



RAPORT ROCZNY
ZA 2013 ROK

T2 INVESTMENT S.A.

Poznań, 16 maja 2014 r.

SPIS TREŚCI:

1. PISMO ZARZĄDU	3
2. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2013.....	4
3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	4
4. WYBRANE DANE FINANSOWE (PRZELICZONE NA EURO).....	5
5. INFORMACJA O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO.....	6
4. ZAŁĄCZNIKI.....	10

1. PISMO ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze,

Działając w imieniu Spółki T2 INVESTMENT S.A. niniejszym mam przyjemność oddać w Państwa ręce roczny raport finansowy podsumowujący działalność naszej Spółki w roku 2013.

W minionym roku kontynuowaliśmy prace mające na celu dalszą poprawę efektywności we wszystkich obszarach działalności Spółki, szczególnie w dziale nieruchomościowo-budowlanym. Spółka w oparciu o swoją strategię dążyła do intensyfikacji działań redeweloperskich i konsekwentnie zwiększa przychody z najmu w posiadanych przez siebie nieruchomościach. Przychody z najmu zapewniły Spółce stabilne funkcjonowanie. W porównaniu z rokiem ubiegłym zysk z najmu utrzymał się na tym samym wysokim poziomie.

Istotnym wydarzeniem 2013 roku było przeprowadzenie dwóch kluczowych transakcji. W pierwszym kwartale 2013 Spółka sprzedała udziały spółki zależnej T2 Jasielska sp. z o.o. za kwotę 2 400 000,00 zł. Zysk na transakcji wyniósł ponad 500 000,00 zł. W pierwszym kwartale 2013 Spółka sprzedała również akcje spółki zależnej Blumerang Investors S. A. za kwotę 1 384 164,90 zł. Zysk na transakcji wyniósł ponad 600 000,00 zł.

Odzwierciedleniem dobrze realizowanej strategii biznesowej są rosnące przychody netto ze sprzedaży Spółki. W roku 2013 ich wartość wzrosła o 8,9 % do roku poprzedniego. Wyniki finansowe Spółki potwierdzają zatem potencjał rynku nieruchomościowego, oraz naszą umiejętność korzystania z tego potencjału.

Ważnym celem na rok bieżący i lata następne, jaki sobie stawiamy jest dokonanie atrakcyjnych długoterminowych inwestycji kapitałowych w podmioty o profilu działalności spójnym z zakresem kompetencyjnym naszej Spółki.

Szanowni Akcjonariusze, dziękuję za wsparcie dla prowadzonych przez nas działań. Mam nadzieję, że te działania zostaną pozytywnie ocenione na rynku w bieżącym roku i zaowocują dobrymi wynikami finansowymi.

Z poważaniem

Tomasz Tyliński
Prezes Zarządu

2. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2013

Zarząd Spółki T2 INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta i standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy oraz że sprawozdanie z działalności Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Tomasz Tyliński

Prezes Zarządu

3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd Spółki T2 INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Tomasz Tyliński

Prezes Zarządu

4. WYBRANE DANE FINANSOWE (PRZELICZONE NA EURO)

Lp.	Wyszczególnienie	PLN		EUR	
		Za okres 01.01.13-31.12.13	Za okres 01.01.12-31.12.12	Za okres 01.01.13- 31.12.13	Za okres 01.01.12- 31.12.12
1.	Przychody netto ze sprzedaży	1 137 039,50 zł	1 043 488,10 zł	270 018,11 €	250 021,11 €
2.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-668 652,96 zł	-971 687,08 zł	-158 788,16 €	-232 817,49 €
3.	Zysk (strata) brutto	490 334,90 zł	200 269,95 zł	116 442,13 €	47 984,94 €
4.	Zysk (strata) netto	306 591,90 zł	335 577,95 zł	72 807,82 €	80 404,91 €
5.	Przepływy pieniężne netto, razem	-321 629,14 zł	-242 116,65 zł	-76 378,78 €	-58 011,46 €
6.	Aktywa trwałe	7 472 747,98 zł	10 317 312,72 zł	1 801 877,89 €	2 523 681,01 €
7.	Aktywa obrotowe	14 827 401,32 zł	11 657 114,56 zł	3 575 280,03 €	2 851 405,16 €
8.	Aktywa razem	22 300 149,30 zł	21 974 427,28 zł	5 377 157,91 €	5 375 086,17 €
9.	Należności krótkoterminowe	4 791 937,07 zł	2 548 576,24 zł	1 155 463,22 €	623 398,13 €
10.	Należności długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 €	0,00 €
11.	Inwestycje krótkoterminowe	8 311 384,46 zł	7 384 681,52 zł	2 004 095,40 €	1 806 340,57 €
12.	Zobowiązania krótkoterminowe	638 376,99 zł	573 559,29 zł	153 929,64 €	140 296,29 €
13.	Zobowiązania długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 €	0,00 €
14.	Kapitał własny	21 064 966,97 zł	20 758 374,84 zł	5 079 322,67 €	5 077 631,93 €
15.	Kapitał zakładowy	6 150 000,00 zł	6 150 000,00 zł	1 482 928,24 €	1 504 329,53 €

Dane finansowe z bilansu zostały przeliczone na EUR według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski:

Bilans na dzień:	Nr Tabeli	Kurs średni NBP 1PLN za 1 EUR	Dzień ogłoszenia
31.12.13 r.	251/A/NBP/2013	4,1472	31.12.13 r.
31.12.12 r.	255/A/NBP/2012	4,0882	31.12.12 r.

Dane finansowe z rachunku przepływów pieniężnych i rachunku zysków i strat zostały przeliczone na EUR według średniego kursu wyliczonego jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień miesiąca za okres na który został sporządzony rachunek przepływów pieniężnych i rachunek zysków i strat.

Okres	Kurs średni NBP 1PLN za 1 EUR za dany okres
01.01.13-31.12.13	4,2110
01.01.12-31.12.12	4,1736

5. INFORMACJA O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Lp.	Zasada	Stosowanie Zasady w Spółce (TAK/NIE)	Komentarz
1.	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK z wyłączeniem transmisji obrad WZA, rejestracji przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej.	Emitent publikuje w formie raportów bieżących wszystkie informacje dotyczące WZA.
2.	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK	
3.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	-	
3.1	podstawowe informacje o Spółce i jej działalności (strona startowa),	TAK	
3.2	opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	TAK	
3.3	opis rynku, na którym działa emitent wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	TAK	
3.4	życiorysy zawodowe członków organów Spółki,	TAK	
3.5	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki,	NIE	
3.6	dokumenty korporacyjne Spółki,	TAK	
3.7	zarys planów strategicznych Spółki,	NIE	
3.8	opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent publikuje prognozy),	NIE	Emitent nie publikuje prognoz wyników finansowych.
3.9	strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w	TAK	

		wolnym obrocie,		
	3.10	dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w Spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	NIE	
	3.11	(skreślony)	-	
	3.12	opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK	
	3.13	kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK	
	3.14	informacje na temat zdarzeń korporacyjnych takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	TAK	
	3.15	(skreślony)	-	
	3.16	pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	TAK	
	3.17	informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	TAK	
	3.18	informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	TAK	
	3.19	informacje na temat podmiotu, z którym Spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	NIE	Spółka nie korzysta z usług Autoryzowanego Doradcy.
	3.20	informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK	
	3.21	dokument informacyjny (prospekt emisyjny) Spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	TAK	
	3.22	(skreślony)	-	
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.		-	
	4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub	TAK	

		angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.		
5.		Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.gpwinfostrefa.pl.	NIE	
6.		Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.	TAK	
7.		W przypadku, gdy w Spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK	
8.		Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	TAK	
9.		Emitent przekazuje w raporcie rocznym:		
	9.1	informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	TAK	
	9.2	informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	TAK	
10.		Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK	
11.		Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE	
12.		Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	TAK	
13.		Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego	TAK	

	<p>między decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.</p>		
13 a.	<p>W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.</p>	TAK	
14.	<p>Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.</p>	TAK	
15.	<p>Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.</p>	TAK	
16.	<p>Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta, • zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, • informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, • kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego. 	NIE	Emitent nie publikuje raportów miesięcznych.
16 a.	<p>W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu</p>	TAK	

	(„Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informacje wyjaśniającą zaistniałą sytuację.		
17.	(skreślony)	-	

6. ZAŁĄCZNIKI

Do niniejszego raportu rocznego załącza się następujące dokumenty:

1. sprawozdanie finansowe za rok 2013,
2. sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2013,
3. opinia i raport biegłego rewidenta.