ZREMB	0,76	450.000	342.000,00
VIVID GAMES	4,76	60.000	285.600,00
MILKILAND	1,79	120.000	214.800,00
			842.400,00

**Tabela 14**

Wykaz pożyczek udzielonych długoterminowych.

Spółka	Kwota umowy	Oprocentowanie	Termin zwrotu	Kwota nominalna	Odsetki na 31.10.2016
Tower Investments Sp. z o.o.	200.000,00	3,00%	2019-04-17	200.000,00	3.229,51
Tower Project Sp. z o.o.	743.000,00	6,00%	2025-12-31	743.000,00	50.706,06
Industrial Sp. z o.o.	250.000,00	7,00%	2017-12-30	250.000,00	32.119,23

**Tabela 15**

Wykaz pożyczek udzielonych krótkoterminowych.

Spółka	Kwota umowy	Oprocentowanie	Termin zwrotu	Kwota nominalna	Odsetki na 31.10.2016
Tower Project Sp. z o.o.	200.000,00	6,00%	2017-09-20	200.000,00	1.377,05
Tower Project Sp. z o.o.	1.700.000,00	6,00%	2017-09-27	1.700.000,00	9.754,10
Tower Jasło Sp. z o.o.	50.000,00	6,00%	2017-05-20	50.000,00	1.344,26
Tower Investments Sp. z o.o.	23.472,77	0,00%		23.472,77	0,00
Tower Investments Sp. z o.o.	100.000,00	6,00%	2017-05-20	100.000,00	2.672,13
Tower Investments Sp. z o.o.	429.000,00	WIBOR 3M + 6,6 pp	2017-06-30	429.000,00	11.716,62
Tower Investments Sp. z o.o.	100.000,00	6,00%	2017-08-01	100.000,00	1.508,20
Tower Investments Sp. z o.o.	200.000,00	6,00%	2017-08-16	200.000,00	2.524,59
Tower Investments Sp. z o.o.	1.500.000,00	6,00%	2017-09-27	1.500.000,00	8.606,56
Tower Investments Sp. z o.o.	3.500.000,00	6,00%	2017-09-27	3.500.000,00	20.081,97
Tower Investments Sp. z o.o.	210.000,00	WIBOR 3M + 6,6 pp	2017-03-14	210.000,00	10.228,15
Property Tower Investments Sp. z o.o. SKA	100.000,00	6,00%	2017-05-20	100.000,00	2.672,13

**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 – 842.400,00

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.**

Spółka nie posiada instrumentów finansowych ujętych w kapitale z aktualizacji wyceny.

**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;**

W tabeli 14 oraz tabeli 15 przedstawiono instrumenty finansowe jakie posiada Spółka wraz ze stopami procentowymi służącymi do wyliczenia odsetek. Spółka jest w nieznacznym stopniu narażona na zmianę stopy procentowej ponieważ większość instrumentów oparta jest na stałych stopach procentowych. Ewentualne zmiany tej stopy mogą wpływać na koszty utraconych korzyści, jednakże spółki którym Spółka udzieliła pożyczek są w większości jednostkami powiązаныmi, więc zmiany stopy nie wpłyną negatywnie na wynik finansowy całej grupy kapitałowej.

**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 – 1.075.825,79

Dla pożyczek krótkoterminowych – 8.389.048,34

**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 16**

Struktura przychodów ze sprzedaży w złotych.

Lp.	Wyszczególnienie	Kraj	Eksport	Razem
1	Sprzedaż usług	4.484.746,16	0,00	4.484.746,16
	<b>Razem</b>	<b>4.484.746,16</b>	<b>0,00</b>	<b>4.484.746,16</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 17**

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
<b>1</b>	<b>Zysk brutto</b>	<b>2.729.799,75</b>
<b>2</b>	<b>Koszty rachunkowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu</b>	<b>535.568,12</b>
2a	Koszty RMK bierne	62.446,05
2b	Wycena akcji	447.268,95
2c	Koszty NKUP zgodnie z przepisami podatkowymi	23.806,42
2d	Pozostałe koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	2.046,70
<b>3</b>	<b>Koszty nie uznane podatkowo w poprzednim roku obrotowym, uznane podatkowo w bieżącym roku</b>	<b>1.623,19</b>
<b>4</b>	<b>Koszty podatkowe niebędące kosztami rachunkowymi</b>	<b>19.386,23</b>
<b>5</b>	<b>Przychody rachunkowe niebędące przychodami podatkowymi</b>	<b>283.319,49</b>
5a	Wycena akcji	138.000,00
5b	Naliczone odsetki od pożyczek niezapłacone	144.777,57
5c	Dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	541,92
<b>6</b>	<b>Wynik podatkowy 1+2-3-4-5</b>	<b>2.961.038,96</b>
<b>7</b>	<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>2.961.039,00</b>

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 18

Koszty poniesione w roku obrotowym na budowę środków trwałych.

Środki trwałe w budowie	Koszty poniesione w roku obrotowym	W tym:	
		odsetki	różnice kursowe
<b>Ogółem</b>	<b>1.080.763,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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 19**

Nakłady 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:	21.539,89	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 20**

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:	51.797,90
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:	49.797,90
A	w walucie polskiej, w tym:	22.449,35
-	rachunek brokerski	79,98
-	Lokaty	22.369,37
B	w walutach obcych po przeliczeniu na zł	27.348,55
3	inne środki pieniężne	0,00

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 2.200.970,13 zł i są zbliżone do wyniku finansowego netto, który wynosi 2.228.888,94 zł. Zwiększenie nakładów na zapasy zostało sfinansowanie ściąganiem należności,

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych została skorygowana o niezapłacone zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych w wysokości 1.000.000 zł oraz o zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 27.528,36 zł.

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych została skorygowana o dyskonto związane z nabyciem wierzytelności poniżej jej wartości nominalnej w wysokości 693.000 zł.

Zmiana stanu rezerw, należności i zapasów jest zgodna ze zmianą pozycji bilansowych.

Przepływy z działalności finansowej wynoszą 9.769.193,67 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 tymże spółkom w celu realizacji projektów inwestycyjnych. Skutkiem takiej strategii są ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wysokości -12.490.173,00 zł.

## BLOK 5

### Podstawowe informacje dotyczące pracowników i organów jednostki

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

Umowy nie uwzględnione w bilansie nie występują.

**II. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z 19.07.2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, 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 jednostki.**

Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na warunkach innych niż rynkowe nie wystąpiły.

**III. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.**

**Tabela 21**

Przeciętne zatrudnienie.

Wyszczególnienie	Średnie zatrudnienie	
	Stan na 01.11.2015	Stan na 31.10.2016
Pracownicy umysłowi	0	3
Pracownicy fizyczni	0	0

**IV. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązań 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 22**

Wynagrodzenia osób zarządzających, nadzorujących i administrujących oraz autoryzowanego doradcy:

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym	
	Obciążające koszty	Obciążające zysk
Organ zarządzający	7.045,45	0,00
Organ nadzorujący	0,00	0,00
Organ administrujący	0,00	0,00
Autoryzowany Doradca	37.533,33	0,00

**V. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących jednostki, 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 ogółu dla każdego z tych organów.**

Spółka nie udzielała 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 odrębnie za:**

**Tabela 23**

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	19.900,00
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 jednostki.**

W dniu 21 listopada 2016 roku Zarząd Spółki 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 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:**

Spółka nie prowadzi wspólnych przedsięwzięć nie podlegających konsolidacji.

- II. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.**

#### Tabela 24

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi.

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. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.**

**Tabela 25**

Spółki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% udziałów w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.

Lp.	Nazwa podmiotu	Procent posiadanych udziałów/ogólnej liczbie głosów	Wynik finansowy netto za rok obrotowy zysk (+), strata (-)	Rok obrotowy, którego dotyczy wykazany wynik
1	Tower Investments Sp. z o.o. ul. Rumiana 49 02-956 Warszawa	100%	1.958.312,60	01.01.2016 – 31.12.2016
2	Tower Project Sp. z o.o. ul. Rumiana 49 02-956 Warszawa	100%	-1.336.650,12	01.01.2016 – 31.12.2016
3	Tower Project Sp. z o.o. S.K.A. ul. Rumiana 49 02-956 Warszawa	100%	-617.757,50	01.11.2015 – 31.10.2016
4	Property Investments Sp. z o.o. S.K.A. ul. Rumiana 49 02-956 Warszawa	70%	-98.300,38	01.01.2016 – 31.12.2016
5	Tower Jasło Sp. z o.o. ul. Rumiana 49 02-956 Warszawa	75%	-40.407,46	18.03.2016 – 31.12.2016
6	Shopin Szwedzka Sp. z o.o. ul. Rumiana 49 02-956 Warszawa	100%	104.800,96	31.08.2016 – 31.12.2016
7	Shopin Płock Sp. z o.o. ul. Rumiana 49 02-956 Warszawa	100%	-16.816,02	09.06.2016 – 31.12.2016
8	Tower Świebodzice Sp. z o.o. ul. Rumiana 49 02-956 Warszawa	75%	-6.167,37	31.08.2016 – 31.12.2016
9	Elberta Investments S.A. ul. Rumiana 49 02-956 Warszawa	94%	b/d	01.01.2016 – 31.12.2016

**Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które dostępne jest na stronie internetowej Spółki.**

#### IV. 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.

- #### V. Informacje o nazwie, adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formie prawnej każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Nie dotyczy.

### BLOK 8

#### Informacje dotyczące łączenia się spółek

W czasie roku obrotowego nie nastąpiło łączenie się spółek.

### BLOK 9

#### Informacje identyfikujące niepewność kontynuacji działalności

- #### V. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

## BLOK 10

### Informacje wykraczające poza minimum ustawowe, a istotne

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

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 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.

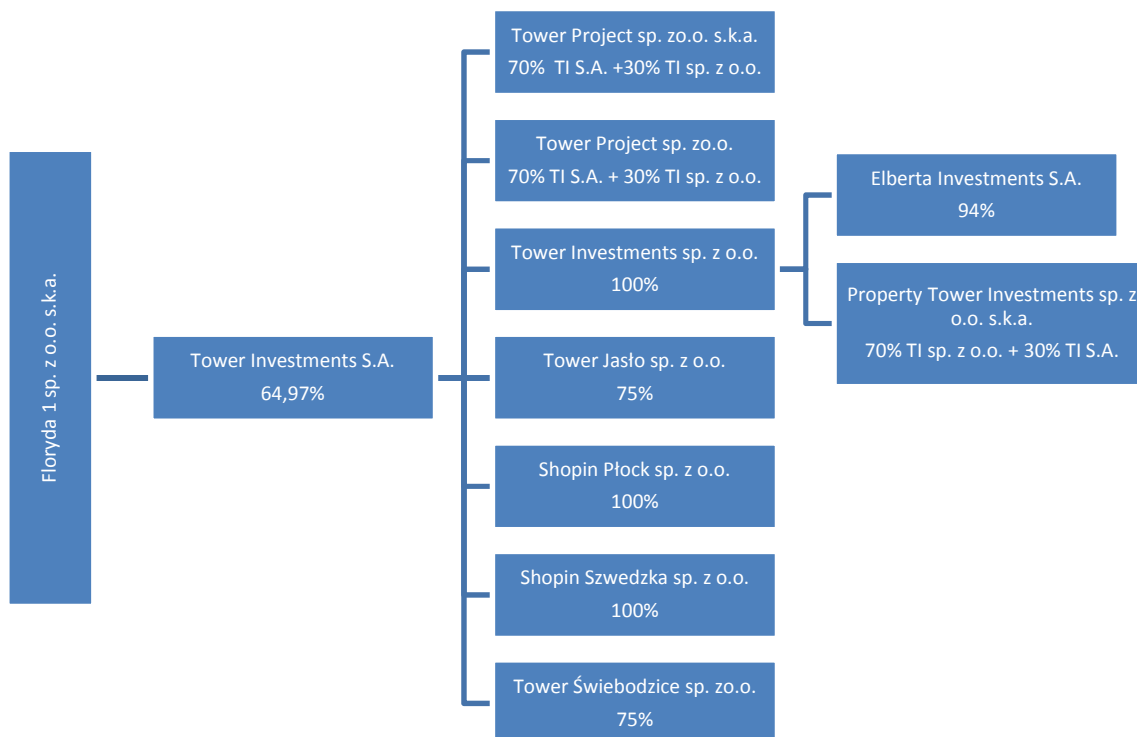
W skład Zarządu Spółki w okresie objętym raportem oraz na dzień jego sporządzenia wchodziły następujące osoby:

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 Kapitałowa 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 posiadaniem 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 Swaróżyca oraz przedwstępnej umowy z Netto na sprzedaż czterech działek przy ulicy Swaróżyca 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 Prząśniczki – 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 osiąganą 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 umowy 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 wyrzucić 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.

## **XII. Informacja o stosowaniu dobrych praktyk spółek notowanych na NewConnect.**

Od rozpoczęcia nowotania akcji na NewConnect do końca roku obrotowego 2016 roku Spółka przestrzegała wszystkich zasad ładu korporacyjnego za wyjątkiem:

- praktyki opisanej w pkt 1 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect, umożliwienia transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet i upublicznianiem transmisji na stronie internetowej Spółki. Decyzja Spółki dotycząca transmisji walnych zgromadzeń, rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej wynika z braku technicznych możliwości oraz wysokich kosztów organizacji transmisji w stosunku do skali działalności Spółki,
- praktyki opisanej w pkt 16 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect, tj. publikowania raportów miesięcznych. Decyzja Spółki w zakresie nie publikowania raportów miesięcznych wynika z faktu, że informacje o wszelkich okolicznościach lub zdarzeniach, które mogą mieć istotny wpływ na sytuację gospodarczą, majątkową lub finansową Spółki lub mogłyby w sposób znaczący wpłynąć na cenę lub wartość notowanych instrumentów finansowych są publikowane w raportach bieżących oraz okresowych.

Prezes Zarządu

Bartosz Kazimierczuk

29.03.2017, Warszawa

# OŚWIADCZENIA ZARZĄDU



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



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 sprawozdania finansowego 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 S.A.

- 1 Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Tower Investments S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Rumiana 49, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 października 2016 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, 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 sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności 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 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 Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie załączonego 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 sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Badanie polegało na sprawdzeniu – w dużym stopniu w sposób wrywkowy - dokumentów i zapisów księgowych potwierdzających kwoty i informacje zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało też ocenę zastosowanych przez Zarząd Spółki zasad (polityki) rachunkowości, znaczących szacunków przeprowadzonych przez Zarząd Spółki, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym.

- 4 Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:
  - przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 października 2016 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 listopada 2015 roku do 31 października 2016 roku,
  - sporządzone zostało zgodnie z określonymi w Ustawie o rachunkowości zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
  - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.
  
- 5 Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd sprawozdaniem z działalności Spółki za okres od 1 listopada 2015 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 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 sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 października 2016

### Tower Investments S.A.

## 1 Informacje o Spółce

Tower Investments (Spółka) 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 została powołana na czas nieokreślony. Siedziba Spółki znajduje się w Warszawie na ul. Rumianej 49.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki są:

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

Spółka została wpisana w dniu 18 lutego 2016 roku do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602813.

Spółka 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 na dzień kończący rok obrotowy, to jest 31 października 2016 roku, wynosił 1 060 750 złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 18 667 030 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 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 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 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>

Spółka jest jednostką dominującą grupy Kapitałowej Tower Investment S.A.. Jednostki należące do grupy to:

- Tower Investments Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie,
- Property Tower Investments SKA, z siedzibą w Warszawie,
- Shopin Płock sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie,
- Shopin Szwedzka sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Tower Jasło z siedzibą w Warszawie,
- Tower Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Tower Projekt Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie,
- Tower Świebodzice z siedzibą w Warszawie,

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

- Bartosz Marek Kazimierczuk - Prezes Zarządu;

Na dzień 31 marca 2017 jak i na dzień podpisania 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.

## 2 Sprawozdanie finansowe za rok poprzedni

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 października 2015 roku (poprzedni rok obrotowy) zostało zbadane przez Kancelarię Biegłego Rewidenta Jadwiga

Kacperczyk, w imieniu której działała biegły rewident Jadwiga Kacperczyk, nr ewidencyjny 9920. O zbadanym sprawozdaniu finansowym audytor wydał opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 października 2015 roku zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 12 maja 2016 roku. Akcjonariusze podjęli uchwałę, że zysk netto za 2015 rok w kwocie 5 838 592,06 złotych zostanie przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 października 2015 roku (poprzedni rok obrotowy) wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałami Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i o podziale zysku oraz sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone do akt spółki SPV 223 J14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna, której spółka Tower Investment S.A. jest następcą prawnym.

### **3 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 sprawozdania finansowego Spółki 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 sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 października 2016 roku przez Radę Nadzorczą. Badanie tego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy na podstawie umowy zawartej w dniu 30 listopada 2016 roku z Zarządem Spółki.

### **4 Zakres i termin badania**

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 października 2016 roku we wszystkich istotnych aspektach jest prawidłowe, to znaczy zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

Nie stanowiło przedmiotu naszego badania ustalenie i wyjaśnienie zdarzeń, które mogłyby – gdyby wystąpiły - stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego



organy. Przedmiotem badania nie były również inne kwestie, które mogły wystąpić poza systemem rachunkowości Spółki, lecz niemające wpływu na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki 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 Spółki 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.

## **5 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 sprawozdaniu finansowym Spółki 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).

## **6 Dostępność danych i oświadczenia otrzymane**

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

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

## **7 System rachunkowości**

Księgi rachunkowe Spółki prowadzone są przy użyciu systemu komputerowego RAKS SQL przez e-RMK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 Ustawy o rachunkowości, w tym również politykę (zasady) rachunkowości. Naszym zdaniem, ujawniona we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego polityka (zasady) rachunkowości Spółki jest dostosowana do specyfiki jej działalności.

Zatwierdzone salda końcowe na 31 października 2015 roku zostały prawidłowo wprowadzone do ksiąg rachunkowych jako salda początkowe na 1 listopada 2015 roku.

Nasze badanie nie ujawniło istotnych słabości, które mogłyby wpłynąć na dane finansowe i informacje zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym, a dotyczących:

- dokumentacji operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych,
- powiązania zapisów księgowych z dowodami księgowymi oraz zbadanym sprawozdaniem finansowym,
- metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

## 8 Bilans

AKTYWA (w tys. zł)	31.10.2016	31.10.2015*	30.11.2013**
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>6 641</b>	<b>265</b>	-
1. Wartości niematerialne i prawne	23	-	-
2. Rzeczowe aktywa trwałe	1 212	-	-
3. Należności długoterminowe	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe	5 317	265	-
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	88	-	-
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>15 920</b>	<b>8 103</b>	<b>51</b>
1. Zapasy	4 837	2 485	-
2. Należności krótkoterminowe	1 972	4 137	51
3. Inwestycje krótkoterminowe	9 080	1 481	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30	-	-
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	-	-	-
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	-	-	-
<b>AKTYWA RAZEM :</b>	<b>22 561</b>	<b>8 368</b>	<b>51</b>
<b>PASYWA (w tys. zł)</b>	<b>31.10.2016</b>	<b>31.10.2015*</b>	<b>30.11.2013**</b>
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>18 667</b>	<b>6 649</b>	<b>51</b>
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>3 894</b>	<b>1 719</b>	-
1. Rezerwy na zobowiązania	95	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe	70	-	-
3. Zobowiązania krótkoterminowe	3 035	1 347	-
4. Rozliczenia międzyokresowe	693	372	-
<b>PASYWA RAZEM:</b>	<b>22 561</b>	<b>8 368</b>	<b>51</b>

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

\*\*Pierwszy rok działalności Spółki – sprawozdanie za ten okres nie było badane przez biegłego rewidenta.

## 9 Rachunek zysków i strat

PRZYCHODY I KOSZTY (w tys. zł)	01.11.2015 - 31.10.2016	01.12.2013- 31.10.2015*	16.10.2013 – 30.11.2013**
1. Przychody netto ze sprzedaży	4 485	4 892	-
2. Koszty działalności operacyjnej	1 604	1 060	-
<b>3. Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>2 880</b>	<b>3 832</b>	-
4. Pozostałe przychody operacyjne	18	1 990	-
5. Pozostałe koszty operacyjne	26	45	-
<b>6. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>2 871</b>	<b>5 776</b>	-
7. Przychody finansowe	198	153	-
8. Koszty finansowe	320	91	-
<b>9. Zysk (strata) brutto</b>	<b>2 750</b>	<b>5 839</b>	-
10. Podatek dochodowy	521	-	-
11. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-
<b>12. Zysk (strata) netto</b>	<b>2 229</b>	<b>5 839</b>	-

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

\*\*Pierwszy rok działalności Spółki – sprawozdanie za ten okres nie było badane przez biegłego rewidenta.

## 10 Informacje o niektórych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 października 2016 roku.

Przychody i związane z nimi koszty zostały ujęte w księgach rachunkowych z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności.

## 11 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Niżej przedstawiono wybrane dane i wskaźniki finansowe za lata zakończone 31 października 2015 i 31 października 2016, charakteryzujące sytuację finansową Spółki w tym okresie. Nie przedstawiono danych za okres zakończony 30 listopada 2013, ponieważ był to pierwszy rok działalności spółki i nie odnotowano żadnych wyników finansowych. Wszystkie wskaźniki wyliczyliśmy na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych Spółki za lata zakończone 31 października 2016 roku i 31 października 2015 roku.

Wskaźnik	Formuła Obliczeniowa	01.11.2015- 31.10.2016	01.12.2013- 31.10.2015***
przychody ze sprzedaży (tys. zł)		4 485	4 892
wynik finansowy netto (tys. zł)		2 229	5 839
kapitały własne (tys. zł)		18 667	6 649
suma aktywów (tys. zł)		22 561	8 368

Wskaźnik	Formuła Obliczeniowa	01.11.2015- 31.10.2016	01.12.2013- 31.10.2015***
rentowność majątku (ROA) (%)	wynik finansowy netto / suma aktywów na koniec okresu	9,9%	69,8%
rentowność kapitału własnego (ROE) (%)	wynik finansowy netto / kapitały własne na początek okresu	33,5%	11448,2%
rentowność sprzedaży (%)	wynik ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	64,2%	78,3%
wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem* / zobowiązania krótkoterminowe*	5,2	6,0
wskaźnik płynności III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,0	0,4
szybkość obrotu należności (w dniach)	należności z tytułu dostaw i usług** x 365 dni / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	148	308
okres spłaty zobowiązań (w dniach)	zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni / (koszty działalności operacyjnej +/- zmiana stanu produktów +/- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby – amortyzacja – wynagrodzenia – ubezpieczenia społeczne)	276	179
szybkość obrotu zapasów (w dniach)	zapasy x 365 dni / (koszty działalności operacyjnej +/- zmiana stanu produktów +/- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby)	1101	855
trwałość struktury finansowania	(kapitały własne + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe + bierne RMK długoterminowe) / suma pasywów	83,2%	79,5%
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	(pasywa ogółem – kapitały własny) / pasywa ogółem	17,3%	20,5%
Wskaźniki inflacji:			
średnioroczny (%)		-0,9	0,0
od października do października (%)		-0,2	-0,9

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

\*\* przed pomniejszeniem o odpisy aktualizujące

\*\*\* wskaźniki dotyczące roku zakończony 31 października 2015 wyciągnięto na podstawie danych finansowych zaczerpniętych ze sprawozdań finansowych zbadanych przez innego audytora.

## 12 Kontynuowanie działalności gospodarczej

W nocy 5 we wprowadzeniu do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 października 2016 roku Zarząd poinformował, że wspomniane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 października 2016 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Spółka 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.

### **13 Informacja dodatkowa**

Informacja dodatkowa, składająca się z wprowadzenia oraz dodatkowych informacji i objaśnień, do sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 października 2016 roku została sporządzona we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości.

### **14 Sprawozdanie z działalności Spółki**

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

### **15 Przestrzeganie przepisów prawa**

W otrzymanym przez nas pisemnym oświadczeniu Zarząd potwierdził, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą Spółka przestrzegała wszelkich przepisów prawa, których naruszenie mogłoby w sposób istotny wpłynąć na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Niniejszy raport zawiera 9 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.