



# **Sprawozdanie Zarządu**

**z działalności spółki**

**T2 INVESTMENT S.A.**

*za rok obrotowy*

*od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.*

### **Dane organizacyjne Spółki**

Nazwa:	T2 Investment Spółka Akcyjna
Adres/siedziba:	ul. Jasielska 16A, 60-476 Poznań
Sąd:	Sąd Rejonowy Poznaniu – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Gospodarczego
Data rejestracji:	16 marca 2007 roku
Nr KRS	0000276511
REGON	639525179
NIP	7822089018
Kapitał zakładowy	6.150.000 zł w pełni opłacony
Strona www	<a href="http://www.t2investment.pl">www.t2investment.pl</a>

### **Przedmiot działalności Spółki:**

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.11.Z)
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z)
- wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.20.Z)
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 70.31.Z)
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (PKD 70.32.Z)
- działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju (PKD 51.19.Z)
- pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 65.23.Z)
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 74.14.A)
- kształcenie ustawiczne dorosłych i pozostałe formy kształcenia, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 80.42.B)
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),-
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
- roboty związane z budową dróg i autostrad (PKD 42.11.Z),
- roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej (PKD 42.12.Z),

- roboty związane z budową mostów i tuneli (PKD 42.13.Z),
- roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD 42.21.Z),
- roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.22.Z),
- roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej (PKD 42.91.Z),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 42.99.Z),
- działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z),
- działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju (PKD 46.19.Z),
- działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),
- działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych (PKD 64.30.Z),
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z),
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z),
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z),
- działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z),
- działalność rachunkowo – księgową; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z),
- stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (PKD 70.21.Z),-
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),
- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z),
- działalność wspomagająca edukację (PKD 85.60.Z).

### **Kapitał zakładowy**

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 6 150 000,00 zł.

### **Zarząd Spółki**

- Tomasz Tyliński – Prezes Zarządu

### **Rada Nadzorcza Spółki (stan na dzień 31.12.2014 roku)**

- Beata Schmidt-Tylińska – Przewodnicząca RN
- Edward Kozicki – Członek RN
- Dariusz Kojat – Członek RN

- Andrzej Dulnik – Członek RN
- Bogdan Kasprzyk – Członek RN

### Stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2014 roku:

Lp.	Nazwisko i imię akcjonariusza / firma	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów
1.	BLUMERANG INVESTORS S.A.	3.187.487	3.187.487	51,83 %	51,83 %
2.	INVESTCON GROUP S.A.	1.332.000	1.332.000	21,65 %	21,65 %
3.	Pozostali Akcjonariusze posiadający < 5 %	1.630.513	1.630.513	26,52 %	26,52 %

## **I. ZAGADNIENIA OGÓLNE**

Spółka od początku swej działalności, czyli od 1999 roku skupia się na szeroko rozumianej branży nieruchomości. Obszar działalności był systematycznie powiększany. Początkowo firma zajmowała się wyłącznie wynajmem powierzchni magazynowo-biurowych. W wyniku zmiany strategii nastąpiło rozszerzenie działalności o adaptacje nieruchomości do odpowiednich celów, następnie rozpoczęto działalność redeweloperską. Nabywanie nieruchomości, podwyższanie ich wartości poprzez zmianę dotychczasowej koncepcji wykorzystania, a następnie zbywanie tychże nieruchomości pozwoliło Spółce uzyskać w kolejnych latach znaczne przychody. Niosło to za sobą istotne zmiany, w 2007 roku nastąpiło przekształcenie firmy w spółkę akcyjną. W listopadzie 2007 roku wszystkie akcje Spółki zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – rynek NewConnect. Od marca 2009 roku Spółka już pod firmą T2 Investment Spółka Akcyjna rozszerzyła zakres swojej działalności o inwestycje kapitałowe w inne podmioty, zwracając szczególną uwagę na podmioty funkcjonujące w branży nieruchomościowo-budowlanej.

## **II. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W ROKU SPRAWOZDAWCZYM 2014**

W roku 2014 działalność Spółki analogicznie do roku ubiegłego prowadzona była w trzech obszarach, tzn.:

- a) wynajem powierzchni magazynowo-biurowej,
- b) działalność redeweloperska,
- c) inwestycje kapitałowe.

## **II.1. WYNAJEM POWIERZCHNI**

Ponad dziesięcioletnie doświadczenie Spółki w obszarze wynajmu powierzchni biurowo-magazynowych to główne źródło przewagi konkurencyjnej T2 Investment S.A. Oferta skierowana jest głównie do małych i średnich przedsiębiorstw różnych branży, które cenią sobie dogodną lokalizację naszych nieruchomości.

Spółka była w roku 2014 właścicielem nieruchomości położonej w Komornikach k. Poznania, zlokalizowanej w pobliżu węzła autostrady A2. W efekcie prac modernizacyjno-adaptacyjnych do użytku oddano ponad 4.000 m kw. powierzchni biurowo-magazynowej.

## **II.2. DZIAŁALNOŚĆ REDEWELOPERSKA**

Spółka w ramach przyjętego modelu biznesowego prowadzi działalność redeweloperską.

Inwestycje redeweloperskie przybierają w praktyce różną formę, niemniej jednak Spółka pod tym pojęciem rozumie działania mające na celu nabycie nieruchomości, podwyższenie jej wartości, najczęściej poprzez zmianę dotychczasowej koncepcji wykorzystania, a następnie zbycie tej nieruchomości.

Inwestycje redeweloperskie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem i brakiem powtarzalności. W praktyce poszczególne fazy realizacji projektów tego typu mogą na siebie nachodzić lub nawet być prowadzone równolegle. Ma to przede wszystkim na celu skrócenie czasu ekspozycji na ryzyko związane z prowadzoną inwestycją.

W przypadku Spółki na proces realizacji projektów redeweloperskich składają się działania opisane poniżej.

### 1) Pozyskiwanie informacji o nieruchomości

Pozyskiwanie informacji o odpowiednich nieruchomościach stanowi kluczowy czynnik sukcesu w przypadku inwestycji redeweloperskich. Spółka T2 Investment S.A. posiada w tym zakresie znaczne doświadczenie zdobyte podczas dotychczasowej, wieloletniej obecności na tym rynku.

W Spółce istnieje zespół zajmujący się pozyskiwaniem informacji o nieruchomościach, przy czym zgodnie z przyjętą strategią, Spółka w tym zakresie w znacznym stopniu korzysta z usług podmiotów zewnętrznych.

### 2) Ocena nieruchomości

Ocena nieruchomości jest w dużej mierze uzależniona od indywidualnej charakterystyki nieruchomości. Oprócz analiz o charakterze techniczno-prawnym na

tym etapie następuje zaangażowanie architektów oraz zespołu projektowego, których zadanie polega na wstępnej ocenie przydatności danej nieruchomości.

### 3) Nowa koncepcja użytkowania

Kluczowym etapem inwestycji redeweloperskiej jest opracowanie nowej koncepcji wykorzystania nieruchomości. Od niego uzależnione jest bowiem powodzenie całej inwestycji. Opracowywaniem pomysłów na powtórne zagospodarowanie danej nieruchomości zajmuje się zespół projektowy. Istotą prac tego zespołu jest opracowanie alternatywnych rozwiązań funkcjonalnych, a także przestrzennych, możliwych do realizacji przy istniejących ograniczeniach.

W najprostszej postaci inwestycja redeweloperska polega na nabyciu, zmianie przeznaczenia z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego oraz zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury, a następnie zbyciu nieruchomości. Jednakże w większości przypadków inwestycje redeweloperskie obejmują opracowanie wieloetapowego planu zmiany wykorzystania obiektów komercyjnych, np. przemysłowych.

Niezwykle istotna z punktu widzenia wykonalności danej koncepcji jest wstępna analiza kosztów. Zespół analiz sporządza kosztorys poszczególnych faz wdrożenia koncepcji. W wielu przypadkach koszty planowane różnią się od kosztów finalnych realizacji projektu. Niemniej etap ten pozwala już we wstępnej fazie odrzucić projekty, które są nieefektywne z punktu widzenia kosztów.

Kolejna faza sporządzanej analizy wykonalności obejmuje określenie potencjalnych źródeł finansowania projektu. Podstawę do tego etapu stanowią opracowane wcześniej prognozy kosztów inwestycji. Ostatnim etapem analizy wykonalności jest analiza prawna.

### 4) Zakup nieruchomości

W przypadku zakończenia sukcesem etapu oceny nieruchomości oraz opracowania nowej koncepcji użytkowania terenu następuje nabycie nieruchomości. Na podstawie stosownej umowy zostaje przeniesione prawo własności nieruchomości.

W niektórych przypadkach powodzenie inwestycji redeweloperskiej uzależnione jest od uzyskania stosownej decyzji administracyjnej dotyczącej np. warunków zabudowy. W celu minimalizacji ryzyka zawierana jest najczęściej umowa przedwstępna z warunkiem zawieszającym, który uzależnia przeniesienie prawa własności nieruchomości od wydania decyzji, która umożliwi przeprowadzenie zaplanowanej inwestycji.

### 5) Wdrożenie koncepcji zagospodarowania nieruchomości

Kolejnym etapem inwestycji redeweloperskiej jest wdrożenie wybranej koncepcji wykorzystania zakupionej nieruchomości. Główną rolę we wczesnej fazie tego etapu odgrywa najczęściej biuro architektoniczne, które przekształca pomysł użytkowania opracowany przez Spółkę w koncepcję architektoniczną.

Projekt sporządzony przez biuro architektoniczne musi być przede wszystkim atrakcyjny pod względem architektonicznym dostosowanym do danej lokalizacji oraz

musi się charakteryzować się walorami użytkowymi przy zachowaniu kosztów na wcześniej ustalonym poziomie.

Następnie opracowywana jest dokumentacja techniczna planowanej inwestycji. W tej fazie uczestniczą przede wszystkim projektanci branżowi, tacy jak inżynierowie oraz specjaliści zajmujący się instalacjami elektrycznymi itp. Na podstawie sporządzonej dokumentacji technicznej Spółka występuje o stosowne pozwolenia.

#### 6) Sprzedaż nieruchomości

Ostatni etap inwestycji redewelooperskiej stanowi sprzedaż nieruchomości. Spółka stara się zawrzeć odpowiednie umowy przedwstępne już na etapie nabywania nieruchomości. Ma to na celu ograniczenie ryzyka związanego z inwestycją, a także zapewnienie zadawalającej stopy zwrotu jeszcze przed zakończeniem projektu.

Przewaga Spółki na tym etapie w porównaniu do konkurencji polega na fakcie, iż prowadzi on działalność typu B2B (business to business – działalność między przedsiębiorstwami), tym samym brak jest kosztownego i czasochłonnego procesu pozyskiwania klientów indywidualnych.

W ramach działalności redewelooperskiej, prowadzone są obecnie następujące projekty: projekt Jasna, projekt Szamotuły oraz projekt Łódź-Karolewska. Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w punkcie III.2 niniejszego dokumentu.

### **II.3. STAN PORTFELA INWESTYCYJNEGO NA DZIEŃ 31.12.2014 ROKU**

#### **II.3.1. Inwestycje krótkoterminowe**

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa Spółki</b>
1.	COPERNICUS YACHTS GROUP S.A.
2.	LOGZACT S.A.
3.	INNO GENNE S.A.
4.	MIDVEN S.A.
5.	BLUMERANG INVESTORS S.A.
6.	NOTEBOOKI S.A.
7.	LMB CAPITAL S.A.

#### **II.3.2 Inwestycje długoterminowe**

Lp.	Nazwa Spółki
1.	PROJEKT KAROLEWSKA SP. Z O.O. (dawniej Terra Promessa Sp. z o.o.)
2.	T2 SZAMOTUŁY SP. Z O.O.
3.	T2 INKUBATOR SP. Z O.O.
4.	KOMORNIKI Z1 SP. Z O.O.

### **III. DOTYCHCZAS REALIZOWANE PROJEKTY INWESTYCYJNE**

#### **III.1. WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI**

##### **III.1.a. Projekty realizowane**

###### **Projekt Komorniki**

Nieruchomość położona w Komornikach k. Poznania, w pobliżu węzła autostrady A2, o łącznej powierzchni 14.620 m kw.

Po dokonaniu niezbędnej modernizacji i adaptacji nieruchomości, łączna powierzchnia przeznaczona pod wynajem wynosi ponad 4.000 m kw. powierzchni biurowo-magazynowej.

W listopadzie 2014 roku Emitent wniósł do spółki portfelowej Komorniki Z1 Sp. z o.o. (Emitent posiada 60% udziałów w Komorniki Z1 Sp. z o.o.) aport w postaci udziału wynoszącego 7/10 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości w Komornikach oraz we własności posadowionych na tej nieruchomości budynków. Tym samym od listopada 2014 roku przedmiotowa nieruchomość nie jest już własnością spółki T2 INVESTMENT S.A..

###### **T2 Inkubator Sp. z o.o.**

Jest to spółka powołana przez T2 INVESTMENT S.A. do realizacji inwestycji w nieruchomości położonej przy ul. Jasielskiej w Poznaniu. Projekt zakłada prowadzenie działalności polegającej na inkubowaniu, poprzez wynajem kompleksowo powierzchni biurowych wraz z wyposażeniem i strukturą teleinformatyczną, nowo powstającym podmiotom gospodarczym oraz osobom po raz pierwszy zakładającym własny bussines z region wielkopolski, charakteryzujący się innowacyjnością w funkcjonowaniu. Spółka została założona w grudniu 2009 roku. Spółka otrzymała dofinansowanie z funduszy Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013, Priorytet I Konkurencyjność przedsiębiorstw, Działanie 1.4 Wsparcie



przedsięwzięć powiązanych z Regionalną Strategią Innowacji w kwocie 1.530,7 tys. zł i w czerwcu 2010 roku podpisała umowę na realizację projektu pod nazwą „Stworzenie Inkubatora wspierającego firmy rozpoczynające działalność, z uwzględnieniem osób bezrobotnych z pomysłem na biznes“. Całkowita wartość brutto projektu wynosi 3.112,4 tys. zł. Projekt swoim zakresem wymagał przebudowy, modernizacji i adaptacji budynku przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, realizacja powyższego projektu, zakładającego modernizację i adaptację niewykorzystywanych obecnie pomieszczeń znajdujących się w przedmiotowym obiekcie, została ukończona. Emitent posiada 100% udziałów w powyższym podmiocie.

### **III.1.b. Projekty planowane do realizacji**

W 2014 roku Spółka nie rozpoczęła nowych projektów związanych z wynajmem nieruchomości.

## **III.2. DZIAŁALNOŚĆ REDEVELOPERSKA**

### **III.2.a. Projekty zakończone**

#### **Projekt Smolna/ Mariacka**

Spółka zawarła umowę sprzedaży powyższej nieruchomości w 2007 r.

Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 24,6 mln złotych.

Lokalizacja nieruchomości – bezpośrednia okolica centrum, w bliskim położeniu Jeziora Maltańskiego oraz Parku Cytadela - dwóch dużych centrów rekreacyjnych Poznania.

#### **Projekt Baraniaka**

Spółka zawarła umowę sprzedaży powyższej nieruchomości w 2008 r.

Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 23,2 mln złotych.

Lokalizacja nieruchomości – okolica centrum, położona bezpośrednio przy Jeziorze Maltańskim jednym z dwóch największych centrów rekreacyjnych Poznania.

Pierwotne przeznaczenie: powierzchnia magazynowa. Worth development - etap docelowy: budownictwo mieszkaniowe.

#### **Projekt Sulechów**

Inwestycja obejmowała działkę o obszarze 1.33.61 ha (jeden hektar trzydzieści trzy ary i sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) oraz prawo własności budynków znajdujących się na tym gruncie i stanowiących przedmiot własności.

Nieruchomość została ostatecznie sprzedana w sierpniu 2009 roku. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła ok. 3 mln zł.

### **III.2.b. Projekty w trakcie realizacji**

### **Projekt Jasna**

Nieruchomość położona w Poznaniu, przy ulicy Jasnej, stanowiąca działkę o powierzchni 5.234 m kw. Zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie jednego z największych centrów handlowych w Poznaniu - KING CROSS.

Nieruchomość wykorzystywana była przed jej nabyciem przez Spółkę na cele działalności ogrodniczej. Rozważany przez Spółkę docelowy sposób zagospodarowania powyższej nieruchomości jest zbieżny swoim zakresem z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „MARCELIN“, aktualnie obowiązującego dla przedmiotowego obszaru.

W chwili obecnej prowadzone są działania zmierzające do sprzedaży nieruchomości.

### **Projekt Szamotuły**

Inwestycja obejmuje działkę o obszarze 7.481 metrów kw. oraz prawo własności budynków znajdujących się na tym gruncie.

W listopadzie 2014 roku Spółka T2 Szamotuły Sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 31 maja 2016 roku. Cena nabycia nieruchomości została ustalona na kwotę 2 200 000,00 zł netto.

T2 Investment S.A. ma 93% udziałów w tej spółce, kolejne 7% posiada spółka PBO ANIOŁA S.A. z siedzibą w Kostrzynie. Spółka T2 Szamotuły Sp. z o.o. została zarejestrowana w marcu 2008 roku.

### **Projekt Łódź-Karolewska**

Inwestycja obejmuje działkę o obszarze 3.908 metrów kw. oraz prawo własności budynków znajdujących się na tym gruncie.

Spółka prowadzi intensywne prace zmierzające do sprzedania przedmiotowej nieruchomości.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej i właścicielem posadowionych na niej budynków jest spółka zależna Projekt Karolewska Sp. z o.o. (dawniej Terra Promessa Sp. z o.o.). T2 Investment S.A. nabyła udziały w powyższej spółce w marcu 2008 r. Kapitał zakładowy spółki wynosi aktualnie 6,5 mln zł, a T2 Investment posiada obecnie 55,13% udziału w kapitale zakładowym tej spółki.

Spółka Projekt Karolewska Sp. z o.o. (dawniej Terra Promessa Sp. z o.o.) została zarejestrowana w 2007 roku.

## **IV. WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI W ROKU SPRAWOZDAWCZYM 2014**

Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2014 – 31.12.2014 oraz bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 – wybrane pozycje:

	<b>01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. (PLN)</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	1 017 741,77
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	32 018,08
<b>Zysk/Strata na działalności operacyjnej</b>	-649 901,03
<b>Przychody finansowe</b>	291 042,45
<b>Zysk/Strata netto</b>	-441 425,11

	<b>Stan na 31.12.2014 r. (PLN)</b>
<b>Suma bilansowa</b>	22 256 724,93
<b>Kapitały własne</b>	20 623 541,63

Spółka w oparciu o swoją strategię dąży do intensyfikacji działań redeweloperskich i konsekwentnie zwiększa przychody z najmu w posiadanych przez siebie nieruchomościach. Przychody z najmu zapewniają Spółce stabilne funkcjonowanie i Spółka zakłada ich systematyczny wzrost.

## **V. STRATEGIA ORAZ OMÓWIENIE PERSPEKTYW I KIERUNKÓW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM**

Strategia rozwoju Spółki zakłada:

- intensyfikacja działań zmierzających do umocnienia pozycji Spółki w obszarach, w których jest już obecna,
- wejście w nowe obszary działalności,
- ubieganie się o dofinansowanie realizowanych przez siebie projektów ze środków europejskich.

Umocnianie pozycji Spółki w obszarach, w których jest już obecna:

- w zakresie wynajmu powierzchni biurowych i magazynowych, odbywać się będzie poprzez:
  - dalszą modernizację posiadanych obiektów pod wynajem, w celu zaoferowania najemcom wysoce funkcjonalnych, nowoczesnych powierzchni biurowych i magazynowych,
  - nabywanie kolejnych nieruchomości z przeznaczeniem pod wynajem,
- w zakresie działalności redeweloperskiej, odbywać się będzie poprzez:
  - rozszerzenie działalności na obszar całego kraju, w szczególności na regiony w Polsce cieszące się dużym zainteresowaniem inwestycyjnym i dobrą infrastrukturą.

Strategia obejmująca nowe obszary działalności to naturalna konsekwencja i rozwinięcie dotychczasowej działalności. Wykorzystując dotychczas zdobyte doświadczenia, Spółka zamierza rozszerzyć swój katalog prowadzonych biznesów o rynek przedsięwzięć deweloperskich, na terenie całego kraju. W tym zakresie strategia Spółki zakłada przystępowanie do spółek celowych z inwestorami (np. firmami deweloperskimi), poprzez wnoszenie do tych spółek posiadanych przez Spółkę nieruchomości (gruntów) i partycypację w zyskach osiągniętych ze sprzedaży/wynajmu przedmiotu inwestycji.

Spółka zamierza również kontynuować realizację strategii, którą z powodzeniem realizowano w roku 2013 i 2014. Oznacza to przede wszystkim kontynuowanie prac mających na celu pozyskanie kolejnych nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż oraz pod wynajem.

## **VI. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

Po dniu bilansowy nie wystąpiły zdarzenia istotnie wpływające na działalność Emitenta.

## **VII. CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Na podstawie analizy bieżącej sytuacji Emitenta, w ocenie Zarządu podstawowe czynniki ryzyka i zagrożeń nie uległy istotnym zmianom w stosunku do prezentowanych w Sprawozdaniu Zarządu za rok obrotowy 2013.

Poniżej zostały zaprezentowane najistotniejsze zdaniem Zarządu czynniki ryzyka, które w przyszłości w największym stopniu mogą wpływać na działalność Spółki.

### **Ryzyko niepozyskania najemców**

Nieruchomości należą do aktywów, których wynajem może być procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Niepozyskanie wystarczającej liczby najemców lub mniej korzystne od zakładanych warunki umów najmu skutkowałoby niższymi od zakładanych przychodami z tego tytułu i niekorzystnie wpływałoby na efektywność finansową danej inwestycji. W celu uniknięcia tego ryzyka, Spółka będzie podejmowała się realizacji jedynie takich projektów, które charakteryzować się będą wystarczającą atrakcyjnością dla potencjalnych najemców.

### **Ryzyko wypowiedzenia umów najmu przez najemców**

W przypadku nagłego pogorszenia koniunktury lub zdarzeń losowych, przedsiębiorstwa, które zawarły umowy najmu ze Spółką, mogą chcieć je wypowiedzieć. Może to mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Spółki. Ograniczeniu tego typu ryzyka przez Spółkę służą postanowienia umów, które określają terminy wypowiedzenia oraz kary umowne za naruszenie warunków umów. Poza tym, Spółka będzie dążyła do wynajmowania powierzchni wyłącznie wiarygodnym finansowo kontrahentom.

### **Ryzyko wystąpienia przeterminowanych należności**

Obecnie Spółka nie posiada istotnych przeterminowanych należności. Niemniej jednak możliwe jest, że w przyszłości na skutek trudności finansowych kontrahentów nie będą oni w stanie regulować swoich zobowiązań w terminie. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Spółka będzie dążyła do zawierania umów najmu jedynie z wiarygodnymi kontrahentami.

#### **Ryzyko związane z trudnościami w pozyskaniu odpowiednich nieruchomości**

Zyskowność projektu w dużej mierze zależy od pozyskiwania atrakcyjnych gruntów pod inwestycje, w atrakcyjnych lokalizacjach zgodnych, z oczekiwaniami najemców. W związku z tym, realizacja poszczególnych inwestycji może napotkać trudności związane z czynnikami zewnętrznymi, z których najistotniejsze to duża konkurencja ze strony deweloperów oraz trudności związane ze zmianą przeznaczenia terenu wynikającego z odpowiednich aktów prawnych.

#### **Ryzyko związane z trudnościami w znalezieniu nabywców na nieruchomości znajdujące się w portfelu spółki**

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Emitenta w dużej mierze uzależniona jest od koniunktury na polskim rynku nieruchomości determinowanej m.in. wielkością popytu na lokale. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie się sytuacji inwestycyjnej szczególnie w okresie trudniejszej sytuacji ekonomicznej może wpływać na okresowe trudności w znalezieniu nabywców na nieruchomości z portfela Spółki, a także może przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie, Zarząd Spółki podkreśla, że w portfelu spółki znajdują się atrakcyjne nieruchomości, położone w dobrych lokalizacjach, co do których nie ma obaw o znalezienie ostatecznego nabywcy.

#### **Ryzyko wyceny nieruchomości**

Transakcje dotyczące nieruchomości, zarówno na etapie ich zakupu, jak sprzedaży, wymagają sporządzenia wyceny. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Spółkę przedsięwzięć. W związku z powyższym, Spółka będzie zachowywać szczególną staranność w określaniu wartości nieruchomości, przede wszystkim korzystając z usług doświadczonych rzeczoznawców w tym zakresie.

#### **Ryzyka związane z inwestycjami kapitałowymi**

W związku ze zwiększeniem przez Spółkę zakresu inwestycji kapitałowych, Spółka w większym stopniu może być narażona na ryzyko wynikające z ogólnej koniunktury na rynku kapitałowym. Okresy gorszej koniunktury wpływać mogą na wartość aktywów będących przedmiotem inwestycji kapitałowych, a w konsekwencji tego na wyniki finansowe Spółki. Minimalizacja tego ryzyka polegać będzie na szczegółowej analizie każdej potencjalnej inwestycji i ostatecznym dokonywaniu inwestycji jedynie w takie podmioty, które charakteryzować się będą ponadprzeciętną atrakcyjnością inwestycyjną.

### **Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako brak możliwości wywiązania się ze zobowiązań przez dłużników. Ryzyko kredytowe związane jest z trzema głównymi obszarami:

- wiarygodność kredytowa klientów, z którymi zawiera się transakcje fizycznej sprzedaży produktów;
- wiarygodność kredytowa instytucji finansowych (banków), z którymi zawiera się transakcje zabezpieczające;
- wiarygodność kredytowa podmiotów, w które inwestuje się, bądź których papiery wartościowe się nabywa.

Obszary, w których powstaje ekspozycja na ryzyko kredytowe, mające odmienną charakterystykę ryzyka kredytowego, to:

- środki pieniężne i lokaty bankowe,
- instrumenty pochodne,
- należności z tytułu dostaw i usług,
- udzielone pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe,
- udzielone gwarancje i poręczenia.

W opinii zarządu ryzyko kredytowe nie jest znaczące w związku z czym zaniechano przeprowadzenie analizy ryzyka kredytowego.

## **VIII. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego zostały szczegółowo opisane w informacji dodatkowej do sprawozdanie finansowego pt. „Wprowadzenie do sprawozdania finansowego”.

## **IX. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH**

Spółka nie nabywała akcji własnych.

## **X. POSIADANE PRZEZ SPÓŁKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)**

Spółka nie posiada żadnych oddziałów ani zakładów.

## **XI. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ**

W związku z nieprowadzeniem działalności w zakresie wykorzystania instrumentów zabezpieczających emitent nie stosował rachunkowości zabezpieczeń, w tym metod zarządzania na transakcjach zabezpieczających instrumenty finansowe.

Tomasz Tyliński – Prezes Zarządu