



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA**

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ  
30 CZERWCA 2018 ROKU

WARSZAWA 18 WRZEŚNIA 2018 ROKU

## SPIS TREŚCI

### DZIAŁ I

- SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ
1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE
  2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2018 ROKU, OBEJMUJĄCE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW, SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
  3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
    - 3.1 DANE GRUPY
    - 3.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I ZAŁOŻENIE KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI
    - 3.3 ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH
    - 3.4 ZASADY RACHUNKOWOŚCI
    - 3.5 ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
    - 3.6 ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO
  4. INFORMACJA DODATKOWA
    - 4.1 SEGMENTY OPERACYJNE
    - 4.2 OPIS POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ I WYWIERANY WPŁYW
    - 4.3 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE
    - 4.4 LEASING FINANSOWY - AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA
    - 4.5 AKTYWA NIEMATERIALNE
    - 4.6 ZAPASY
    - 4.7 AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE
    - 4.8 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI
    - 4.9 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE
    - 4.10 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY
    - 4.11 ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY
    - 4.12 INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH
    - 4.13 KAPITAŁ WŁASNY
    - 4.14 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA
    - 4.15 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE
    - 4.16 PRZYCHODY
    - 4.17 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE
    - 4.18 KOSZTY I PRZYCHODY FINANSOWE
    - 4.19 PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ
    - 4.20 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI
    - 4.21 NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
    - 4.22 SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

- 5 POZOSTAŁE INFORMACJE
  - 5.1 WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW
  - 5.2 ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPLYW NA WARTOŚĆ GODZIWAJĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH
  - 5.3 ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH
  - 5.4 ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW
  - 5.5 EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH
  - 5.6 WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA
  - 5.7 ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM
  - 5.8 INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA
- DZIAŁ II SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ
  - 1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO
  - 2 INFORMACJE O SPÓŁCE
  - 3 SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
  - 4 SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
  - 5 SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
  - 6 SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
  - 7 INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
    - 7.1 ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH
    - 7.2 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
  - 8 ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM
- DZIAŁ III
  - 1 OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ
  - 2 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
	PLN			EUR		
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>						
Przychody ze sprzedaży	31 094 342	3 969 938	6 636 874	7 334 436	918 032	1 545 832
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 032 788	1 440 834	1 242 765	1 894 749	333 187	289 459
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 129 668	602 032	(297 877)	1 681 724	139 217	(69 380)
Zysk (strata) netto	5 462 732	487 646	(423 279)	1 288 532	112 766	(98 588)
Zysk na akcję (PLN)	3,57	(0,42)	(0,40)	0,84	(0,10)	(0,09)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,57	(0,42)	(0,40)	0,84	(0,10)	(0,09)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2395	4,3244	4,2934
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	24 325 791	(18 968 978)	(21 076 562)	5 737 891	(4 386 499)	(4 909 061)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 074 186)	461 324	368 045	(253 376)	106 679	85 723
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(8 617 981)	18 395 107	17 702 027	(2 032 782)	4 253 794	4 123 079
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	14 633 624	(112 547)	(3 006 490)	3 451 734	(26 026)	(700 258)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2395	4,3244	4,2934
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>						
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aktywa	106 154 072	126 688 561	55 372 704	24 338 333	30 374 394	13 101 314
Zobowiązania długoterminowe	35 506 047	41 331 336	25 601 233	8 140 601	9 909 453	6 057 313
Zobowiązania krótkoterminowe	7 165 592	27 336 201	6 202 162	1 642 882	6 554 029	1 467 446
Kapitał własny	63 482 433	58 021 024	23 569 309	14 554 850	13 910 912	5 576 555
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3616	4,1709	4,2265

## 2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 2.1 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	4.16	<b>31 094 342</b>	<b>3 969 938</b>	<b>4 539 094</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		31 094 342	3 969 938	4 539 094
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	0	0
<b>Koszty operacyjne</b>		<b>28 129 274</b>	<b>2 491 286</b>	<b>3 308 770</b>
Usługi obce		11 011 365	2 114 112	3 276 806
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia		534 899	294 490	446 490
Zużycie materiałów i energii		15 797 238	579 913	913 688
Amortyzacja		185 133	53 848	88 134
Podatki i opłaty		234 249	291 565	538 318
Zmiana stanu produktów		0	(1 053 581)	(2 097 780)
Pozostałe		366 389	210 938	143 113
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>2 965 068</b>	<b>1 478 652</b>	<b>1 230 324</b>
Pozostałe przychody operacyjne	4.17.1	5 482 203	228 093	66 271
Pozostałe koszty operacyjne	4.17.2	414 484	265 911	53 830
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>8 032 788</b>	<b>1 440 834</b>	<b>1 242 765</b>
Przychody finansowe	4.18.1	483 312	98 292	97 643
Koszty finansowe	4.18.2	1 630 450	937 095	1 638 285
Zysk (strata) na okazyjnym zbyciu		354 069	0	0
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych		(110 051)	0	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>7 129 668</b>	<b>602 032</b>	<b>(297 877)</b>
Podatek dochodowy	4.11	1 669 817	114 386	146 418
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>5 459 851</b>	<b>487 646</b>	<b>(444 295)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>5 459 851</b>	<b>487 646</b>	<b>(444 295)</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadające:</b>				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		5 462 732	487 646	(423 279)
- podmiotom niekontrolującym		(2 881)	0	(21 016)

2.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2018	31.12.2017
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy		2 888 360	2 888 360
Wartości niematerialne	4.5	21 917	17 500
Rzeczowe aktywa trwałe	4.3	1 220 848	1 383 136
Nieruchomości inwestycyjne		17 850 290	10 260 774
Należności	4.8.1	2 375 819	2 451 403
Pożyczki	4.7.2	7 692 556	7 403 825
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	4.7.1	9 336 617	9 444 157
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.11	365 028	405 826
Rozliczenia międzyokresowe	4.9	28 585	13 478
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>41 780 020</b>	<b>34 268 460</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	4.6	17 572 429	24 968 664
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.8.2	23 724 505	59 893 330
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		258 211	258 211
Pożyczki	4.7.2	2 266 788	1 471 385
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	4.7.1	424 800	291 600
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	22 668	65 886
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.10	20 104 650	5 471 026
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>64 374 052</b>	<b>92 420 101</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>106 154 072</b>	<b>126 688 561</b>

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASYWA	Nota	30.06.2018	31.12.2017
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		1 560 750	1 060 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		30 071 724	9 538 799
Pozostałe kapitały		9 959 093	26 808 456
Zyski zatrzymane:		21 890 867	20 648 184
- zysk (strata) z lat ubiegłych		16 428 135	7 612 084
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		5 462 732	13 036 100
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej</b>		<b>63 482 433</b>	<b>58 056 190</b>
Udziały nie dające kontroli		0	(35 166)
<b>Kapitał własny</b>	<b>4.13</b>	<b>63 482 433</b>	<b>58 021 024</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4.7.3	29 719 841	36 732 551
Leasing finansowy	4.4.2	722 544	815 906
Pozostałe zobowiązania		705 084	705 084
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.11	4 358 577	3 077 795
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>35 506 047</b>	<b>41 331 336</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		3 899 008	22 639 941
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		151 649	839 138
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4.7.3	2 722 111	2 663 670
Leasing finansowy	4.4.2	190 081	190 081
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1 531	25 291
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	4.9	201 212	978 081
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>7 165 592</b>	<b>27 336 201</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>42 671 639</b>	<b>68 667 537</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>106 154 072</b>	<b>126 688 561</b>

2.3 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.06.2017
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>7 129 668</b>	<b>(297 877)</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja	185 133	88 134
Zyski (straty) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	0	(59 459)
Koszty odsetek	1 467 554	1 152 337
Przychody z odsetek i dywidend	(342 397)	(59 751)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych	0	188 389
Zyski (straty) podmiotów niekontrolujących	1 559	21 016
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	(136 276)	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości	(5 377 471)	0
Wycena wartości godziwej aktywów finansowych w jednostkach stowarzyszonych	107 540	0
Inne korekty	8 263	(271 962)
<b>Korekty razem</b>	<b>(4 086 095)</b>	<b>1 058 704</b>
Zmiana stanu zapasów 4.21	5 484 190	(22 044 706)
Zmiana stanu należności 4.21	36 244 409	(337 635)
Zmiana stanu zobowiązań 4.21	(19 501 035)	970 748
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(748 759)	(286 068)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>21 478 805</b>	<b>(21 697 661)</b>
Podatek dochodowy	(196 587)	(139 728)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>24 325 791</b>	<b>(21 076 562)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	7 317	187 698
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(331 503)	(171 964)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	352 310
Inne wydatki inwestycyjne	(750 000)	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1 074 186)</b>	<b>368 045</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	19 365 000
Splaty kredytów i pożyczek	(7 135 680)	(627 866)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(84 194)	(43 570)
Odsetki zapłacone	(1 398 106)	(991 537)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(8 617 981)</b>	<b>17 702 027</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>14 633 624</b>	<b>(3 006 490)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 471 026	3 860 844
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	20 104 650	854 354



2.4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
<b>Saldo na dzień 01.11.2016 roku</b>	<b>1 060 750</b>	<b>9 538 799</b>	<b>0</b>	<b>13 146 195</b>	<b>23 745 744</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 30.06.2017 roku</b>					
Emisja akcji					0
Zmiana w strukturze grupy kapitałowej			(63 061)	309 905	
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowany			5 838 592	(5 838 592)	0
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 775 531</b>	<b>(5 528 687)</b>	<b>246 844</b>
Strata netto za okres od 01.11.2016 roku do 30.06.2017 roku				(444 295)	(444 295)
Razem całkowite dochody	0	0	0	(444 295)	(444 295)
<b>Saldo na dzień 30.06.2017 roku</b>	<b>1 060 750</b>	<b>9 538 799</b>	<b>5 775 531</b>	<b>7 173 213</b>	<b>23 548 293</b>

	Kapitał Podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
<b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>	<b>1 060 750</b>	<b>9 538 799</b>	<b>26 808 456</b>	<b>20 648 184</b>	<b>58 056 190</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku</b>					
Emisja akcji	500 000	20 532 925	(21 032 925)		0
Zmiana struktury grupy kapitałowej			(40 547)	4 059	(36 488)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowany			4 224 108	(4 224 108)	0
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>500 000</b>	<b>20 532 925</b>	<b>(16 849 364)</b>	<b>(4 220 049)</b>	<b>(36 488)</b>
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku				5 462 732	5 462 732
Razem całkowite dochody	0	0	0	5 462 732	5 462 732
<b>Saldo na dzień 30.06.2018 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>30 071 724</b>	<b>9 959 092</b>	<b>21 890 867</b>	<b>63 482 433</b>



### 3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

#### 3.1 DANE GRUPY

##### 3.1.1 Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. (dalej zwana "Grupą Kapitałową", "Grupą") jest Tower Investments Spółka Akcyjna (dalej zwana "Spółką Dominującą", "Spółką").

Spółka Tower Investments S.A. została utworzona Aktem Notarialnym REP A Nr 5396/2013 w dniu 2 października 2013 roku pod nazwą SPV 223 J14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna. Dnia 14 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o przekształceniu w spółkę Tower Investments S.A. Zmiana formy prawnej została zarejestrowana w KRS w dniu 18 lutego 2016 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602813.

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Wioślarskiej 8 w Warszawie (00-411). Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową. Do dnia 31 sierpnia 2018 roku adres siedziba Spółki mieściła się przy ul. Rumianej 49 w Warszawie (02-956)

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej 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 niemieskalnych
- 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.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.



### 3.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji wchodził:

- Bartosz Kazmierczuk

Rada Nadzorcza Spółki Dominującej została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 18 września 2018 roku wchodził:

- Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Magdalena Gronowska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Muchalski – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Gańko - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 3 kwietnia 2018 roku pan Jerzy Ilcyszyn złożył rezygnację ze stanowiska członka Rady Nadzorczej. W dniu 3 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała kooptacji nowego członka w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia wszystkich członków Rady Nadzorczej o powołaniu Pana Mariusza Trojaka jako członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 21 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ("ZWZ") odwołało ze składu Rady Nadzorczej Spółki panią Kingę Opała-Mach. Uchwała ZWZ nie zawiera informacji o przyczynach odwołania. ZWZ uchwałą powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki pana Piotra Gańko, powierzając mu funkcję członka Rady Nadzorczej.

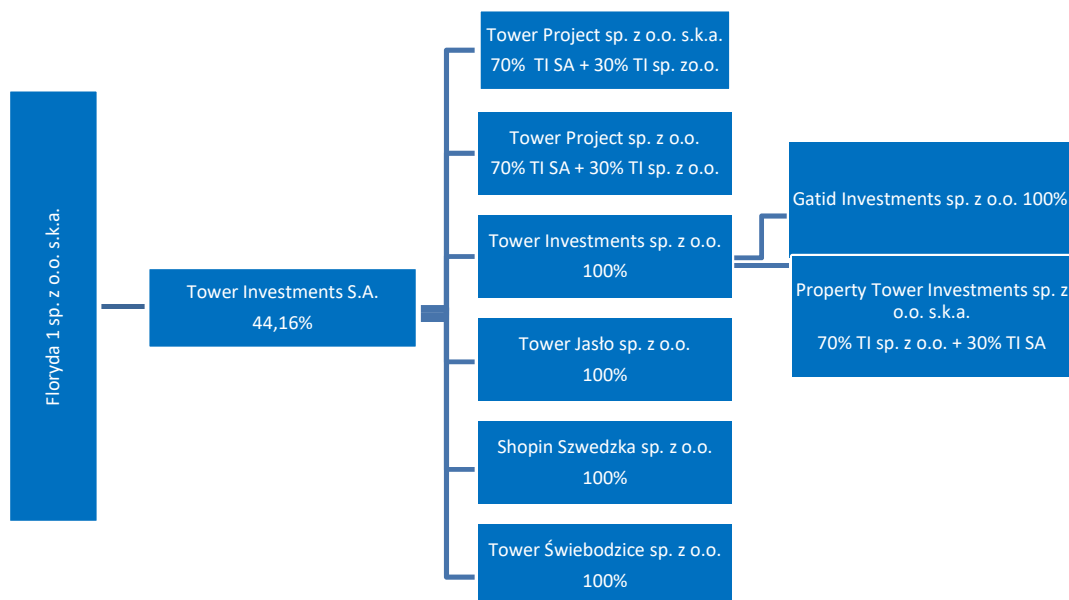
### 3.1.3 Charakter działalności Grupy

Głównym przedmiotem działalności Emitenta i spółek zależnych jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Spółka specjalizuje się w pozyskiwaniu nieruchomości. Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego- od znalezienia atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, aż do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i kreowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymaganiami inwestorów. Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę.

### 3.1.4 Informacje o Grupie Kapitałowej

Grupa Kapitałowa Tower Investments S.A. wchodzi w skład innej Grupy Kapitałowej, dla której podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca oraz następujące spółki zależne:



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 do dnia 4 kwietnia 2018 roku posiadała 75 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.750 zł. Udziały te stanowiły **75%** kapitału i uprawniały do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25% udziałów posiadał Wojciech Pietrzak). W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka odkupiła 25 udziałów, wskutek czego obecnie jest właścicielem 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu zakupu akcji PKS Jasło S.A., która jest właścicielem m.in. dwóch nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki;

2) **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;

3) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 35.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 35.000 zł, a Tower Investments S.A. posiada 15.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 15.000 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.



4) **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>.

5) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. do dnia 4 kwietnia 2018 roku posiadała 75 akcji o łącznej wartości nominalnej 3 750 zł. Akcje te stanowiły **75%** kapitału i uprawniały do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25 udziałów posiadał Wojciech Pietrzak).

W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka odkupiła 25 udziałów, wskutek czego jest obecnie właścicielem 100% udziałów. Tower Świebodzice sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin w Świebodzicach. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki.

6) **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.

7) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin 2 sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego City Shopin Nowa Praga na ul. Szwedzkiej w Warszawie. Uchwałą z dnia 23 stycznia 2018 roku Spółka zmieniła nazwę na Shopin 2 sp. z o.o. z Shopin Szwedzka sp. z o.o.

8) **Gatid Investments 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. W dniu 22 sierpnia 2017 roku spółka zależna Tower Investments Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., która na dzień 31 grudnia 2017 r. była jednostką współzależną konsolidowaną metodą praw własności. W dniu 13 lutego 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., wskutek czego obecnie posiada 100% udziałów. Gatid Investments sp. z o.o. jest spółką celową na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Emitent posiada ponadto 94% kapitału zakładowego w spółce Elberta Investments S.A. z siedzibą w Warszawie. Na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej Emitent nie sprawuje jednak kontroli nad Elberta Investments S.A., ponieważ ma ograniczone prawo do kierowania jej polityką operacyjną.

W 2017 roku Emitent dokonał sprzedaży 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera, co spowodowało, że posiada obecnie 70% udziałów spółki. Jednocześnie Emitent zawarł umowę cywilnoprawną, która spowodowała utratę kontroli nad spółką. Tower Mehoffera sp. z o.o. jest jednostką współzależną konsolidowaną metodą praw własności.

### 3.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I ZAŁOŻENIE KONTYNUOWANIA

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Walutą funkcjonalną Grupy oraz walutą prezentacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

### 3.3 ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

#### 3.3.1 MSSF 9 Instrumenty finansowe

Przy zastosowaniu MSSF 9 Grupa skorzystała z możliwości nieprzekształcania danych dotyczących wcześniejszych okresów.

Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9 Grupa był nieistotny ale Grupa ujęłaby go w saldzie początkowym wyniku lat ubiegłych.

MSSF 9 definiuje cztery kategorie aktywów finansowych, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych:

1. Aktywa finansowe wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie

Są to aktywa utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a charakterystyka umowy dotyczącej tych aktywów finansowych przewiduje powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek (spełniają tzw. test SPPI - solely payment of principal and interest (pol. test TKiO - tylko płatności kapitału i odsetek)

2. Aktywa finansowe wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

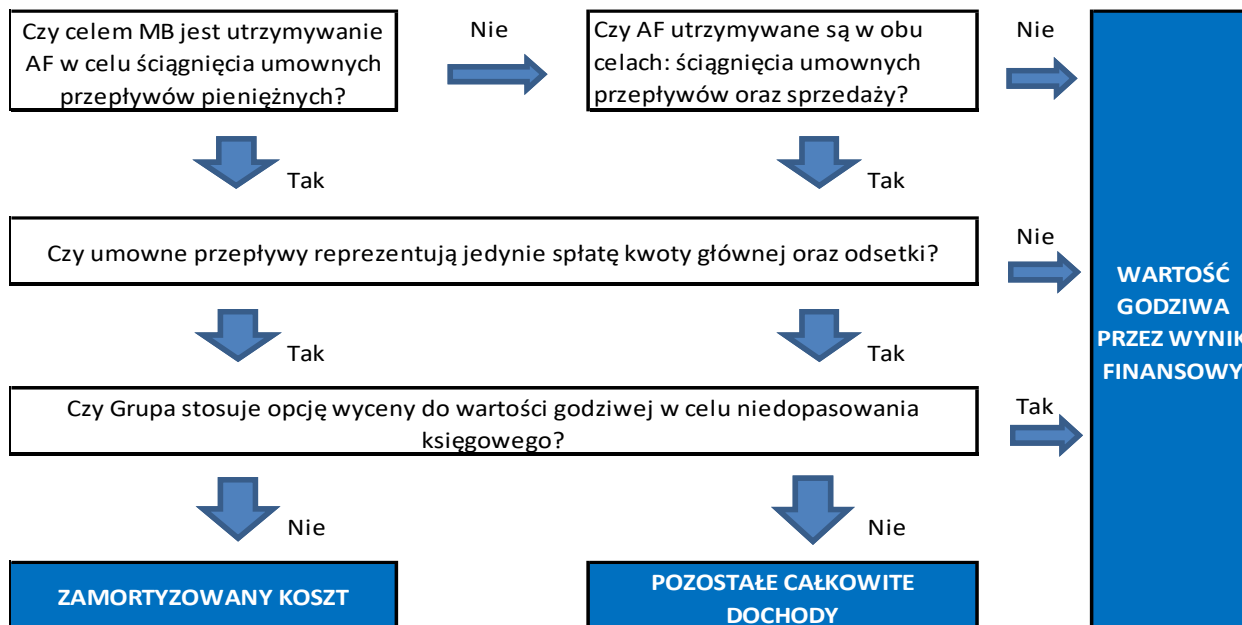
Są to aktywa utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych, a charakterystyka umowy dotyczącej tych aktywów finansowych przewiduje powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek (spełniają tzw. test SPPI - solely payment of principal and interest (pol. test TKiO - tylko płatności kapitału i odsetek)

3. AF wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Są to wszystkie pozostałe aktywa finansowe

4. Instrumenty finansowe zabezpieczające.

Poniżej przedstawiono graficznie metodę kategoryzacji aktywów finansowych do odpowiednich grup.



Klasyfikacja aktywów finansowych dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i może być zmieniona jedynie wówczas, gdy zmieni się biznesowy model zarządzania aktywami finansowymi. Do zasadniczych modeli zarządzania aktywami finansowymi zalicza się model utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, model utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy i sprzedaży oraz model utrzymywania w innych celach niż cele wskazane w dwu poprzedzających modelach (co do zasady jest to model oznaczający utrzymywanie aktywów w celu ich zbycia). Grupa przyjmuje zasadę, iż sprzedaż aktywa finansowego tuż przed terminem jego zapadalności nie stanowi zmiany modelu biznesowego z utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy na model utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy i sprzedaży lub na model utrzymywania w innych celach.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, dlatego regulacje MSSF 9 w tym zakresie nie mają do niej zastosowania.

MSSF 9 nie zmienia klasyfikacji zobowiązań finansowych Grupy. Są one nadal wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Poniżej przedstawiono zmianę klasyfikacji aktywów finansowych według stanu na 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie nowego standardu nie wprowadziło zmian w metodologii wyceny aktywów i zobowiązań finansowych. Podstawową metodą do wyceny jest metoda zamortyzowanego kosztu, w związku z czym wartość bilansowa aktywów i zobowiązań finansowych na dzień wdrożenia MSSF 9 jest taka sama jak w przypadku MSR 39.

Aktywa finansowe	Klasyfikacja według		Wartość bilansowa według MSR 39 i MSSF 9 na dzień 01.01.2018
	MSR 39	MSSF 9	
Pozostałe należności długoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 451 403,00
Pożyczki długoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	7 403 825,34
Inne długoterminowe aktywa finansowe(*)	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	110 823,60
Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	23 342 174,76
Inne należności krótkoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	29 175 594,44
Krótkoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	291 600,00
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 471 384,71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	poza MSR 39	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5 471 026,06

(\*) nie dotyczy aktywów w spółkach konsolidowanych metodą praw własności



Zobowiązania finansowe	Klasyfikacja według		Wartość bilansowa według MSR 39 i MSSF 9 na dzień 01.01.2018
	MSR 39	MSSF 9	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu		12 149 587,85
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu		24 582 963,01
Inne zobowiązania długoterminowe - w tym leasing finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu		1 520 989,71
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu		2 123 513,46
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu		540 156,46
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe - leasing finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu		190 080,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu		8 825 183,60
Inne zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu		752 030,04

Zmiana wprowadzona przez MSSF 9 dotyczy sposobu ujmowania ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi. Model strat poniesionych został zastąpiony nowym modelem strat oczekiwanych (ECL).

Według niego Grupa monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych w stosunku do początkowego ujęcia oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech stopni wyznaczania odpisu z tytułu utraty wartości. Metoda ma zastosowanie do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu innych niż należności z tytułu dostaw i usług.

Stopnie wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- stopień 1 - aktywa finansowe obsługiwane na bieżąco (stosowany dla aktywów, których ryzyko nie wzrosło istotnie od początkowego ujęcia),
- stopień 2 - aktywa finansowe z pogorszoną obsługą (stosowany w przypadku istotnego wzrostu ryzyka kredytowego w stosunku po ujęcia początkowego, przy jednoczesnym braku obiektywnych przesłanek utraty wartości),
- stopień 3 - aktywa finansowe nieobsługiwane (stosowany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek utraty wartości).



W odniesieniu do aktywów zakwalifikowanych do stopnia 1 Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe (ECL) w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym, a w odniesieniu do aktywów finansowych zakwalifikowanych do pozostałych stopni, w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w okresie życia instrumentu finansowego.

Grupa dokonuje oceny wystąpienia przesłanek skutkujących zakwalifikowaniem aktywów finansowych do poszczególnych stopni wyznaczania odpisu na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Grupa ocenia ryzyko niewykonania zobowiązania w oczekiwanym okresie życia aktywa finansowego i porównuje ryzyko na dzień sprawozdawczy z ryzykiem na dzień początkowego ujęcia danego aktywa finansowego. Określając ryzyko Spółka stara się brać pod uwagę racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, dostępne bez nadmiernych kosztów i starań. Spółka stara się przede wszystkim wykorzystywać dostępne ratingi kredytowe i powiązane z nimi wskaźniki niewypłacalności oraz informacje o wystąpieniu niekorzystnych zmian w środowisku ekonomicznym, prawnym, rynkowym dłużnika.

Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności.

Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania szacowane jest na podstawie danych historycznych dotyczących niespłaconych należności.

W celu oszacowania parametru niewykonania zobowiązania Grupa określiła przedziały przeterminowania:

Nieprzeterminowane

Zaległe od 1 do 30 dni

Zaległe od 31 do 90 dni

Zaległe od 91 do 180 dni

Zaległe powyżej 180 dni

Grupa dopuszcza możliwość indywidualnego określania oczekiwanych strat kredytowych, w szczególności należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, bądź w przypadku gdy przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności są co najmniej równe dochodzonej kwoty. W wyniku indywidualnej analizy, w przypadku gdy przeterminowanie przekracza 365 dni a spółki posiadają wiarygodną i udokumentowaną deklarację płatności, odpis może nie być tworzony.

Aktywa finansowe są spisywane w całości gdy Grupa wyczerpie możliwości działania w zakresie ich ściągnięcia i uzna, że nie ma racjonalnych podstaw do oczekiwania, że należność uda się odzyskać. Zazwyczaj następuje to, gdy składnik aktywów jest przeterminowany ponad 365 dni.

Grupa nie dokonała wyboru opcji wyceny zobowiązań finansowych do wartości godziwej. W przypadku wyboru tej opcji, zmiana wartości godziwej wynikająca z zmian w poziomie własnego ryzyka kredytowego związanego z tymi zobowiązaniami byłaby odnoszona do innych całkowitych dochodów, a w momencie usunięcia składnika zobowiązania finansowego z ksiąg rachunkowych wartość poprzednio ujęta w innych całkowitych dochodach nie podlegałaby odniesieniu do wyniku finansowego.

### 3.3.2 Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne: reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana polega na doprecyzowaniu zapisów dotyczących zmiany kwalifikacji nieruchomości do i z inwestycji. Zgodnie z nowymi regulacjami jednostka powinna dokonać przeklasyfikowania wtedy, gdy istnieją dowody na to, że doszło do zmiany sposobu użytkowania nieruchomości. Zmiana ta następuje natomiast wtedy, gdy dana nieruchomość zaczyna spełniać bądź przestaje spełniać definicję nieruchomości inwestycyjnej. Zaznaczono przy tym, że sama zmiana intencji kierownictwa jednostki co do sposobu użytkowania nieruchomości nie stanowi przesłanki, że nastąpiła zmiana sposobu użytkowania.

W związku ze zmianą standardu oraz ewolucją działalności Grupy, do dotychczasowych zapisów zasad rachunkowości w zakresie nieruchomości inwestycyjnych, dodane zostają poniższe zasady precyzujące klasyfikację nieruchomości inwestycyjnych:

Dla nieruchomości pierwotnie ujętej jako składnik zapasu przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie udokumentowania zmiany dotychczasowego użytkowania nieruchomości na nieruchomość utrzymywaną ze względu na oczekiwany długoterminowy wzrost jej wartości. Jednocześnie nieruchomość może ale nie musi być wykorzystywana do czerpania korzyści z jej najmu. Przeklasyfikowaniu nie podlegają nieruchomości w stosunku do których zostały zawarte porozumienia co do ich sprzedaży w proporcji umowy sprzedaży do wartości nieruchomości.

Nieruchomości klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne będące zabezpieczeniem zobowiązania długoterminowego, do czasu spłaty zobowiązania bądź jego zmiany na zobowiązanie wymagane w okresie do 12 miesięcy, nie ulegają przeklasyfikowaniu do innych grup aktywów.

### 3.3.3 Zmiana prezentacji kosztów refakturowanych

W pozycji pozostałych kosztów operacyjnych Spółka prezentuje między innymi koszty, które następnie są refakturowane. Przychody z tytułu refaktur prezentowane są w pozostałych przychodach operacyjnych. Ze względu na charakter kosztów Grupa zdecydowała prezentacyjnie łączyć przychody z odpowiadającymi im kosztami. Zmiana prezentacji spowoduje zwiększenie transparentności prezentowanych danych.

Zmiana miała następujący wpływ na prezentację skonsolidowanych sprawozdań finansowych okresów porównywalnych:

	od 01.11.2016 do 30.04.2017	
	przed zmianą	po zmianie
Pozostałe przychody operacyjne	420 093	228 093
Pozostałe koszty operacyjne	457 911	265 911
Suma	-37 818	-37 818

### 3.3.4 Odpisy aktualizujące należności

W prezentacji podziału aktywów finansowych na wartości brutto i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2017 roku błędnie zostały podane wartości odpisów. Błąd polegał na niedopasowaniu odpisów do odpowiednich grup należności, zatem nie ma wpływu na zmianę wyniku Grupy i na wartość netto aktywów finansowych. Poniżej przedstawione zostaje porównanie prezentacji :

	31.12.2017 Przed zmianą	31.12.2017 Po zmianie
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	26 652 109	24 135 606
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(3 409 873)	(893 370)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>23 242 236</b>	<b>23 242 236</b>
Kwoty zatrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	99 939	99 939
Inne należności	29 226 195	29 550 898
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(50 601)	(375 304)
Pozostałe należności finansowe netto	29 275 533	29 275 533
<b>Należności finansowe</b>	<b>52 517 769</b>	<b>52 517 769</b>
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	1 598 516	1 598 516
Przedpłaty i zaliczki	5 777 045	5 777 045
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>7 375 561</b>	<b>7 375 561</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>59 893 330</b>	<b>59 893 330</b>

### 3.4 Zasady rachunkowości

#### Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa". „Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów” prezentowane jest w wariantcie porównawczym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego.

#### Transakcje w walutach obcych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę polską po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

#### Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

#### Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe	5 lat
Patenty i licencje	2 lata
Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości. Spółka nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania na dzień 30 czerwca 2018 roku.

W Grupie nie są prowadzone prace rozwojowe ani badawcze.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Zasady klasyfikacji nieruchomości:

Ze względu na specyficzną działalność jednostki jaką jest obsługa projektów inwestycyjnych spółka może zakwalifikować zakupione nieruchomości (budynki, grunty itp.) do jednej z 3 pozycji:

- Rzeczowe Aktywa Trwałe,
- Nieruchomości Inwestycyjne,
- Zapasy,

Poniżej spółka przedstawia kryteria klasyfikacji do poszczególnych grup:

1. Nieruchomości zajmowane na własne potrzeby, bądź przeznaczone do dostosowania i późniejszego użytkowania jako nieruchomości zajmowane przez właściciela, nieruchomości zajmowane przez pracowników są klasyfikowane jako Rzeczowe Aktywa Trwałe w myśl przepisów MSR 16.

2. Nieruchomości nabyte wyłącznie w celu zbycia w bliskiej przyszłości lub w celu dostosowania i odsprzedaży, są klasyfikowane jako zapas, nawet jeśli spółka do momentu sprzedaży osiąga przychody z czynszów (np. parki handlowe), ponieważ handel nieruchomościami jest podstawową działalnością spółki. Dodatkowo w przypadku nieruchomości, co do których spółka osiąga istotne przychody z najmu - jeśli po upływie jednego roku od rozpoczęcia eksploatacji tej nieruchomości nie dojdzie do sprzedaży rzeczonyj nieruchomości, zarząd podejmuje uchwałę stwierdzającą, czy dalej będą podejmowane kroki prowadzące do sprzedaży. W przypadku braku takiej uchwały – nieruchomość zreklasyfikowana zostaje na nieruchomości inwestycyjne. W przypadku podjęcia wyżej wymienionej uchwały, w przypadku braku szans na sprzedaż nieruchomości po upływie kolejnych 12 miesięcy od momentu podjęcia uchwały, nieruchomość zostaje przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych.

3. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania, a nad którymi prace prowadzone są na zlecenie osób trzecich i nie spełniają kryteriów umowy o usługę budowlaną są klasyfikowane jako zapas.
4. Nieruchomości utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.
5. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania i będą w przyszłości utrzymywane ze względu na oczekiwany długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.
6. Nieruchomości dla których przyszłe użytkowanie pozostaje nieokreślone, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

W przypadku gdy dla nieruchomości, która wcześniej została zakwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna ze względu na brak planów co przyszłego użytkowania, Spółka utworzy plan wykorzystania i sprzedaży, w momencie zatwierdzenia takiego planu przez Zarząd są reklasyfikowane na zapasy.

W punktach dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zapasów opisane są zasady początkowego ujęcia wyżej wymienionych pozycji oraz ujmowania skutków sprzedaży (likwidacji) tych pozycji.

#### Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	40 lat
Maszyny i urządzenia	3 - 10 lat
Środki transportu	2,5 – 5 lat
Pozostałe środki trwałe	5 – 10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Do wyceny gruntów stosowany jest model oparty na koszcie historycznym. Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania. Wartość godziwa gruntów ustalana jest na podstawie bieżących informacji rynkowych przez niezależnego rzeczoznawcę raz na dwa lata, o ile warunki rynkowe nie ulegają znaczącym zmianom. Tak określona wartość godziwa służy do określenia wysokości odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Po początkowym ujęciu rzeczowe grunty wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikające ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży, a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

#### Aktywa w leasingu

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku zastosowania metody liniowej przez okres trwania leasingu.

#### Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Spółka się ich zrzekła.

Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.



Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według MSSF 9 opisanego w nocie 3.3.1.

#### Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe. Grupa stosuje poniższe zasady klasyfikacji:

- Towary – składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży,
- Produkcja w toku – obejmuje koszty niezakończonych projektów deweloperskich, w tym gruntów.
- Wyroby gotowe – lokale użytkowe, mieszkania oraz budowle gotowe do sprzedaży wytworzone we własnym zakresie.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednio poniesione w związku z realizowanym projektem.

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

#### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczące.

#### Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

### Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki nabyte i zatrzymane przez Spółkę pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
- przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
- wycenę aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
- wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki prezentowane są osobno w „Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

### Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Spółka zalicza nagrody jubileuszowe oraz odprawy emerytalne.

#### *Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

#### *Rezerwy na niewykorzystane urlopy*

Spółka tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

#### *Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe*

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedazowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- straty z umów budowlanych ujmowane zgodnie z MSR 11,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego w nocie 4.15

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

#### Rozliczenia międzyokresowe

Spółka wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, w tym przede wszystkim czynsze najmu.

W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Spółka spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Dotacja finansująca składnik aktywów jest stopniowo ujmowana w wyniku jako przychód na przestrzeni okresów proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów. Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie odejmuje dotacji od wartości bilansowej aktywów, lecz wykazuje dotacje jako przychody przyszłych okresów w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

### Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy). Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

### Sprzedaż towarów i produktów

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów ujmowane są, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:

- Spółka przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do dóbr. Warunek uznaje się za spełniony z chwilą bezspornego przeniesienia prawa własności do towarów lub produktów.
- Kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.
- Istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji.
- Koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

### Świadczenie usług (usługi budowlane)

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu wynikający z zawartych umów.

Spółka zawiera umowy o usługę budowlaną w cenach stałych, które wchodzą w zakres MSR 11.

Jeżeli wynik z wykonania kontraktów budowlanych można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z tytułu świadczenia usług budowlanych są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do dnia bilansowego do ogółu szacowanych kosztów wykonania danego kontraktu.

Jeżeli wyniku świadczonej usługi nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Spółka spodziewa się odzyskać.

Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że łączne koszty umowy przekroczą łączne przychody z danego kontraktu, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

Kwoty brutto należne od zamawiających z tytułu prac wynikających z umów prezentowane są w aktywach w pozycji „Należności z tytułu umów o usługę budowlaną”.

Kwoty brutto należne zamawiającym z tytułu prac wynikających z umów prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania w ramach pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”.

### Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

### Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

### Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

### Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

#### *Klasyfikacja nieruchomości*

Zgodnie z opisem przedstawionym w nocie 3.4 w punkcie zatytułowanym *zasady klasyfikacji nieruchomości* klasyfikacja ta opiera się na planach i zamierzeniach co do danej nieruchomości.

#### *Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych*

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2017 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach 4.3 - 4.5

### *Wycena Zapasów*

Spółka wycenia zapasy według niższej z dwóch wartości ceny nabycia/kosztu wytworzenia oraz możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży możliwa do uzyskania została oszacowana jako możliwa do uzyskania cena pomniejszona o koszty doprowadzenia sprzedaży do skutku.

#### *Przychody z umów o usługę budowlaną*

Na kwotę przychodów oraz należności z umów o usługę budowlaną ujętą w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych oraz marży, jaką planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach. Budżetowane koszty pozostające do poniesienia w związku z realizacją poszczególnych zadań są na bieżąco monitorowane przez kadrę kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji przynajmniej w okresach miesięcznych. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obarczona jest pewnym stopniem niepewności, zwłaszcza w przypadku zadań budowlanych o dużym stopniu złożoności, prowadzonych w okresach kilkuletnich.

#### *Aktywa na podatek odroczony*

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Spółki przez Zarząd Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną wystarczający dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

#### *Utrata wartości aktywów niefinansowych*

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

W okresie od 01 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku Grupa nie dokonała odpisu aktualizującego wartość firmy.

### 3.5 ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYINTERNACJONALNYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF"), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, a także zgodnie z interpretacjami wydanymi przez RMSR zatwierdzonymi przez Unię Europejską na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej "MSSF UE: w kształcie obowiązującym na dzień 30 czerwca 2018 roku.

W zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U z2018r. Poz.395 z póź.zm.) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz zgodnie z wymogami określonymi przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U z 2018 r. poz 757)

#### 3.5.1 Zmiany standardów lub interpretacji

Od stycznia 2018 roku obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

##### MSSF 9 Instrumenty Finansowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Opis standardu wraz z wpływem na skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy został przedstawiony w nocie 3.3.1

##### MSSF 15 Przychody z umów z klientami

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach.

Grupa stosuje standard bez przekształcania danych porównawczych. Po analizie danych za okresy porównywalne i okres objęty półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zidentyfikowała konieczności dokonania korekt związanych z zastosowaniem tego standardu. Ze względu na dynamiczną działalność Grupa na bieżąco monitoruje transakcje na które zastosowanie standardu mogłoby mieć wpływ.



#### Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 Przychody z umów z klientami

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance obligation), wytycznych stosowania standardu w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

#### Zmiany w MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Zmiany dotyczą doprecyzowania kwestii sposobu rozliczania wpływu warunków nabycia uprawnień na płatności na bazie akcji rozliczane w środkach pieniężnych, klasyfikacji transakcji płatności na bazie akcji z cechami rozliczenia netto oraz sposobów rozliczania zmiany warunków płatności na bazie akcji, na skutek której transakcje rozlicza się w instrumentach kapitałowych zamiast w środkach pieniężnych. Zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.

#### Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe

Zmiany dotyczą kwestii zastosowania nowego standardu MSSF 9 Instrumenty finansowe przed wdrożeniem nowego standardu dotyczącego działalności ubezpieczeniowej, nad treścią którego toczą się prace. Aby zapobiec czasowym wahaniom wyników jednostek w związku z wdrożeniem MSSF 9, zmiany do MSSF 4 wprowadzają dwa dopuszczalne podejścia: podejście nakładkowe oraz podejście odroczone. Opublikowane zmiany do MSSF 4 uzupełniają opcje istniejące już w standardach, które mogą być stosowane w celu ujęcia kwestii zmienności. Zmiany nie mają wpływu na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

#### KIMSF 22 Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczek

Interpretacja określa jaki kurs przeliczenia powinien być stosowany do transakcji w walutach obcych, które wiążą się z otrzymaniem bądź wydatkowaniem zaliczkowej zapłaty księgowanej przed ujęciem odpowiedniego składnika aktywów, kosztu lub przychodu wynikającego z tej transakcji.

Interpretacja nie ma zastosowania, jeżeli początkowe ujęcie odpowiedniego składnika aktywów, kosztu lub przychodu następuje według wartości godziwej. Należy przy tym pamiętać, że zgodnie z MSR 21 zaliczka jest pozycją niepieniężną i nie jest wyceniana na dzień bilansowy.



Zgodnie z interpretacją w celu ustalenia kursu wymiany datą transakcji jest data początkowego ujęcia zaliczki jako składnika aktywów lub zobowiązania. Jeżeli istnieje wiele płatności lub wpływów zaliczkowych, ustala się datę transakcji w odniesieniu do każdej płatności lub wpływu.

Ze względu na znikomą ilość transakcji wyrażanych w walutach obcych, interpretacja nie ma wpływu na działalność i wyniki Spółki.

#### Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne: reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Opis standardu i jego wpływ na zmianę polityki rachunkowości Grupy Kapitałowej zaprezentowane zostały w nocie 3.3.2

#### Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016

Zmiany do MSR 28 zostały opublikowane w dniu 8 grudnia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych) wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie ma ona możliwości wyboru metody wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach do wartości godziwej.

#### Poprawki do MSSF (2014-2016) zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

Poprawki dotyczą MSSF 1 Zastosowanie MSSF po raz pierwszy w zakresie eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w § E3–E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Poprawki dotyczą także MSR 28 Jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia precyzując, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metodą praw własności), którą mogą podjąć organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka lub inne podobne jednostki, podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

### 3.5.2 Pozostałe standardy i interpretacje

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską oraz standardy i interpretacje, które mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później, opisane zostały w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2017 w nocie 3.5.2 punkt b)

### 3.6 ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz w okresach porównywalnych notowania średnich kursów wymiany PLN w stosunku do EUR, ustalone przez Narodowy Bank Polski, przedstawiały się następująco:

Rodzaj kursu	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3616	4,1709	4,2170	4,2265
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,2395	4,2800	4,3244	4,2934
Najwyższy kurs w okresie	4,3616	4,5035	4,5035	4,5035
Najniższy kurs w okresie	4,1423	4,1709	4,2170	4,1737

#### 3.6.1 Podstawowe pozycje Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, w przeliczeniu na Euro.

Poniżej przedstawiono podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku, oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO.

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, w przypadku danych na moment przejścia na MSSF zastosowano kurs obowiązujący na ten dzień.
- poszczególne pozycje sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, do przeliczenia stanu środków pieniężnych wykazywanych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych na początek oraz na koniec okresu przyjęto kurs ustalony przez NBP, obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego.
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, w przypadku danych na moment przejścia na MSSF zastosowano kurs obowiązujący na ten dzień.
- poszczególne pozycje sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym,
- do przeliczenia stanu środków pieniężnych wykazywanych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych na początek oraz na koniec okresu przyjęto kurs ustalony przez NBP, obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego.

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.04.2017
	PLN			EUR		
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>						
Przychody ze sprzedaży	31 094 342	3 969 938	6 636 874	7 334 436	918 032	1 545 832
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 032 788	1 440 834	1 242 765	1 894 749	333 187	289 459
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 129 668	602 032	(297 877)	1 681 724	139 217	(69 380)
Zysk (strata) netto	5 462 732	487 646	(423 279)	1 288 532	112 766	(98 588)
Zysk na akcję (PLN)	3,57	(0,42)	(0,40)	0,84	(0,10)	(0,09)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,57	(0,42)	(0,40)	0,84	(0,10)	(0,09)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2395	4,3244	4,2934
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	24 325 791	(18 968 978)	(21 076 562)	5 737 891	(4 386 466)	(4 909 061)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 074 186)	461 324	368 045	(253 376)	106 678	85 723
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(8 617 981)	18 395 107	17 702 027	(2 032 782)	4 253 761	4 123 079
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	14 633 624	(112 547)	(3 006 490)	3 451 734	(26 026)	(700 258)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2395	4,3244	4,2934
	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>30.06.2017</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>						
Aktywa	106 154 072	126 688 561	55 372 704	24 338 333	30 374 394	13 101 314
Zobowiązania długoterminowe	35 506 047	41 331 336	25 601 233	8 140 601	9 909 453	6 057 313
Zobowiązania krótkoterminowe	7 165 592	27 336 201	6 202 162	1 642 882	6 554 029	1 467 446
Kapitał własny	63 482 433	58 021 024	23 569 309	14 554 850	13 910 912	5 576 555
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3616	4,1709	4,2265

#### 4. INFORMACJA DODATKOWA

##### 4.1 SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa nie wyodrębnia segmentów operacyjnych, bowiem Zarząd nie widzi uzasadnienia do wydzielania oddzielnych segmentów na przykład, takich jak parki handlowe, projekty deweloperskie czy usługi deweloperskie. Wszystkie wyżej wymienione działania prowadzone są w analogiczny sposób, przez te same osoby i przy wykorzystaniu tych samych zasobów Grupy. Dodatkowo Zarząd uważa, iż nie ma możliwości jasnego określenia kryteriów pozwalających na podział projektów np. na parki handlowe i innego rodzaju projekty deweloperskie, zwłaszcza w związku z rozwojem konceptów „Shopin” i „City Shopin”, które są bardzo zbliżone do innych projektów deweloperskich, czy też sprzedażą części powierzchni w ramach tworzenia parku handlowego.

Zarząd nie prognozuje ani nie analizuje wyników w podziale na segmenty, a celem dokonywanych analiz w ramach Grupy jest maksymalizacja zysku z zabezpieczonych nieruchomości bez względu na formę uzyskania tego dochodu (sprzedaż do sieci handlowej, sprzedaż do inwestora finansowego).

Kolejnym argumentem jest brak wyodrębnienia w ramach struktury organizacyjnej Spółki zespołów zajmujących się jednego rodzaju projektami (np. Zespół Parków Handlowych, Zespół Projektów Deweloperskich), natomiast w zależności od kompetencji, które są potrzebne do realizacji wszystkich rodzajów realizowanych projektów – np. Dział Ekspansji (zabezpieczający nieruchomości zarówno pod parki handlowe, jak i inne projekty deweloperskie), Dział Inwestycji (realizujący, zarówno projekty dla sieci, jak i budowę parków handlowych).

Czynnikiem rozróżniającym także nie jest grupa inwestorów/klientów, do których adresowany jest dany projekt. W zależności od tego, czy sieć handlowa chce zawrzeć umowę najmu czy też umowę sprzedaży, końcowym klientem może być albo inwestor finansowy (kupujący daną nieruchomość z długoterminową umową najmu) bądź inwestor branżowy (tj. sieć handlowa). Sposób klasyfikacji takich projektów (mimo że zakres prac i grono osób realizujących dany projekt byłyby tożsame) będzie ulegał zmianie na skutek zmian decyzji sieci handlowej, której preferencje w zakresie najmu bądź kupna danej nieruchomości mogą i ulegają zmianie – co przy wydzielaniu segmentów powodowałoby przeklasyfikowania takich nieruchomości między segmentami.

##### 4.2 OPIS POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ I WYWIERANY WPŁYW

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku oraz w okresach porównywalnych takie pozycje nie wystąpiły.

4.3 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wyszczególnienie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku</b>				
Stan na 01.01.2018	155 366	1 481 827	86 230	1 723 422
Zwiększenia	21 422	0	0	21 422
Zmniejszenia	0	(15 906)	0	(15 906)
Stan na 30.06.2018	176 788	1 465 921	86 230	1 728 939
<b>Umorzenie za okres od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku</b>				
Stan na 01.01.2018	(62 579)	(202 358)	(75 349)	(340 286)
Zwiększenia	(16 552)	(159 707)	(3 209)	(179 469)
Zmniejszenia	0	11 664	0	11 664
Stan na 30.06.2018	(79 131)	(350 402)	(78 558)	(508 091)
<b>Wartość netto na 01.01.2018</b>	<b>92 787</b>	<b>1 279 468</b>	<b>10 881</b>	<b>1 383 136</b>
<b>Wartość netto na 30.06.2018</b>	<b>97 657</b>	<b>1 115 520</b>	<b>7 672</b>	<b>1 220 848</b>

Wyszczególnienie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.11.2016 roku do 30.04.2017 roku</b>				
Stan na 01.11.2016	57 978	396 607	82 122	536 707
Zwiększenia	0	137 148	0	137 148
Zmniejszenia	0	(158 638)	0	(158 638)
Stan na 30.04.2017	57 978	375 117	82 122	515 217
<b>Umorzenie za okres od 01.11.2016 roku do 30.04.2017 roku</b>				
Stan na 01.11.2016	(17 081)	(104 878)	(67 389)	(189 349)
Zwiększenia	(13 382)	(35 114)	(2 852)	(51 348)
Zmniejszenia	0	19 868	0	19 868
Stan na 30.04.2017	(30 463)	(120 124)	(70 241)	(220 829)
<b>Wartość netto na 01.11.2017</b>	<b>40 896</b>	<b>291 729</b>	<b>14 733</b>	<b>347 358</b>
<b>Wartość netto na 30.04.2017</b>	<b>27 514</b>	<b>254 993</b>	<b>11 881</b>	<b>294 388</b>

Wyszczególnienie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.11.2016 roku do 30.06.2017 roku</b>				
Stan na 01.11.2016	57 978	396 607	82 122	536 707
Zwiększenia	21 585	403 029	4 107	428 722
Zmniejszenia	0	(226 626)	0	(226 626)
Stan na 30.04.2017	79 563	573 009	86 230	738 802
<b>Umorzenie za okres od 01.11.2016 roku do 30.06.2017 roku</b>				
Stan na 01.11.2016	(17 081)	(104 878)	(67 389)	(189 349)
Zwiększenia	(20 510)	(54 910)	(4 750)	(80 171)
Zmniejszenia	0	67 988	0	67 988
Stan na 30.04.2017	(37 592)	(91 800)	(72 140)	(201 532)
<b>Wartość netto na 01.11.2017</b>	<b>40 896</b>	<b>291 729</b>	<b>14 733</b>	<b>347 358</b>
<b>Wartość netto na 30.06.2017</b>	<b>41 971</b>	<b>481 209</b>	<b>14 090</b>	<b>537 270</b>

#### 4.4 LEASING FINANSOWY - AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

##### 4.4.1 Aktywa w leasingu finansowym

	Środki transportu	Razem
<b>Stan na 30.06.2018</b>		
Wartość bilansowa brutto	1 287 280	1 287 280
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(237 860)	(237 860)
Wartość bilansowa netto	1 049 420	1 049 420
<b>Stan na 31.12.2017</b>		
Wartość bilansowa brutto	1 287 280	1 287 280
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(109 132)	(109 132)
Wartość bilansowa netto	1 178 148	1 178 148

##### 4.4.2 Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
<b>Stan na 30.06.2018</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	228 139	760 170	0	988 309
Koszty finansowe	(38 058)	(37 626)	0	(75 684)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>190 081</b>	<b>722 544</b>	<b>0</b>	<b>912 625</b>

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
<b>Stan na 31.12.2017</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	232 842	871 309	0	1 104 151
Koszty finansowe	(42 761)	(55 403)	0	(98 164)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>190 081</b>	<b>815 906</b>	<b>0</b>	<b>1 005 987</b>

Umowami leasingu finansowego objęte są samochody. Raty leasingów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu nie nakładają na Spółkę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu zabezpieczone zostały weksłami.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Spółkę.

#### 4.5 AKTYWA NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	Znaki Towarowe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku</b>		
Stan na 01.01.2018	30 180	30 180
Zwiększenia	10 081	10 081
Zmniejszenia	0	0
Stan na 30.06.2018	40 261	40 261
<b>Umorzenie za okres od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku</b>		
Stan na 01.01.2018	(12 680)	(12 680)
Zwiększenia	(5 664)	(5 664)
Zmniejszenia	0	0
Stan na 30.06.2018	(18 344)	(18 344)
<b>Wartość netto na 01.01.2018</b>	<b>17 500</b>	<b>17 500</b>
<b>Wartość netto na 30.06.2018</b>	<b>21 917</b>	<b>21 917</b>

Wyszczególnienie	Znaki Towarowe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.11.2016 roku do 30.04.2017 roku</b>		
Stan na 01.11.2016	25 550	25 550
Zwiększenia	0	0
Zmniejszenia	0	0
Stan na 30.04.2017	25 550	25 550
<b>Umorzenie za okres od 01.11.2016 roku do 30.04.2017 roku</b>		
Stan na 01.11.2016	(2 217)	(2 217)
Zwiększenia	(2 500)	(2 500)
Zmniejszenia	0	0
Stan na 30.04.2017	(4 717)	(4 717)
<b>Wartość netto na 01.11.2016</b>	<b>23 333</b>	<b>23 333</b>
<b>Wartość netto na 30.04.2017</b>	<b>20 833</b>	<b>20 833</b>

Wyszczególnienie	Znaki Towarowe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.11.2016 roku do 30.06.2017 roku</b>		
Stan na 01.11.2016	25 550	25 550
Zwiększenia	4 630	4 630
Zmniejszenia	0	0
Stan na 30.06.2017	30 180	30 180
<b>Umorzenie za okres od 01.11.2016 roku do 30.06.2017 roku</b>		
Stan na 01.11.2016	(2 217)	(2 217)
Zwiększenia	(7 963)	(7 963)
Zmniejszenia	0	0
Stan na 30.06.2017	(10 180)	(10 180)
<b>Wartość netto na 01.11.2016</b>	<b>23 333</b>	<b>23 333</b>
<b>Wartość netto na 30.06.2017</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest prawo do znaku towarowego „Shopin”, którego wartość bilansowa na dzień 30.06.2018 wynosiła 15 tys. PLN .

Grupa nie wykorzystuje w działalności składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

Na dzień 30.06.2018 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

#### 4.6 ZAPASY

	30.06.2018	31.12.2017
Półprodukty i produkcja w toku	14 373 734	16 355 090
Produkty gotowe	2 518 695	7 873 574
Towary	680 000	680 000
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>17 572 429</b>	<b>24 908 664</b>

Zmiana stanu zapasów związana jest z transakcjami:

- zmniejszenie z tytułu reklasyfikacji zapasów w Tychach na kwotę 1.912,0 tys. PLN
- zmniejszenie z tytułu sprzedaży inwestycji w Warszawie przy ul. Modlińskiej na kwotę 10.500,4 tys. PLN
- zwiększenia z tytułu zakupu nowych inwestycji na kwotę 5.076,2 tys. PLN

#### 4.7 AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

##### 4.7.1 Akcje i udziały

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa krótkoterminowe	
	30.06.2018	31.12.2017
Akcje spółek notowanych	424 800	291 600
Udziały spółek nienotowanych	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>424 800</b>	<b>291 600</b>

	Aktywa długoterminowe	
	30.06.2018	31.12.2017
Akcje spółek notowanych	0	0
Udziały spółek nienotowanych	9 336 617	9 444 157
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>9 336 617</b>	<b>9 444 157</b>

Akcje i udziały w początkowym ujęciu są przedstawione w wartości godziwej. Akcje spółek notowanych są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest ich obrót, zatem wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego akcje spółek notowanych są wyceniane w oparciu o ich notowania na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Udziały spółek nienotowanych, zgodnie z zamierzeniami Zarządu nie zostaną zbyte w najbliższej przyszłości. Stanowią one udziały w spółkach zależnych i będących we współkontrolu.

W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka Dominująca odkupiła 25 udziałów w spółce Tower Jasło sp. z o.o. i 25 udziałów w spółce Tower Świebodzice, wskutek czego jest obecnie właścicielem 100% udziałów w obu spółkach.

##### 4.7.2 Udzielone pożyczki

Zgodnie z MSSF 9, Grupa zakwalifikowała pożyczki do modelu biznesowego zakładającego utrzymanie w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych. Zarząd nie zakłada możliwości wcześniejszej realizacji przepływów, ale w przypadku wystąpienia takiej sytuacji dla danej pożyczki metoda wyceny nie ulegnie zmianie.

Po pierwszym ujęciu podlegają one wycenie w zamortyzowanym koszcie i zgodnie z wymaganiami MSSF 9 muszą podlegać odpisowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych. Wartość oczekiwanej straty kredytowej (ECL) jest liczona osobno dla każdego pożyczkobiorcy.

W przypadku pożyczkobiorców nad którymi Spółka Dominująca sprawuje pełną kontrolę lub współkontrolę, w sytuacji braku pogorszenia się sytuacji kontrahenta strata z niewywiązania się z zobowiązań (LGD) wynosi 0%.



Dla pozostałych kontrahentów i w sytuacji znaczącego pogorszenia się sytuacji spółki podporządkowanej i będącej we współkontrolu określenie poziomu odzyskiwalności opiera się na wartości kapitałów własnych pożyczkobiorców według stanu na ten sam dzień co sporządzane skonsolidowane sprawozdanie finansowe bądź miesiąca poprzedzającego dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wpływ zastosowania MSSF 9 na 1 stycznia 2018 roku dla pożyczek był nieistotny i Grupa nie dokonała korekty sprawozdania.

W badanym okresie i okresie porównawczym Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych.

Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek:

	Waluta	w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
<b>Stan na 30.06.2018 roku</b>				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 669 799	8,33%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	311 214	7,00%	2018-2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	bd	bd
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	PLN	1 086 205	7,00%	2018
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	PLN	50 000	bd	bd
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	18 220	8,32%	2018
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	801 149	6,00%	2018
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2018</b>		<b>9 959 344</b>		

	Waluta	w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
<b>Stan na 31.12.2017 roku</b>				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 381 068	8,33%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	325 293	7,00%	2018
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	PLN	1 109 171	7,00%	2018
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	56 316	7,00%	2018
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	3 362	6,00%	2018
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017</b>		<b>8 875 210</b>		

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
<b>Wartość brutto</b>			
Saldo na początek okresu	8 875 210	1 328 525	1 328 525
Pożyczki udzielone	750 000	0	0
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	(8 263)	0	0
Naliczone odsetki	342 397	46 063	59 751
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>9 959 344</b>	<b>1 374 588</b>	<b>1 388 276</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Odpisy w okresie	0	0	0
<b>Wartość odpisów na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>9 959 344</b>	<b>1 374 588</b>	<b>1 388 276</b>

#### 4.7.3 Pożyczki i inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

	30.06.2018	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 908 148	0
Kredyty	274 795	5 027 712
Inne instrumenty dłużne	539 168	24 692 130
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>2 722 111</b>	<b>29 719 841</b>

	31.12.2017	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 834 915	0
Kredyty	288 599	12 149 588
Inne instrumenty dłużne	540 156	24 582 963
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>2 663 670</b>	<b>36 732 551</b>

Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne są wyceniane po początkowym ujęciu, według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Spółka z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela :

	Waluta	%	Termin wymagalności	Wartość bilansowa	Zobowiązanie	
				w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 30.06.2018</b>						
pożyczka	PLN	8,30%	2018	1 907 264	1 907 264	0
pożyczka	PLN	0,00%	2018	884	884	
kredyt bankowy	PLN	4,40%	2025	5 302 507	274 795	5 027 712
obligacje	PLN	8,30%	2019	19 872 196	180 066	19 692 130
obligacje	PLN	15,00%	2019	5 359 102	359 102	5 000 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2018 roku				32 441 952	2 722 111	29 719 841

	Waluta	%	Termin wymagalności	Wartość bilansowa	Zobowiązanie	
				w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.12.2017</b>						
pożyczka	PLN	8,32%	2018	1 834 031	1 834 031	0
pożyczka	PLN	0,00%	2018	884	884	0
kredyt bankowy	PLN	4,42%	2025	5 444 997	288 598	5 156 399
kredyt bankowy	PLN	4,72%	2026	6 993 189	0	6 993 189
obligacje	PLN	8,32%	2019	19 759 804	156 841	19 602 963
obligacje	PLN	15,00%	2019	5 363 315	383 315	4 980 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017 roku				39 396 220	2 663 669	36 732 551

Grupa posiada jeden kredyt bankowy oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 30.06.2018 roku kształtowała się na poziomie 1,70% (31.12.2017 rok: 1,72%; 30.04.2017 rok: 1,73%)

W okresie 6 miesięcy kończącym się 30 czerwca 2018 roku Grupa nie emitowała ani nie wykupiła obligacji. Na dzień 30 czerwca 2018 Spółka Dominująca posiada zadłużenie z tytułu emisji obligacji o następujących parametrach:

- *Nazwa obligacji:* Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- *Seria Obligacji:* Obligacje Serii A
- *Rodzaj Obligacji:* Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- *Wartość nominalna* 1.000 PLN
- *Cena emisyjna jednej obligacji:* 1.000 PLN
- *Wielkość emisji:* 20.000 Obligacji
- *Dzień Wykupu:* 21 listopada 2019 roku
- *Oprocentowanie:* WIBOR 3M +marża
  
- *Nazwa obligacji:* Obligacje serii B emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- *Seria Obligacji:* Obligacje serii B
- *Rodzaj Obligacji:* Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- *Wartość nominalna* 1.000 PLN
- *Cena emisyjna jednej obligacji:* 1.000 PLN
- *Wielkość emisji:* 5.000 Obligacji
- *Dzień Wykupu:* 6 lipca 2019 r.
- *Oprocentowanie:* Stałe

Zaciągnięte przez Grupę zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz z tytułu leasingu finansowego objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty (według stanu na dzień

- o Obligacje serii A
  - zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,16% kapitału podstawowego Spółki,
  - udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązanie wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN.
  - przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Project sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na dzień 30 czerwca 2018 wynosił 2.060.194 PLN
- o Obligacje serii B
  - hipoteka umowna na nieruchomości Tychy do sumy 7.500.000 PLN i udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 7.500.000 PLN.
- o Leasing finansowy
  - zobowiązania z tytułu leasingu finansowego są zabezpieczone wekslami.

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

#### 4.8 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności z wyłączeniem zaliczek na poczet zakupu aktywów niefinansowych są składnikiem skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej podlegającym zapisom MSSF 9.

##### 4.8.1 Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień 30.06.2018 roku wyniosły 2.376 tys. PLN oraz odpowiednio na 31.12.2017: 2.451 tys. PLN i na 30.04.2017 : 1.020 tys. PLN i stanowią między innymi zatrzymane kaucje gwarancyjne.

Należności długoterminowe podlegają modelowi utrzymania w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a charakterystyka umów dotyczących tych należności przewiduje powstanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek (spełnia test SPPI). Zgodnie z zastosowanym modelem biznesowym są to należności wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie.

Wartość odpisu z tytułu utraty wartości skalkulowana w oparciu o model strat oczekiwanych jest nieistotna dla Spółki i została pominięta w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

##### 4.8.2 Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	30.06.2018	31.12.2017
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	11 849 554	24 135 606
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(893 370)	(893 370)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>10 956 185</b>	<b>23 242 236</b>
Kwoty zatrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	330 000	99 939
Inne należności	7 515 676	29 550 898
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(375 304)	(375 304)
<b>Pozostałe należności finansowe netto</b>	<b>7 470 372</b>	<b>29 275 533</b>
<b>Należności finansowe</b>	<b>18 426 557</b>	<b>52 517 769</b>
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	959 505	1 598 516
Przedpłaty i zaliczki	4 338 443	5 777 045
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>5 297 948</b>	<b>7 375 561</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>23 724 505</b>	<b>59 893 330</b>

Grupa na bieżąco monitoruje posiadane należności i współpracuje z kontrahentami w celu ich odzyskania. Na dzień 30 czerwca 2018 roku wartość zaległych krótkoterminowych należności wynosi 3.066,7 tys. PLN ( na 31.12.2017 r.: 2.130,8 tys. PLN) i według przeprowadzonych analiz Zarząd ocenia, iż powyższe należności są odzyskiwalne.

Należności krótkoterminowe zaklasyfikowane do aktywów finansowych są wyceniane po początkowym ujęciu według zamortyzowanego kosztu. Grupa nie dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych gdyż jego wartość była nieistotna dla prezentowanego sprawozdania finansowego.

#### 4.9 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Rozliczenia międzyokresowe przedstawia poniższa tabela:

	Rozliczenia międzyokresowe	
	30.06.2018	31.12.2017
Inne koszty opłacone z góry	51 254	79 363
Koszty IPO	0	0
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>51 254</b>	<b>79 363</b>
Rozliczenia z tytułu kosztów emisji akcji serii C	0	786 000
Koszty kanalizacji	0	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	87 048	70 864
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>87 048</b>	<b>856 864</b>

#### 4.10 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.06.2018	31.12.2017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	20 079 395	5 458 786
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	14 354	1 339
Środki pieniężne w kasie	10 901	10 901
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>20 104 650</b>	<b>5 471 026</b>

Na 30 czerwca 2018 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

Grupa dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

#### 4.11 ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wpływają w następujący sposób na sprawozdanie finansowe:

	30.06.2018	31.12.2017
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(2 671 969)	(133 676)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	(1 251 213)	(2 538 294)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	(70 367)	0
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 993 549)	(2 671 970)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	365 028	405 826
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 358 577	3 077 795

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

#### AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
<b>Stan na 30.06.2018</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Zapasy - wyceny nieruchomości	39 310	0	39 310
Zapasy - zyski zatrzymane	24 143	0	24 143
Należności z tytułu dostaw i usług	75 383	3 525	78 908
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	43 489	40 885	84 374
Inne aktywa	952	(952)	0
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	113 846	13 727	127 572
Pozostałe rezerwy	108 704	(97 983)	10 721
<b>Razem</b>	<b>405 826</b>	<b>(40 799)</b>	<b>365 028</b>

#### REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
<b>Stan na 30.06.2018</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwałe w leasingu	32 711	(6 724)	25 987
Odsetki od pożyczek i obligacji	430 478	265 863	696 341
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060		49 060
Wycena nieruchomości	792 801	1 021 720	1 814 521
Wycena udziałów i akcji do wartości godziwej	1 772 668		1 772 668
Inne	78	(78)	0
<b>Razem</b>	<b>3 077 796</b>	<b>1 280 781</b>	<b>4 358 577</b>

#### 4.12 INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Po analizie poszczególnych klas instrumentów finansowych stwierdzono, że wartość bilansowa instrumentów nie odbiega istotnie od ich wartości na 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku jak i 30 kwietnia 2017 roku

##### Aktywa finansowe - klasyfikacja i wycena

	30.06.2018	31.12.2017
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>		
Pozostałe należności długoterminowe	2 375 819	2 451 403
Udzielone pożyczki	9 959 344	8 875 210
Należności handlowe	11 286 185	23 342 175
Inne należności krótkoterminowe	7 140 372	29 175 594
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 104 650	5 471 385
<i>Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej</i>		
Udziały i akcje	535 624	402 424

##### Zobowiązania finansowe - klasyfikacja i wycena

	30.06.2018	31.12.2017
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>		
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 231 298	25 123 119
Leasing finansowy	912 625	1 005 987
Zobowiązania handlowe	3 274 599	8 825 184
Kredyty i pożyczki	7 210 655	14 273 101
Pozostałe zobowiązania	863 965	1 457 114

#### 4.13 KAPITAŁ WŁASNY

##### 4.13.1 Kapitał podstawowy

Na dzień 30.06.2018 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Na dzień bilansowy akcje Spółki Dominującej nie pozostawały w jej posiadaniu, ani też w posiadaniu jednostek zależnych i stowarzyszonych.

Strukturę własności na dzień 30 czerwca 2018 roku przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 30.06.2018</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,16%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	187 000	187 000	187 000	11,98%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	153 066	153 066	153 066	9,81%
Pozostali akcjonariusze	531 513	531 513	531 513	34,05%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100,00%</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	64,97%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	87 000	87 000	8,20%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	58 279	58 279	5,49%
Pozostali akcjonariusze	226 300	226 300	226 300	21,33%
<b>Razem</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>	<b>100,00%</b>

Dnia 12 października 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Tower Investments S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 500.000,00 PLN poprzez emisję w trybie oferty publicznej nowych akcji zwykłych na okaziciela serii C z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany art. 5 ust. 2 Statutu Spółki w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego, dematerializacji akcji serii C i praw do akcji serii C oraz ubiegania się o dopuszczenie tych akcji i praw do akcji do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dnia 27 listopada 2017 roku KNF zatwierdził decyzją Prospekt Emisyjny Tower Investments S.A. Dnia 7 grudnia 2017 roku zarząd spółki Tower Investments S.A. podjął uchwałę w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji serii C i wyznaczył ją na poziomie 45,00 PLN za każdą akcję. Ofertą publiczną objętych zostało 500.000 akcji zwykłych w tym w transzy detalicznej 100.000 akcji a w ramach transzy inwestorów instytucjonalnych 400.000 akcji.

Dnia 15 grudnia 2017 zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału akcji serii C i informuje, iż publiczna emisja akcji serii C doszła do skutku. Łącznie zostało objętych i opłaconych 500.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda a cena emisyjna jednej akcji wyniosła 45,00 PLN. Średnia stopa redukcji zapisów w transzy detalicznej wyniosła 44,064%.

Dnia 19 grudnia 2017 roku do Krajowego Rejestru Sądowego („KRS”) został złożony wniosek o podwyższenie kapitału zakładowego z 1.060.750 PLN do kwoty 1.560.750 PLN w drodze emisji 500.000 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 PLN każda. Na dzień 31 grudnia 2017 podwyższenie jeszcze nie zostało dokonane. Rejestracja nastąpiła dnia 12 stycznia 2018 roku.

Wysokość podniesionego kapitału zakładowego wraz z nadwyżką powyżej ceny nominalnej pomniejszone o koszty bezpośrednie emisji akcji wyniosła 21.032.925,06 PLN



#### 4.13.2 Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2018 roku wartość kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wzrosła o 20.532.925,06 PLN i wynosi 30.071.724,06 PLN (na 31.12.2017: 9.538.799,00 PLN). Wzrost nastąpił w wyniku zarejestrowania podwyższenia kapitału z publicznej emisji akcji serii C.

#### 4.13.3 Pozostałe kapitały

Uchwałą nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2018 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Dominującej postanawia zysk netto wypracowany przez Spółkę w okresie od 1 listopada 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku, w wysokości 4.224.108,00 PLN wyłączyć od podziału między akcjonariuszy, a następnie:

- kwotę w wysokości 2.000.000,00 PLN przekazać na kapitał rezerwowy przeznaczony na sfinansowanie programu nabywania akcji własnych Spółki Dominującej,
- pozostałą kwotę to jest 2.224.108 PLN przekazać na kapitał zapasowy Spółki Dominującej.

Pozostałe zmiany w kapitałach Grupy wynikają ze zmiany struktury Grupy Kapitałowej. W badanym okresie dokupiono 50% udziałów spółki Gatid Investments sp. z o.o., przez co spółka jest konsolidowana metodą pełną oraz dokupiono udziały w spółkach Tower Jasło sp. z o.o. i Tower Świebodzice sp. z o.o.

### 4.14 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

#### 4.14.1 Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2018 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje budowlane i na dzień 30 czerwca 2018 roku wynoszą 705 tys. PLN (na 31.12.2017: 705 tys. PLN; na 30.04.2017: 468 tys. PLN)

#### 4.14.2 Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	30.06.2018	31.12.2017
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9)</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 274 599	8 825 184
Inne zobowiązania finansowe	3 071 073	3 605 781
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>6 345 672</b>	<b>12 430 964</b>
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9)</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	205 714	2 911 612
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	259 814	10 174 660
Zobowiązania niefinansowe	465 528	13 086 272
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>6 811 200</b>	<b>25 517 236</b>

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

### 4.15 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Poza zobowiązaniami opisanymi w notach 4.7.2 i 4.7.3 Grupa nie posiada innych zobowiązań warunkowych.

#### 4.16 PRZYCHODY

##### PRZYCHODY W PODZIALE NA ŹRÓDŁA

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Przychody z tytułu najmu	1 161 341	1 149 621	1 288 243
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	0	2 141 200	2 141 200
Przychody ze sprzedaży innych usług	133 000	679 116	1 109 651
Przychody ze sprzedaży produktów	29 800 000	0	0
<b>Przychody Razem</b>	<b>31 094 342</b>	<b>3 969 938</b>	<b>4 539 094</b>

#### 4.17 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

##### 4.17.1 Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych stanowią przychody z refaktur kosztów lat poprzednich i wartość aktualizacji aktywów niefinansowych. Spółka Dominująca dokonała wyceny nieruchomości inwestycyjnej położonej w Tychach. W wyniku aktualizacji Spółka Dominująca ujęła zysk z wyceny w kwocie 5.377.471,48 złotych.

##### 4.17.2 Pozostałe koszty operacyjne

Wartość pozostałych kosztów operacyjnych stanowią koszty wynikające z ostatecznych rozliczeń inwestycji budowlanych i koszty, które zostaną refakturowane w następnych okresach.

#### 4.18 KOSZTY I PRZYCHODY FINANSOWE

##### 4.18.1 Przychody finansowe

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	1 281	6 848	6 848
Pożyczki i należności	348 817	62 045	61 454
<b>Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem</b>	<b>350 097</b>	<b>68 893</b>	<b>68 302</b>
Sprzedaż aktywów finansowych	0	29 060	29 060
Aktualizacja wartości inwestycji	133 200	0	0
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem</b>	<b>133 200</b>	<b>29 060</b>	<b>29 060</b>
Różnice kursowe - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	340	281
<b>Zyski z tytułu różnic kursowych</b>	<b>15</b>	<b>340</b>	<b>281</b>
<b>Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>483 312</b>	<b>98 292</b>	<b>97 643</b>

#### 4.18.2 Koszty finansowe

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Koszty z tytułu leasingu finansowego	26 909	0	0
Odsetki i koszty kredytów bankowych	146 516	103 998	165 728
Koszty związane z emisją akcji i innych papierów dłużnych	1 352 528	636 567	1 253 500
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	93 673	70 566	16 651
<b>Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>1 619 626</b>	<b>811 132</b>	<b>1 435 879</b>
Wycena spółek notowanych	0	117 289	188 389
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik</b>	<b>0</b>	<b>117 289</b>	<b>188 389</b>
Straty z tytułu różnic kursowych	10 824	8 674	14 018
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>1 630 450</b>	<b>937 095</b>	<b>1 638 285</b>

#### 4.19 PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki Dominującej podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

W okresie objętym sprawozdaniem i okresach porównawczych jest brak czynników rozładniających zysk na akcję.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 529 659	1 060 750	1 060 750
Rozładniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>	<b>1 529 659</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 459 851	487 646	(444 295)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,57	0,46	(0,42)
Rozwadniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,57	0,46	(0,42)
<b>Działalność zaniechana</b>	nie występuje		nie występuje
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto	5 459 851	487 646	(444 295)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,57	0,46	(0,42)
Rozwadniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,57	0,46	(0,42)

#### 4.20 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązany z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki Dominującej. Do najważniejszych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Industrial sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej
- Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.
- Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.
- Tower Mehoffera sp. z o.o. - spółka we współkontrolu
- Elberta Investments S.A. - spółka powiązana poza kontrolą
- Strict Mind sp. z o.o. - spółka powiązana przez Członka Rady Nadzorczej
- Investment Consulting Bartosz Kazimierczuk - jednosobowa działalność Prezesa Zarządu

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

W prezentowanych okresach nie miały miejsca transakcje a warunkach innych niż rynkowe.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków rady nadzorczej, członków zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</i>	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Wypłacone wynagrodzenia	2 967	33 000	81 097
Premie	295 000	0	0
<b>Świadczenia razem</b>	<b>297 967</b>	<b>33 000</b>	<b>81 097</b>

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa Kapitałowa udzieliła i otrzymała pożyczki od podmiotów powiązanych:

##### Pożyczki udzielone

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Saldo pożyczek udzielonych	9 959 344	0	0
Pożyczki przyznane i naliczone odsetki	1 092 397	46 063	59 751
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	(8 263)	0	0

##### Pożyczki otrzymane

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Saldo pożyczek otrzymanych	1 908 148	0	0
Pożyczki przyznane i naliczone odsetki	73 233	0	0

Szczegóły dotyczące udzielonych i otrzymanych pożyczek znajdują się w notach 4.7.2 i 4.7.3

Na 30 czerwca 2018 roku Grupa posiadała należności i zaliczki na poczet inwestycji od spółek powiązanych na kwotę 3.266 tys. PLN, zobowiązania w kwocie 708 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku Grupa poniosła koszty z tytułu transakcji z podmiotami powiązanyimi o wartości 272,9 tys. PLN oraz przychody ze świadczenia usług w kwocie 22 tys. PLN.

#### 4.21 NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniżej uzgodnienie zmian pozycji bilansowych z zmianami wykazywanymi w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.06.2017
<b>Zmiana stanów zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>7 396 234</b>	<b>(22 044 706)</b>
Zapasy przeniesione do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	(1 912 045)	0
<b>Zmiana stanów zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>5 484 190</b>	<b>(22 044 706)</b>
<b>Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>36 244 409</b>	<b>(337 635)</b>
Pożyczki udzielone	0	0
<b>Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>36 244 409</b>	<b>(337 635)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>(19 452 181)</b>	<b>954 919</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	9 682	9 978
Niezapłacone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	151 649	6 690
Zobowiązania z tytułu nierozliczonych instrumentów dłużnych	(112 478)	(32 497)
<b>Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(19 501 035)</b>	<b>970 748</b>

#### 4.22 SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Podstawowa działalność Spółki opiera się na kupnie i sprzedaży nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości.

Wymienione powyżej prace cechują się niedopasowaniem w czasie ponoszonych kosztów i przychodów oraz nieregularnością przychodów.

Zakup nieruchomości i realizacja projektu budowlanego może trwać ponad 12 miesięcy, przychód zaś realizowany jest w momencie zakończenia prac i sprzedaży gotowego produktu. Ze względu na specyfikę branży nie można określić cykliczności ani sezonowości działalności.

#### 5.1 WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian w prezentacji, które zostały opisane w notach 3.3.4 i 3.3.5

#### 5.2 ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPLYW NA WARTOŚĆ GODZIWAJĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

W badanym okresie nie nastąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej ani warunki prowadzenia działalności, które mogłyby mieć wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

#### 5.3 ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych opisane zostały w notce 3.3.1 i są zgodne z MSSF 9.

#### 5.4 ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

#### 5.5 EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W badanym okresie nie wystąpiły emisja, wykup i spłata nieudziałowych i kapitałowych aktywów finansowych.

#### 5.6 WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

W okresie 6 miesięcy 2018 roku nie została wypłacona ani zadeklarowana dywidenda w Spółce Dominującej ani w podmiotach powiązanych.

#### 5.7 ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

Po 30 czerwca 2018 roku miały miejsce następujące istotne zdarzenia dla Grupy Kapitałowej:

- Uchwalenie programu skupu akcji własnych spółki Tower Investments S.A. Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółka zakupiła w ramach programu 2.566 akcji własnych stanowiących 0,16% w kapitale zakładowym.
- Rezygnacja z realizacji projektu w Łowiczu ze względu na negatywny wynik analiz warunków ekonomicznych inwestycji.
- Zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży lokali położonych w Radomiu przy ul. 25 czerwca.
- Rezygnacja z realizacji projektu Lazurowa w Warszawie ze względu na odstąpienie operatora spożywczego od zawarcia umowy najmu dla tej nieruchomości.
- Podpisanie umowy sprzedaży 4 działek zlokalizowanych w Warszawie z jednoczesnym podpisaniem umowy na realizację inwestycji budowlanej. Na rzecz kupującego Grupa wykona budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą.

#### 5.8 INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA

W związku z realizowanym projektem w spółce stowarzyszonej Tower Mehoffera sp. z o.o. inwestor wystąpił z wnioskiem o pozwolenie o budowę budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem i infrastrukturą i otrzymał zawiadomienie Prezydenta m.st. Warszawy w przedmiocie wszczęcia postępowania w sprawie w.w. wniosku oraz postanowienie, w którym między innymi wskazuje się niezgodność projektu z Planem Miejscowym. Spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. zleciła przygotowanie opinii, z której wynika, że plan zagospodarowania przedstawiony we wniosku jest zgodny z Planem Miejscowym. Do czasu opublikowania tego sprawozdania finansowego sprawa nie została rozstrzygnięta. Zarząd spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. jest przekonany o słuszności swojego wniosku co potwierdziła opinia prawna. W przypadku jednak negatywnych rozstrzygnięć dla Grupy Kapitałowej planowane jest alternatywne wykorzystanie działki i zrealizowanie wcześniej zakładanych wyników.

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ

1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
	PLN			EUR		
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>						
Przychody ze sprzedaży	3 043 822	10 459 831	10 468 998	697 868	2 418 775	2 438 393
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 031 939	76 446	(489 348)	1 612 238	17 678	(113 977)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 152 744	(310 296)	(896 061)	1 639 936	(71 754)	(208 707)
Zysk (strata) netto	5 832 115	(411 359)	(997 124)	1 337 150	(95 124)	(232 246)
Zysk na akcję (PLN)	3,81	(0,39)	(0,94)	0,87	(0,09)	(0,22)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,81	(0,39)	(0,94)	0,87	(0,09)	(0,22)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3616	4,3244	4,2934
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	26 713 415	(1 094 515)	264 369	6 124 682	(253 100)	61 576
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(22 305 892)	(17 203 202)	(18 766 264)	(5 114 154)	(3 978 140)	(4 370 956)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 316 892)	18 922 949	18 485 079	(301 929)	4 375 822	4 305 464
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 090 630	625 232	(16 817)	708 600	144 581	(3 917)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3616	4,3244	4,2934
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>						
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aktywa	94 495 506	90 120 718	43 573 611	22 289 305	21 607 020	10 309 621
Zobowiązania długoterminowe	27 125 546	25 828 959	20 030 218	6 398 289	6 192 658	4 739 197
Zobowiązania krótkoterminowe	17 653 283	20 407 196	5 912 987	4 164 001	4 892 756	1 399 027
Kapitał własny	49 716 678	43 884 563	17 630 406	11 727 015	10 521 605	4 171 396
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2395	4,1709	4,2265



## 2. INFORMACJE O SPÓŁCE

Spółka Tower Investments S.A. została utworzona Aktem Notarialnym REP. A Nr 5396/2013 w dniu 2 października 2013 roku pod nazwą SPV 223 J14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna. Dnia 14 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o przekształceniu w spółkę Tower Investments S.A. Zmiana formy prawnej została zarejestrowana w KRS w dniu 18 lutego 2016 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602813.

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Wioślarskiej 8 w Warszawie (00-411). Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

### 2.1 CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Głównym przedmiotem działalności spółki Tower Investments S.A. jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Spółka specjalizuje się w pozyskiwaniu nieruchomości. Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego- od znalezienia atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, aż do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i kreowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymaganiami inwestorów. Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę.



3. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	20.1	<b>3 043 822</b>	<b>10 459 831</b>	<b>10 468 998</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		3 043 822	10 459 831	10 468 998
<b>Koszty operacyjne</b>	20.2	<b>1 368 925</b>	<b>10 393 960</b>	<b>10 984 519</b>
Usługi obce		487 308	1 481 159	1 785 281
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia		511 582	270 379	427 554
Zużycie materiałów i energii		81 930	8 386 841	8 434 161
Amortyzacja		144 620	14 208	30 862
Podatki i opłaty		14 734	153 309	204 684
Pozostałe		128 751	88 065	101 976
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>1 674 897</b>	<b>65 870</b>	<b>(515 521)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	20.3	5 456 537	10 576	26 173
Pozostałe koszty operacyjne	20.4	99 494	0	0
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>7 031 939</b>	<b>76 446</b>	<b>(489 348)</b>
Przychody finansowe	21.1	1 585 636	579 894	1 046 944
Koszty finansowe	21.2	1 464 831	966 636	1 453 657
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>7 152 744</b>	<b>(310 296)</b>	<b>(896 061)</b>
Podatek dochodowy	22	1 320 629	101 063	101 063
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>5 832 115</b>	<b>(411 359)</b>	<b>(997 124)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>5 832 115</b>	<b>(411 359)</b>	<b>(997 124)</b>

4. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2018	31.12.2017
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		21 917	17 500
Rzeczowe aktywa trwałe		1 113 302	1 230 836
Należności		1 284 919	1 360 503
Nieruchomości		7 289 516	0
Pożyczki		15 220 480	15 569 585
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		4 603 500	4 601 000
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		16 006	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		241 392	281 239
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>29 791 032</b>	<b>23 060 662</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy		4 705 567	9 506 277
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		18 247 055	43 087 382
Pożyczki		37 373 824	13 301 015
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		424 800	291 600
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		19 598	30 782
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3 933 631	843 000
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>64 704 475</b>	<b>67 060 055</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>94 495 506</b>	<b>90 120 718</b>
PASYWA	Nota	30.06.2018	31.12.2017
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	14.1	1 560 750	1 060 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	14.2	30 071 724	9 538 799
Pozostałe kapitały		10 062 700	26 871 517
Zyski zatrzymane:		8 021 504	6 413 497
- zysk (strata) z lat ubiegłych		2 189 389	2 189 389
- zysk (strata) netto		5 832 115	4 224 108
<b>Kapitał własny</b>		<b>49 716 678</b>	<b>43 884 563</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	8.4	24 692 130	24 582 963
Leasing finansowy		722 544	815 906
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 710 872	430 090
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>27 125 546</b>	<b>25 828 959</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	1 493 604	15 242 866
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	744 315
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	8.4	15 220 172	2 374 187
Leasing finansowy		190 081	190 081
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	23 544
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe		749 426	1 832 202
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>17 653 283</b>	<b>20 407 196</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>44 778 828</b>	<b>46 236 155</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>94 495 506</b>	<b>90 120 718</b>

## 5. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.06.2017
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk (strata) brutto		7 152 744	(896 061)
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja		144 620	30 862
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik		(133 200)	188 389
Koszty odsetek		1 302 146	890 653
Przychody z odsetek i dywidend		(1 451 815)	(1 014 401)
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		0	(30 399)
Wycena wartości godziwej nieruchomości		(5 377 471)	0
Korekty razem		<b>(5 515 721)</b>	<b>65 104</b>
Zmiana stanu zapasów	24	2 888 665	(4 101 402)
Zmiana stanu należności	24	24 915 911	3 333 017
Zmiana stanu zobowiązań	24	(1 617 042)	2 053 053
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(1 111 142)	(189 343)
Zmiany w kapitale obrotowym		25 076 392	1 095 325
Podatek dochodowy		0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>26 713 415</b>	<b>264 369</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(31 503)	(3 300)
Udzielone pożyczki długoterminowe		0	(13 976 525)
Inne wydatki inwestycyjne		(22 555 330)	(20 691 505)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(2 500)	(603 750)
Splacone pożyczki		283 441	0
Zbycie aktywów finansowych		0	352 310
Inne wpływy inwestycyjne		0	16 156 505
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(22 305 892)</b>	<b>(18 766 264)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Emisja dłużnych papierów wartościowych		0	20 000 000
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(84 194)	(41 273)
Odsetki zapłacone		(1 232 698)	(838 648)
Inne wydatki finansowe			(635 000)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(1 316 892)</b>	<b>18 485 079</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>3 090 630</b>	<b>(16 817)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		843 000	51 798
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>3 933 631</b>	<b>34 981</b>

6. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
<b>Saldo na dzień 01.11.2016 roku</b>	<b>1 060 750</b>	<b>9 538 799</b>	<b>0</b>	<b>8 027 981</b>	<b>18 627 530</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 30.06.2017 roku</b>					
Emisja akcji					0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowany			5 838 592	(5 838 592)	0
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 838 592</b>	<b>(5 838 592)</b>	<b>0</b>
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 30.06.2017 roku				(997 124)	(997 124)
Razem całkowite dochody	0	0	0	(997 124)	(997 124)
<b>Saldo na dzień 30.06.2017 roku</b>	<b>1 060 750</b>	<b>9 538 799</b>	<b>5 838 592</b>	<b>1 192 265</b>	<b>17 630 406</b>

	Kapitał Podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
<b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>	<b>1 060 750</b>	<b>9 538 799</b>	<b>26 871 517</b>	<b>6 413 497</b>	<b>43 884 563</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku</b>					
Emisja akcji	500 000	20 532 925	(21 032 925)		0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowany			4 224 108	(4 224 108)	0
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>500 000</b>	<b>20 532 925</b>	<b>(16 808 817)</b>	<b>(4 224 108)</b>	<b>0</b>
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku				5 832 115	5 832 115
Razem całkowite dochody	0	0	0	5 832 115	5 832 115
<b>Saldo na dzień 30.06.2018 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>30 071 724</b>	<b>10 062 700</b>	<b>8 021 504</b>	<b>49 716 678</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Spółka nie wypłaciła, ani nie otrzymała dywidendy.

## 7 INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7.1 ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

#### 7.1.1 MSSF 9 Instrumenty finansowe

Przy zastosowaniu MSSF 9 Spółka skorzystała z możliwości nieprzekształcania danych dotyczących wcześniejszych okresów.

Opis zastosowania MSSF 9 wraz określeniem polityki rachunkowości znajduje się w zmianach polityki rachunkowości dla skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniżej przedstawiono zmianę klasyfikacji aktywów finansowych według stanu na 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie nowego standardu nie wprowadziło zmian w metodologii wyceny aktywów i zobowiązań finansowych. Podstawową metodą do wyceny jest metoda zamortyzowanego kosztu, w związku z czym wartość bilansowa aktywów i zobowiązań finansowych na dzień wdrożenia MSSF 9 jest taka sama jak w przypadku MSR 39.

Aktywa finansowe	Klasyfikacja według		Wartość bilansowa według MSR 39 i MSSF 9 na dzień 1 stycznia 2018 r.
	MSR 39	MSSF 9	
Pozostałe należności długoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 360 503,00
Pożyczki długoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	15 569 585,03
Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13 622 362,50
Inne należności krótkoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	28 433 689,02
Krótkoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	291 600,00
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13 301 014,72
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	poza MSR 39	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	843 000,41

Zobowiązania finansowe	Klasyfikacja według		Wartość bilansowa według MSR 39 i MSSF 9 na dzień 1 stycznia 2018 r.
	MSR 39	MSSF 9	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	24 582 963,01
Inne zobowiązania długoterminowe - leasing finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	815 905,72
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	540 156,46
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe - leasing finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	190 080,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	2 140 875,55
Inne zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	14 184 290,80

#### 7.1.2 Zmiana prezentacji pozostałych przychodów i pozostałych kosztów operacyjnych

W pozycji pozostałych kosztów operacyjnych Spółka prezentuje koszty, które następnie są refakturowane. Przychody z tytułu refaktur prezentowane są w pozostałych przychodach operacyjnych. Ze względu na charakter kosztów Spółka zdecydowała prezentacyjnie łączyć przychody z odpowiadającymi im kosztami. Zmiana prezentacji spowoduje zwiększenie transparentności prezentowanych danych. Zmiana miała następujący wpływ na prezentację skonsolidowanych sprawozdań finansowych okresów porównywalnych:

	od 01.11.2016 do 30.04.2017	
	przed zmianą	po zmianie
Pozostałe przychody operacyjne	316 903	10 576
Pozostałe koszty operacyjne	306 328	0
Suma	10 575	10 575

	od 01.01.2017 do 30.04.2017	
	przed zmianą	po zmianie
Pozostałe przychody operacyjne	269 813	164 102
Pozostałe koszty operacyjne	105 711	0
Suma	164 102	164 102

7.1.3 Korekta jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy kończących się 30 kwietnia 2017 roku

	od 01.11.2016	do	od 01.11.2016	punkt opisu zmiany
	30.04.2017		do 30.04.2017	
	opublikowane		po zmianach	
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>959 831</b>		<b>10 459 831</b>	
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	959 831		10 459 831	R1
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>1 453 401</b>		<b>10 393 960</b>	
Usługi obce	847 546		1 481 159	R1
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia	280 379		270 379	
Zużycie materiałów i energii	76 694		8 386 841	R1
Amortyzacja	14 208		14 208	
Podatki i opłaty	0		153 309	R1,R2
Pozostałe	234 574		88 065	R2
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>(493 570)</b>		<b>65 870</b>	
Pozostałe przychody operacyjne	853 293		10 576	R1,R3
Pozostałe koszty operacyjne	306 328		0	R3
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>53 395</b>		<b>76 446</b>	
Przychody finansowe	488 521		579 894	R4
Koszty finansowe	760 422		966 636	R4
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(218 506)</b>		<b>(310 296)</b>	
Podatek dochodowy	101 063		101 063	
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(319 569)</b>		<b>(411 359)</b>	

W śródrocznym sprawozdaniu za okres 6 miesięcy kończących się 30 kwietnia 2017 roku w notach dotyczących jednostkowego sprawozdania spółki Tower Investments S.A. zanotowano nieścisłości związane z zastosowaniem Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. W związku z tym dane uległy zmianie a poniżej zostają przedstawione wyjaśnienia dotyczące zastosowanych zmian.

**R1** - W okresie porównawczym nastąpiła sprzedaż nieruchomości zakwalifikowanej według MSR jako zapas, w związku z tym zysk ze sprzedaży z pozostałych przychodów operacyjnych został rozliczony na przychód i odpowiednie koszty operacyjne. Zysk w kwocie 536,4 tys. PLN został rozdzielony na przychód ze sprzedaży 9.500 tys. PLN i odpowiednie koszty operacyjne w kwocie 8.963,4 tys. PLN.

**R2** - z pozycji innych kosztów operacyjnych wydzielono pozycję podatki i opłaty

**R3** - między pozycjami pozostałych przychodów operacyjnych i pozostałych kosztów operacyjnych dokonano rozliczenia refaktur opisane w nocie 7.1.2

**R5** - w kosztach finansowych uwzględnione zostały rozliczenia kosztów leasingu finansowego i obligacji oraz odpowiednio zakwalifikowano przychód i koszty z tytułu wyceny aktywów finansowych

## 7.2 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7.2.1 SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka nie wyodrębnia segmentów operacyjnych. Szczegółowy opis znajduje się w notcie 4.1 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 7.2.2 ZAPASY

	30.06.2018	31.12.2017
Półprodukty i produkcja w toku	4 025 567	8 826 277
Towary	680 000	680 000
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>4 705 567</b>	<b>9 506 277</b>

Zmniejszenie stanu zapasów związane jest z rozliczeniem inwestycji w Warszawie z podmiotem powiązaniem należącym do Grupy Kapitałowej oraz ze zmianą klasyfikacji inwestycji w Tychach i przeniesienie jej do nieruchomości inwestycyjnych.

### 7.2.3 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W pozycji nieruchomości inwestycyjnych znajduje się nieruchomość położona w Tychach. Nieruchomość uległa reklasyfikacji z grupy zapasów a następnie zgodnie z polityką rachunkowości została wyceniona do wartości godziwej na podstawie operatu.

### 7.2.4 UDZIELONE POŻYCZKI

Zgodnie z MSSF 9, Spółka zakwalifikowała pożyczki do modelu biznesowego zakładającego utrzymanie w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych. Zarząd nie zakłada możliwości wcześniejszej realizacji przepływów, ale w przypadku wystąpienia takiej sytuacji dla danej pożyczki metoda wyceny nie ulegnie zmianie.

Po pierwszym ujęciu podlegają one wycenie w zamortyzowanym koszcie i zgodnie z wymaganiami MSSF 9 muszą podlegać odpisowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych. Wartość oczekiwanej straty kredytowej (ECL) jest liczona osobno dla każdego pożyczkobiorcy.

W przypadku pożyczkobiorców nad którymi Spółka sprawuje pełną kontrolę lub współkontrolę, w sytuacji braku pogorszenia się sytuacji kontrahenta strata z niewywiązania się z zobowiązań (LGD) wynosi 0%.

Dla pozostałych kontrahentów i w sytuacji znaczącego pogorszenia się sytuacji spółki podporządkowanej i będącej we współkontroli określenie poziomu odzyskiwalności opiera się na wartości kapitałów własnych pożyczkobiorców według stanu na ten sam dzień co sporządzane sprawozdanie Spółki bądź miesiąca poprzedzającego dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Wpływ zastosowania MSSF 9 na 1 stycznia 2018 roku dla pożyczek był nieistotny i Spółka nie dokonała korekty sprawozdania.

W badanym okresie i okresie porównawczym Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych.

Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek:

	Waluta	w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
<b>Stan na 30.06.2018 roku</b>				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 669 799	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	311 214	7%	2018
Tower Project sp. z o.o.	PLN	2 060 194	6%	2018
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	38 113 704	6%	2018-2019
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	34 759	6%	2018
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	89 975	6%	2018
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 679 170	8%	2018
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	280 761	8%	2018
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	58 648	6%	2018
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	819 369	6%	2018
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	476 712	6%	2018
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2018</b>		<b>52 594 304</b>		



	Waluta	w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
<b>Stan na 31.12.2017 roku</b>				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 381 068	8,33%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	302 536	7,00%	2018
Tower Project sp. z o.o.	PLN	1 512 148	6,00%	2018
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	2 473	0,00%	2018-2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	7 886 998	WIBOR 3M+6,6pp	2018
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	9 111 710	6,00%	2018
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	317 616	6,00%	2018
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	72 568	6,00%	2018
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 729 458	WIBOR 3M+6,6pp	2018
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	130 214	6,00%	2018
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	270 446	WIBOR 3M+6,6pp	2018
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	47 017	6,00%	2018
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	40 033	6,00%	2018
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	16 284	WIBOR 3M+6,6pp	2018
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	50 033	6,00%	2018
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017</b>		<b>28 870 600</b>		

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	28 870 600	9 464 873	9 464 873
Pożyczki udzielone	22 555 330	32 458 268	34 668 030
Splata	(283 441)	(15 506 505)	(16 156 505)
Naliczone odsetki	1 451 815	454 640	1 014 401
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>52 594 304</b>	<b>26 871 276</b>	<b>28 990 799</b>
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości</i>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Odpisy w okresie	0	0	0
<b>Wartość odpisów na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>52 594 304</b>	<b>26 871 276</b>	<b>28 990 799</b>

## 7.2.5 INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Po analizie poszczególnych klas instrumentów finansowych stwierdzono, że wartość bilansowa instrumentów nie odbiega istotnie od ich wartości za równo na dzień 30 czerwca 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku.

### Aktywa finansowe - klasyfikacja i wycena

	30.06.2018	31.12.2017
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>		
Pozostałe należności długoterminowe	1 284 919	1 360 503
Udzielone pożyczki	52 594 304	28 870 600
Należności handlowe	4 888 158	13 622 363
Inne należności krótkoterminowe	11 350 301	27 400 611
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 933 631	843 000
<i>Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej</i>		
Udziały i akcje	424 800	291 600

### Zobowiązania finansowe - klasyfikacja i wycena

	30.06.2018	31.12.2017
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>		
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 231 298	25 123 119
Leasing finansowy	912 625	1 005 987
Zobowiązania handlowe	1 428 477	2 140 876
Kredyty i pożyczki	1 907 264	1 834 031
Pozostałe zobowiązania	12 773 739	12 350 260

## 7.2.6 PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 529 659	1 060 750	1 060 750
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>	<b>1 529 659</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 832 115	(411 359)	(997 124)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,81	(0,39)	(0,94)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,81	(0,39)	(0,94)
<b>Działalność zaniechana</b>			
	nie występuje	nie występuje	nie występuje
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto	5 832 115	(411 359)	(997 124)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,81	(0,39)	(0,94)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,81	(0,39)	(0,94)

### 7.2.7 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązanyymi ze Spółką obejmują jednostki powiązane kapitałowo w sposób bezpośredni lub pośredni, podmioty kontrolowane przez kluczowy personel kierowniczy.

Spółka dokonuje transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości, świadczy usługi z zakresu podstawowej działalności, ponosi koszty najmu, udziela pożyczek oraz zaciąga pożyczki.

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych oraz koszty i przychody osiągnięte w okresach objętych niniejszym sprawozdaniem i analogicznie w okresach porównawczych.

	NALEŻNOŚCI	
	30.06.2018	31.12.2017
Tower Investments sp. z o.o.	1 309 370	1 000 682
Tower Jasło sp. z o.o.	0	490
Tower Project sp. z o.o. SKA	5 000 000	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	0	490
Shopin 2 sp. z o.o.	0	86 715
Floryda 1 sp. z o.o.	644 540	39 975
Floryda 1 sp. z o.o. SKA	98	98
Gatid Investments sp. z o.o.	4 178 831	0
Kancelaria Adwokacka Jerzy Ilczyszyn	0	32 000
<b>Należności razem</b>	<b>11 132 840</b>	<b>1 160 450</b>

	ZOBOWIĄZANIA	
	30.06.2018	31.12.2017
Tower Investments sp. z o.o.	5 005 559	5 700 000
Tower Jasło sp. z o.o.	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. SKA	1 845	1 845
Tower Project sp. z o.o. SKA	7 593 089	6 454 878
Tower Świebodzice sp. z o.o.	180 650	0
Shopin 2 sp. z o.o.	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	0	36 900
Floryda 1 sp. z o.o. SKA	0	0
Industrial sp. z o.o.	700 000	700 000
Tomasz Muchalski	7 995	7 995
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>13 489 138</b>	<b>12 901 618</b>

	POŻYCZKI UDZIELONE	
	30.06.2018	31.12.2017
Property Tower Investments sp. z o.o. SKA	34 759	317 616
Industrial sp. z o.o.	311 214	302 536
Tower Project sp. z o.o.	2 060 194	1 512 148
Tower Investments sp. z o.o.	38 113 704	17 001 180
Tower Project sp. z o.o. SKA	476 712	50 033
Tower Jasło sp. z o.o.	89 975	72 568
Tower Mehoffera sp. z o.o.	8 489 168	7 437 385
Shopin 2 sp. z o.o.	2 679 170	1 859 671
Tower Świebodzice sp. z o.o.	339 409	317 463
<b>Pożyczki udzielone razem</b>	<b>52 594 304</b>	<b>28 870 600</b>



	POŻYCZKI OTRZYMANE	
	30.06.2018	31.12.2017
Tower Mehoffera sp. z o.o.	1 907 264	1 834 031
<b>Pożyczki razem</b>	<b>1 907 264</b>	<b>1 834 031</b>

	PRZYCHODY		
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Tower Project sp. z o.o. SKA	0	52 000	52 000
Property Tower Investments sp. z o.o. SKA	0	222 033	222 033
Gatid Investments sp. z o.o.	2 953 476		
Shopin 2 sp. z o.o.	0	9 542 776	9 589 567
Floryda 1 sp. z o.o.	3 427	0	0
Tower Investments sp. z o.o.	0	30 500	34 890
<b>Przychody razem</b>	<b>2 956 903</b>	<b>9 847 309</b>	<b>9 898 490</b>

	KOSZTY		
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Industrial sp. z o.o.	0	10 500	10 500
Floryda 1 sp. z o.o.	90 000	90 000	120 000
AF Adam Fąfara	0	64 000	64 000
Property Tower Investments sp. z o.o. SKA	0	60 476	248 476
Kancelaria Adwokacka Jerzy Ilczyszyn	54 000	0	0
Tomasz Muchalski	51 870	7 000	7 000
<b>Koszty razem</b>	<b>195 870</b>	<b>231 976</b>	<b>449 976</b>

	PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK		
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Industrial sp. z o.o.	8 678	8 670	11 595
Tower Project sp. z o.o.	48 046	50 971	66 262
Tower Investments sp. z o.o.	1 002 393	279 802	379 084
Property Tower Investments sp. z o.o. SKA	584	9 789	13 299
Tower Jasło sp. z o.o.	2 407	1 486	1 988
Tower Mehoffera sp. z o.o.	301 784	13 536	98 444
Shopin 2 sp. z o.o.	69 499	475	350 339
Tower Świebodzice sp. z o.o.	11 746	6 470	9 950
Tower Project sp. z o.o. SKA	6 679	83 441	83 441
<b>Przychody z tytułu odsetek razem</b>	<b>1 451 815</b>	<b>454 639</b>	<b>1 014 401</b>

	KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK		
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
Tower Mehoffera sp. z o.o.	73 233	0	0
<b>Koszty z tytułu odsetek razem</b>	<b>73 233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 8. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 5.7 niniejszego sprawozdania.

DZIAŁ III

1. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

1.1 W sprawie rzetelności sporządzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę Kapitałową Tower Investments zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

1.2 W sprawie podmiotu uprawnionego do przeglądu rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Tower Investments S.A. oświadcza, że Grant Thornton Polska spółka z o.o. sp. k. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 3654, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku 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 obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

2. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport półroczny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 18 września 2018 roku.

Podpisy członków Zarządu			
Imię i Nazwisko	Funkcja	Data	Podpis
Bartosz Kazimierczuk	Prezes Zarządu		
Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Imię i Nazwisko	Funkcja	Data	Podpis
Marcin Kotarba	p.o. Głównego Księgowego		