

Szanowni Akcjonariusze,

III kwartał wydłużonego roku obrotowego, trwającego od 1.11.2016 do 31.12.2017, obfitował w szereg zdarzeń, które szczegółowo przedstawiamy w treści raportu kwartalnego.

Przy okazji publikacji ww. raportu chciałbym podzielić się z Państwem kilkoma refleksjami dotyczącymi naszej Spółki.

W lipcu obchodziliśmy pierwszą rocznicę notowania akcji na rynku New Connect. Wszystko wskazuje na to, że już wkrótce świętować będziemy przejście na rynek regulowany prowadzony przez GPW. Prospekt emisyjny jest przedmiotem postępowania przed Komisją Nadzoru Finansowego, a debiut na GPW planujemy w IV kwartale bieżącego roku. Jest to zgodne z naszymi planami, o których informowaliśmy już rok temu. W tym czasie nasza działalność i organizacja ewoluowały i obecnie jesteśmy w pełni przygotowani na ten kolejny krok w rozwoju Spółki.

Pozyskaliśmy szereg projektów, powodzeniem zakończyły się dwie emisje obligacji, wzmocniliśmy zespół. Nasz potencjał został dostrzeżony również przez analityków DM BOŚ, którzy wydali rekomendację „kupuj” z docelową ceną 122 zł za akcję.

W czerwcu 2017 przedstawiliśmy strategię naszych działań na lata 2017 – 2022. Mamy przed oczami jasno określone cele. Pomimo tego, że ich realizacja wymagać będzie wiele wysiłku i środków są to cele przemyślane i realne. Prognozy wyników, które prezentujemy od jesieni 2016, a w szczególności ich dotychczasowa realizacja, pokazują, że stawiane cele osiągamy. Sprawia to, że jesteśmy postrzegani jako solidny podmiot – nie tylko jako deweloper świadczący usługi dla największych sieci handlowych w Polsce ale również jako emitent akcji, których wartość wzrosła od ceny emisyjnej o ponad 50%.

Podtrzymujemy naszą prognozę wyniku na 2017, konsekwentnie realizujemy nasze plany i z dużym optymizmem patrzymy w przyszłość.

W związku z rezygnacją z realizacji projektu Shopin Mall w Jaśle, wartość sprzedazowa zabezpieczonych projektów na 31.07.2017 wyniosła 190,8 mln zł.

Bartosz Kazimierczuk

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

TOWER INVESTMENTS S.A.



Skonsolidowany raport kwartalny

za okres

01.05.2017 – 31.07.2017

Warszawa, 8 września 2017 r.

Spis treści

I. Informacje o Emitencie	3
II. Opis grupy kapitałowej	4
III. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej za III kwartał roku obrotowego 2017	7
IV. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
V. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za III kwartał roku obrotowego 2017	60
VI. Stanowisko zarządu co do możliwości zrealizowania prognozy wyników finansowych	70
VII. Struktura akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu na dzień sporządzenia raportu	70
VIII. Informacje nt. podjęcia inicjatyw nastawionych na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań w przedsiębiorstwie	70
X. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty	71
XI. Oświadczenie Zarządu Tower Investments S.A.	71

I. Informacje o Emitencie

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

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

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

o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

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

Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Magdalena Gronowska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

Kinga Opała-Mach – Członek Rady Nadzorczej

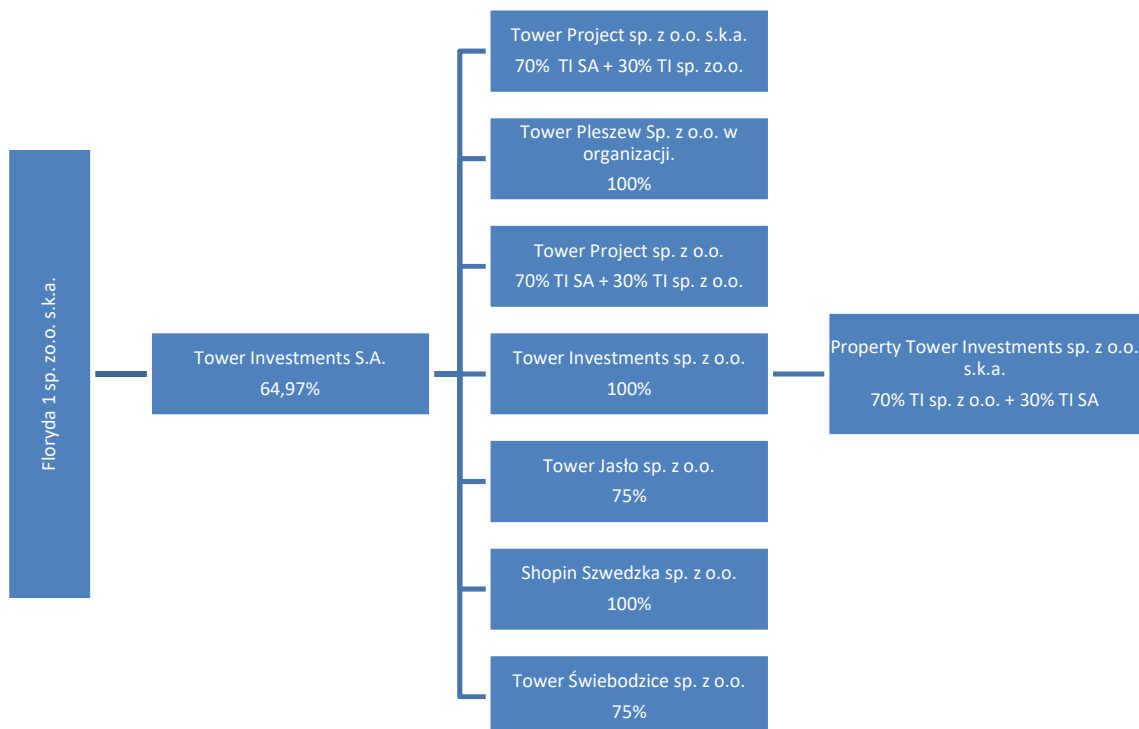
Jerzy Ilczyszyn- Członek Rady Nadzorczej

Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej

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

Bartosz Kazimierzuk – Prezes Zarządu

II. Opis grupy kapitałowej



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

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 75 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.750 zł. Udziały te stanowią **75%** kapitału i uprawniają do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25% udziałów posiada Wojciech Pietrzak). Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu zakupu % 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 funkcjonowania 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.** (dawniej: Budner Investment 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 m² oraz skomercjalizowanego parku handlowego Shopin Nowosolna o powierzchni 1 872 m².

5) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 3.750 akcji o łącznej wartości nominalnej 3 750 zł. Akcje te stanowią **75%** kapitału i uprawniają do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników. 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 funkcjonowania 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 Szwedzka 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 Szwedzka sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin na ul. Szwedzkiej w Warszawie.

8) **Tower Pleszew sp. z o.o.** w organizacji 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 Pleszew sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin na w Pleszewie.

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 okresie objętym raportem Emitent dokonał sprzedaży 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera (dawniej: Shopin Płock Sp. z o.o.), 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 stowarzyszoną.

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 jest jednostką współzależną konsolidowaną metodą praw własności.

III. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej za III kwartał roku obrotowego 2017

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31.07.2017 ROKU

Aktywa	MSSF	MSSF	MSSF
	31.07.2017	31.07.2016	31.10.2016
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	2 888 360	-	2 888 360
Wartości niematerialne	19 583	-	23 333
Rzeczowe aktywa trwałe	713 451	344 705	347 358
Nieruchomości inwestycyjne	792 774	792 774	792 774
Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	9 333 333	342 652	-
Należności i pożyczki	9 612 235	2 369 560	2 126 394
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	110 824	110 824	110 824
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	60 000	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	39 310	177 847
Aktywa trwałe	23 470 560	4 059 825	6 466 890
Aktywa obrotowe			
Zapasy	29 123 835	2 253 647	11 842 308
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	258 211	258 211	258 211
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 253 010	13 594 010	12 229 601
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pożyczki	15 760	3 996 000	282 131
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	330 300	820 800	842 400
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	129 877	5 729	54 578
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	696 130	6 752 047	3 860 844
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe	48 807 123	27 680 444	29 370 075
Aktywa razem	72 277 683	31 740 270	35 836 965

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31.07.2017 ROKU (CIĄG DALSZY)

Pasywa	MSSF	MSSF	MSSF
	31.07.2017	31.07.2016	31.10.2016
Kapitał własny			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>			
Kapitał podstawowy	1 060 750	1 060 750	1 060 750
Akcje własne (-)	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	9 538 799	-	9 538 799
Pozostałe kapitały	(53 952)	-	-
Zyski zatrzymane:	23 294 442	19 418 733	13 146 195
- zysk (strata) z lat ubiegłych	13 146 195	15 916 544	5 838 592
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10 006 423	3 502 189	7 307 603
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	33 698 214	20 479 483	23 745 744
Udziały niedające kontroli	(59 996)	551 133	518 807
Kapitał własny	33 638 218	21 030 616	24 264 551
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	29 559 361	854 384	5 052 289
Leasing finansowy	320 210	74 673	70 160
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	459 750	-	468 047
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 097 557	-	311 523
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	32 436 878	929 058	5 902 019

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 672 353	9 691 982	4 420 240
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	70 776
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	207 517	-	958 985
Leasing finansowy	85 210	30 694	27 528
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	7 386	-	17 305
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	109 851	17 456	175 562
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	120 270	40 464	-
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	6 202 586	9 780 596	5 670 395
Zobowiązania razem	38 639 464	10 709 653	11 572 414
Pasywa razem	72 277 683	31 740 270	35 836 965

SKONSOLIDOWANE SPRAWZODANIE Z WYNIKU ZA OKRES OD 01.11.2016 ROKU DO 31.07.2017 ROKU
(WARIANT PORÓWNAWCZY)

	01.05.2017 - 31.07.2017	01.05.2016 - 31.07.2016	01.11.2016 - 31.07.2017	01.11.2015 - 31.07.2016	01.11.2015 - 31.10.2016
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	1 549 471	4 586 912	5 519 409	5 296 747	8 640 098
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	1 549 471	4 586 912	5 519 409	5 296 747	8 640 098
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-	-
Koszty operacyjne	2 760 808	746 710	5 252 094	1 194 508	2 342 538
Usługi obce	1 616 838	584 861	3 730 949	964 772	1 526 831
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia	216 237	51 905	510 727	66 741	149 125
Zużycie materiałów i energii	359 649	32 133	939 561	37 248	94 196
Amortyzacja	55 009	29 085	108 857	46 347	101 490
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	276 755	- 42 540	- 776 826	- 47 576	48 886
Pozostałe	236 321	91 265	738 825	126 976	422 011
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	- 1 211 337	3 840 202	267 315	4 102 239	6 297 559
Pozostałe przychody operacyjne	114 178	8 202	534 270	1 835 869	2 613 992
Pozostałe koszty operacyjne	267 808	54 573	725 719	58 584	130 278
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	- 1 364 967	3 793 831	75 867	5 879 524	8 781 273
Przychody finansowe	4 005 349	75 037	4 103 641	85 315	662 835
Koszty finansowe	536 000	- 31 324	1 473 095	340 471	364 548
Odpis wartości firmy	-	-	-	-	-
Ujemna wartość firmy	-	-	-	-	-
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	9 329 833	- 1 573 360	9 329 833	- 1 450 487	- 1 091 443
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 434 214	2 326 831	12 036 246	4 173 880	7 988 117
Podatek dochodowy	1 938 012	522 534	2 052 398	673 856	716 256
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 496 203	1 804 297	9 983 848	3 500 024	7 271 862
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	9 496 203	1 804 297	9 983 848	3 500 024	7 271 862
Zysk (strata) netto przypadający:	-	-	-	-	-
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 507 401	1 797 830	10 006 423	3 502 189	7 307 603
- podmiotom niekontrolującym	- 11 198	6 467	- 22 574	- 2 165	- 35 741

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.05.2017 - 31.07.2017	01.05.2016 - 31.07.2016	01.11.2016 - 31.07.2017	01.11.2015 - 31.07.2016	01.11.2015 - 31.10.2016
Zysk (strata) netto	9 496 203	1 804 297	9 983 848	3 500 024	7 271 862
Pozostałe całkowite dochody					
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego					
Przeszacowanie środków trwałych					
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego					
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego					
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:					
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych					
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego					
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:					
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych					
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego					
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych					
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą					
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych					
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności					
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego					
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-	-
	9 496 203	1 804 297	9 983 848	3 500 024	7 271 862
Całkowite dochody					
Całkowite dochody przypadające:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 507 401	1 797 830	10 006 423	3 502 189	7 307 603
- podmiotom niekontrolującym	(11 198)	6 467	(22 574)	(2 165)	(35 741)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	01.05.2017 - 31.07.2017	01.05.2016 - 31.07.2016	01.11.2016 - 31.07.2017	01.11.2015 - 31.07.2016	01.11.2015 - 31.10.2016
	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 434 214	2 326 831	12 036 246	3 500 024	7 988 117
Korekty:	-	-	-	-	-
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	53 759	28 535	105 107	45 797	99 273
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	1 250	550	3 750	550	2 217
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat	512 100	(34 800)	512 100	88 500	66 900
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	50 601	-	50 601	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(26 102)	-	(66 193)	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(4 115 789)	-	(4 028 899)	-	-
Koszty odsetek	488 930	2 511	1 084 086	2 511	40 595
Przychody z odsetek i dywidend	(74 189)	(73 031)	(74 189)	(73 031)	(145 749)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	(9 329 833)	1 573 360	(9 329 833)	1 450 487	1 091 443
Zyski (straty) podmiotów niekontrolujących	11 198	(6 467)	22 574	2 165	35 741
Inne korekty	-	-	-	(1 840 823)	(2 343 299)
Korekty razem	(12 478 676)	1 490 657	(11 771 498)	(273 244)	(1 152 879)
Zmiana stanu zapasów	1 649 334	719 105	(17 281 526)	1 579 476	951 723
Zmiana stanu należności	(12 364 800)	(5 665 099)	(13 113 189)	(8 740 108)	5 057 208
Zmiana stanu zobowiązań	2 175 725	3 536 558	2 003 044	5 488 435	(6 872 821)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	2 175 823	14 986	1 943 140	230 460	101 127
Zmiany w kapitale obrotowym	(6 363 918)	(1 394 450)	(26 448 532)	(1 441 737)	(762 763)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-	-	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(40 915)	(522 534)	(234 489)	(522 534)	(645 480)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7 449 295)	1 226 649	(26 418 273)	1 262 509	5 426 996
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	-	-	(25 550)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(86 990)	(42 494)	(156 839)	(44 648)	(215 018)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	178 862	-	-

Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	(364 868)	-	(513 750)	(3 550 035)
Pożyczki udzielone	-	(4 246 000)	-	(4 246 000)	(6 872 000)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	242 369	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	352 310	-	-
Otrzymane odsetki	-	25 548	-	25 548	59 223
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(86 990)	(4 627 814)	374 333	(4 778 850)	(10 603 380)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	9 795 799	-	9 795 799	9 789 049
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	(606 000)	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 000 000	-	25 000 000	-	-
Spląty kredytów i pożyczek	(78 633)	(85 000)	(538 505)	(85 000)	(1 263 646)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(70 305)	(11 708)	(90 827)	(11 708)	(19 386)
Odsetki zapłacone	(366 945)	(2 511)	(885 444)	(2 511)	(40 595)
Dywidendy wypłacone	-	-	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 484 117	9 696 581	22 879 224	9 696 581	8 465 422
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 052 168)	6 295 416	(3 164 715)	6 180 240	3 289 037
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 748 297	456 631	3 860 844	571 807	571 807
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	696 129	6 752 047	696 129	6 752 047	3 860 844

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyszczególnienie	01.05.2017 - 31.07.2017	01.05.2016 - 31.07.2016	01.11.2016 - 31.07.2017	01.11.2015 - 31.07.2016	01.11.2015 - 31.10.2016
	zł	zł	zł	zł	zł
	<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	8,96	1,69	9,43	3,77	7,60
- rozwodniony	8,96	1,69	9,43	3,77	7,60
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>					
- podstawowy	8,96	1,69	9,43	3,77	7,60
- rozwodniony	8,96	1,69	9,43	3,77	7,60

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.11.2015 roku	809 500	-	1 000	5 838 592	6 649 092
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2015 roku do 31.07.2016 roku					
Emisja akcji	250 250	-	9 545 549	-	9 795 799
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.	1 000	-	(1 000)	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	532 403	532 403
Dywidendy	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	251 250	-	9 544 549	532 403	10 328 202
Zysk netto za okres od 01.11.2015 roku do 31.07.2016 roku	-	-	-	3 502 189	3 502 189
Razem całkowite dochody	-	-	-	3 502 189	3 502 189
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.07.2016 roku	1 060 750	-	9 545 549	9 873 184	20 479 483

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.05.2016 roku	810 500	-	-	8 075 354	9 515 854
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błędu podstawowego					-
Saldo po zmianach	810 500	-	-	8 075 354	9 515 854
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.05.2016 roku do 31.07.2016 roku					
Emisja akcji	-				-
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.					-
Wycena opcji (program płatności akcjami)					-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					
Dywidendy					
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					
Razem transakcje z właścicielami					
Zysk netto za okres od 01.05.2016 roku do 31.07.2016 roku	-	-	-	1 797 830	1 797 830
Razem całkowite dochody	-	-	-	1 797 830	1 797 830
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.07.2016 roku	1 060 750	-	9 545 549	9 873 184	21 109 483

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.11.2016 roku	1 060 750	9 538 799		13 146 195	23 745 744
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 31.07.2017 roku</i>					
Emisja akcji	-	-			-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)					-
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.					
Wycena opcji (program płatności akcjami)					-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(53 952)		(53 952)
Dywidendy					-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(53 952)	-	(53 952)
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 31.07.2017 roku				10 006 423	10 006 423
Razem całkowite dochody	-	-	-	10 006 423	10 006 423
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.07.2017 roku	1 060 750	9 538 799	(53 952)	23 152 617	33 698 214

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.05.2017 roku	1 060 750	9 538 799	(53 952)	13 645 216	24 190 813
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błędu podstawowego					-
Saldo po zmianach	1 060 750	9 538 799	(53 952)	13 645 216	24 190 813
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.05.2017 roku do 31.07.2017 roku					
Emisja akcji	-				-
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.					-
Wycena opcji (program płatności akcjami)					-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-
Dywidendy					-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.05.2017 roku do 31.07.2017 roku				9 507 401	9 507 401
Razem całkowite dochody	-	-	-	9 507 401	9 507 401
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.07.2017 roku	1 060 750	9 538 799	(53 952)	23 152 617	33 698 214

IV. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”] jest Tower Investments Spółka Akcyjna [dalej zwana „Spółką dominującą”].

Spółka Dominująca 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 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o przekształceniu w spółkę Tower Investment S.A. Zmiana formy prawnej została zarejestrowana w KRS w dniu 18 lutego 2016 roku.

Jednostka dominująca 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 dominującej został nadany symbol REGON 302560840.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Rumianej 49 w Warszawie (02-956). Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:		
		31.07.2017	31.07.2016	31.10.2016
Tower Investments Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100 %	100 %	100 %
Tower Jasło Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	75 %	75 %	75 %
Property Tower Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100 %	70%	70 %
Shopin Szwedzka Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100 %	0 %	100 %
Tower Project Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	30 %	100%
Tower Project Sp. z o.o. S.K.A.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	30 %	100%
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	75%	0 %	75%

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.07.2017 występowały udziały/akcje w następujących spółkach stowarzyszonych, które zostały wycenione metodą praw własności.

Nazwa spółki stowarzyszonej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:		
		31.07.2017	31.07.2016	31.10.2016
Shopin Płock Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	70 %	0 %	100 %

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 8 września 2017 r.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 31.07.2017 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.07.2016 oraz skonsolidowane sprawozdanie z wyniku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok 01.11.2015 – 31.10.2016 rok, pomimo braku takich wymogów w MSR 34.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 01.11.2015 – 31.10.2016

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

2.2. Zasady rachunkowości

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 1 listopada 2015 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 listopada 2015 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

- Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zmiany polegają na doprecyzowaniu zasad postępowania w przypadku, gdy pracownicy wnoszą wpłaty na pokrycie kosztów programu określonych świadczeń. Wejście zmiany w Unii Europejskiej nastąpiło dla okresów rocznych rozpoczynających 1 lutego 2015 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie oferuje ona swoim pracownikom programów określonych świadczeń.

- Zmiany MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSR 16, MSR 38 i MSR 24 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2010-2012”, które w Unii Europejskiej weszły w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 2: Rada doprecyzowała standard zmieniając lub wprowadzając nowe definicje następujących pojęć: warunek rynkowy, warunek świadczenia usług, warunek nabycia uprawnień, warunek związany z dokonaniem. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
 - MSSF 3: Rada doprecyzowała zasady wyceny zapłaty warunkowej po dniu przejścia, aby były zgodne z innymi standardami (przede wszystkim z MSSF 9 / MSR 39 oraz MSR 37). Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
 - MSSF 8: Rada nałożyła na jednostki dokonujące łączenia segmentów operacyjnych wymóg dodatkowych ujawnień dotyczących tych połączonych segmentów i cech gospodarczych, ze względu na które dokonano łączenia zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ nie dokonano łączenia segmentów operacyjnych.
 - MSSF 8: standard po zmianie przewiduje, że wymóg ujawniania uzgodnienia sumy aktywów segmentów z aktywami wykazanymi w bilansie jest obowiązkowy tylko, gdy wartości aktywów są ujawniane w podziale na segmenty, Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ Grupa nie dokonuje podziału na segmenty.
 - MSR 16 i MSR 38: Rada wprowadziła korektę zasady kalkulowania kwoty brutto i skumulowanego umorzenia środka trwałego (wartości niematerialnej) w przypadku stosowania modelu wartości przeszacowanej. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ Grupa nie stosuje modelu wartości przeszacowanej
 - MSR 24: Definicja podmiotu powiązanego została poszerzona o jednostki świadczące usługi kluczowego personelu kierowniczego. Dodano też odpowiednie ujawnienia. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ obowiązki kluczowego personelu kierowniczemu nie zostały powierzone innym podmiotom.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 listopada 2015 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 1 listopada 2015 roku:

- **Zmiana MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”**
Zgodnie z poprawką jednostka nabywająca udziały we wspólnej działalności stanowiącej biznes (przedsięwzięcie) będzie musiała do ujęcia aktywów i zobowiązań wspólnej działalności zastosować zasady określone w MSSF 3, a więc m.in. wycenić aktywa i zobowiązania w wartości godziwej i ustalić wartość firmy. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie występują w Grupie takie transakcje.
- **Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Aktywa niematerialne”**
Zgodnie z poprawką metoda amortyzacji środków trwałych oparta na osiągniętych przychodach z wykorzystania składnika aktywów jest niedopuszczalna. W przypadku aktywów niematerialnych stosowanie takiej metody zostało ograniczone. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż Grupa stosuje wyłącznie metodę amortyzacji liniowej.
- **Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”**
Poprawka przewiduje, że rośliny produkcyjne (np. winorośle, drzewa owocowe) zostaną wyłączone z zakresu MSR 41 i włączone w zakres MSR 16 jako wytworzone we własnym zakresie środki trwałe. Dzięki tej zmianie nie będzie konieczne dokonywanie wyceny tych roślin w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy, czego do tej pory wymagał MSR 41. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż Grupa nie prowadzi działalności rolniczej.
- **Zmiana MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”**
Zgodnie z wprowadzoną poprawką w sprawozdaniu jednostkowym udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu lub jednostce stowarzyszonej będą mogły być wyceniane również metodą praw własności. Do tej pory MSR 27 przewidywał wyłącznie wycenę w cenie nabycia lub zgodnie z MSSF 9 / MSR 39. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później.

Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż dotyczy wyłącznie jednostkowych sprawozdań finansowych.

- Zmiany MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 i MSR 34 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2012-2014”, które weszły w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 5: zmiana do standardu przewiduje, że jeśli spółka zmieniła przeznaczenie aktywów z przeznaczonych do sprzedaży bezpośrednio na przeznaczone do wydania właścicielom lub z przeznaczonych do wydania właścicielom na przeznaczone do sprzedaży, oznacza to kontynuację pierwotnego planu i nie odwraca się dokonanych korekt. Zdaniem zarządu nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie wystąpiły takie transakcje.
 - MSSF 7: dzięki zmianie do standardu doprecyzowano, że obowiązujące od 2013 roku wymogi dotyczące ujawniania informacji o pozycjach wykazywanych w kwotach netto nie obowiązują dla skróconych sprawozdań śródrocznych, chyba, że są to informacje wymagające ujawnienia na podstawie ogólnych zasad MSR 34. Zdaniem zarządu nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż dotyczy ona tylko skróconych sprawozdań śródrocznych.
 - MSSF 7: zmiana wprowadza nową wskazówkę pozwalającą ocenić, czy zostało utrzymane zaangażowanie w przekazanych aktywach. Jeżeli jednostka przekazała aktywa, jednak zawarła umowę serwisową, w której wynagrodzenie jest uzależnione od kwot i terminów spłat przekazanego składnika aktywów, oznacza to, że jednostka utrzymuje zaangażowanie w tym składniku aktywów. Grupa przeanalizowała zawierane transakcje i oceniła, że powyższa zmiana ich nie dotyczy.
 - MSR 19: standard dopuszcza stosowanie do dyskontowania przepływów stopy procentowe odpowiednie dla skarbowych papierów wartościowych w przypadku, gdy rynek dla papierów wartościowych podmiotów komercyjnych jest płytki. Zmiana do standardu określa, iż głębokość rynku należy oceniać z punktu widzenia waluty tych papierów, a nie kraju. Grupa przeanalizowała sytuację na rynku papierów wartościowych i oceniła, że powyższa zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie.
 - MSR 34: standard pozwala, aby niektóre informacje wymagane przez MSR 34 dla skróconych śródrocznych sprawozdań finansowych były prezentowane w innych dokumentach, które takiemu śródrocznemu sprawozdaniu towarzyszą, na przykład w sprawozdaniu z działalności. Jeżeli informacje zostaną zamieszczone w dokumentach towarzyszących, należy w śródrocznym sprawozdaniu finansowym zamieścić wyraźne odniesienie do miejsc, gdzie je ujawniono. Dodatkowe dokumenty muszą być dostępne dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe. W przeciwnym wypadku śródroczne sprawozdanie finansowe zostanie uznane za niekompletne. Zmiana dotyczy tylko sprawozdań śródrocznych, zatem nie wpływa na niniejsze sprawozdanie.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR w ramach większego projektu, który ma doprowadzić do zwiększenia przejrzystości i uniknięcia nadmiernych ujawnień w sprawozdaniu finansowym, opublikowała szereg zmian do MSR 1. Zmiany obejmują następujące aspekty:

- Rada zwraca uwagę na to, że umieszczenie w sprawozdaniu finansowym zbyt wielu nieistotnych informacji powoduje, że sprawozdanie finansowe staje się nieczytelne i jest to sprzeczne z zasadą istotności,
- wymagane przez standard pozycje sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z sytuacji finansowej mogą być dezagregowane,
- dodano wymogi dotyczące sum częściowych zamieszczanych w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz w sprawozdaniu z sytuacji finansowej,
- kolejność not do sprawozdania finansowego zależy od decyzji spółki, jednak należy w tym zakresie zapewnić zrozumiałość i porównywalność.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Grupa przeprowadziła analizę i uznała, że już stosuje zmienione zasady, zatem jej sprawozdanie finansowe nie będzie wymagało zmian.

- Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Rada MSR dodała kolejne zwolnienia z wymogu konsolidacji lub stosowania metody praw własności w przypadku jednostek inwestycyjnych:

- jeżeli spółka dominująca średniego szczebla jest zależna od jednostki inwestycyjnej, która wykazuje swoje inwestycje w wartości godziwej zgodnie z MSR 39 / MSSF 9, to taka spółka dominująca średniego szczebla może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych,
- jeżeli inwestor jest zależny od jednostki inwestycyjnej, która wykazuje swoje inwestycje w wartości godziwej zgodnie z MSR 39 / MSSF 9, to taki inwestor może nie stosować metody praw własności do ujmowania swoich inwestycji w jednostki współkontrolowane lub stowarzyszone,
- jednostka inwestycyjna jest obowiązana konsolidować jednostki zależne, które świadczą usługi pomocnicze; jeśli jednak taka jednostka zależna jest sama jednostką inwestycyjną, nie konsoliduje się jej.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Spółka Dominująca nie jest jednostką inwestycyjną i nie należy do grupy, w której występowałaby jednostka inwestycyjna, zatem zmiany nie będą miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena”

Nowy standard zastąpi obecny MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:

- inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów; przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów,
- nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem,
- nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Grupa jest w trakcie oceny wpływu standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- **Nowy MSSF 14 „Regulatory Deferral Accounts”**
Nowy standard dotyczy wyłącznie podmiotów, które przechodzą na MSSF i prowadzą działalność w branżach, w których państwo reguluje stosowane ceny, takich jak dostarczanie gazu, elektryczności czy wody. Standard pozwala na kontynuowanie polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania przychodów z takiej działalności stosowanej przed przejściem na MSSF zarówno w pierwszym sprawozdaniu sporządzonym wg MSSF, jak i później. Nowe regulacje nie wpłyną na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ stosuje już ona MSSF. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później, jednakże nie zostanie on zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.
- **Nowy MSSF 15 „ Revenue from Contracts with Customers”**
Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Grupa nie zakończyła jeszcze procesu analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.
Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
- **Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**
Obowiązujące do tej pory zasady regulujące rozliczenie utraty kontroli nad jednostką zależną przewidywały, że ujmuje się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówiły, że wynik transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujmuje się tylko do wysokości udziału pozostałych udziałowców tych podmiotów.
W sytuacji, gdy jednostka dominująca sprzedaje lub wnosi aportem udziały w spółce zależnej do podmiotu wycenianego MPW w taki sposób, iż traci nad nią kontrolę, wyżej

przytoczone regulacje byłyby ze sobą sprzeczne. Zmiana MSSF 10 i MSR 28 likwiduje tę kolizję następująco:

- jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę stanowi przedsiębiorstwo (biznes), wynik na transakcji ujmowany jest w całości,
- jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę nie stanowi przedsiębiorstwa, wynik ujmowany jest tylko do wysokości udziału innych inwestorów.

Wejście w życie tej zmiany zostało wstrzymane.

▪ Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podejście księgowo do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Grupa szacuje, że nowy standard może mieć wpływ na jej sprawozdanie finansowe, jednak nie zakończyła jeszcze procesu określania wartości. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

▪ Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada MSR uszczegółowiła zasady:

- ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku poniesienia przez jednostkę niezrealizowanych strat,
- kalkulacji przyszłych zysków podatkowych koniecznych, by ująć aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później.

▪ Zmiana MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”

Zmieniony standard wymaga od jednostek ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdania finansowego ocenić zmiany zadłużenia jednostki (tj. zmiany zaciągniętych pożyczek i kredytów).

Grupa szacuje, że zmiana standardu pociągnie za sobą konieczność uzupełnienia ujawnień o nowe dane.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później.

▪ Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

- sposób ujmowania w wycenie programu regulowanego w środkach pieniężnych warunków innych niż warunki nabywania uprawnień,
- klasyfikacja płatności akcjami w przypadku, gdy jednostka jest zobowiązana pobrać podatek od pracownika,
- modyfikacja programu, która skutkuje zmianą z programu rozliczanego w środkach pieniężnych na program rozliczany w instrumentach kapitałowych.

Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

▪ Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

W związku z wejściem w życie w 2019 roku nowego standardu dotyczącego instrumentów finansowych (MSSF 9) Rada MSR wprowadziła przejściowe (do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń) przepisy stosowania nowych zasad rachunkowości instrumentów w sprawozdaniach finansowych ubezpieczycieli. W przeciwnym wypadku ich wyniki byłyby narażone na sporą zmienność.

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

- korygowanie zmienności powodowanej przez MSSF 9 dla niektórych aktywów poprzez odrębną pozycję w sprawozdaniu z wyniku i innych dochodów całkowitych,
- zwolnienie ze stosowania MSSF 9 do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń (lub roku 2021).

Zmiana standardu nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy ze względu na to, że nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

▪ Zmiany MSSF 1, MSSF 12 i MSR 28 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”. Poprawki do standardów obejmują:

- MSSF 1: usunięto niektóre krótkoterminowe zwolnienia, które stosowano przy przejściu na MSSF ze względu na to, że dotyczyły okresów, które już minęły i ich zastosowanie już nie było możliwe. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż jest już ono sporządzane wg MSSF.
- MSSF 12: doprecyzowano, że ujawnienia dotyczące udziałów w innych jednostkach wymagane tym standardem obowiązują również wtedy, gdy udziały te są zaklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia zgodnie z MSSF 5. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie kwalifikuje ona udziałów jako przeznaczone do zbycia.
- MSR 28: 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 przedsiębiorstwach do wartości godziwej.

Zmiany wejdą w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku (MSSF 12) lub 1 stycznia 2018 roku (MSSF 1 i MSR 28).

- **Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”**
Zmiana doprecyzowuje zasady, wedle których nieruchomość jest przeklasyfikowywana do lub z kategorii nieruchomości inwestycyjnych z lub do środków trwałych bądź zapasów.
Przede wszystkim zmiana klasyfikacji następuje, gdy zmieni się sposób użytkowania i zmiana ta musi być udowodniona. Standard wprost mówi, że zmiana intencji zarządu sama w sobie nie jest wystarczająca.
Zmianę standardu należy zastosować do wszystkich zmian w użytkowaniu, które nastąpią po wejściu w życie zmiany do standardu oraz do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych na dzień wejścia w życie zmiany standardu.
Analiza skutków jeszcze nie została zakończona. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

- **Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”**
Interpretacja określa, jaki kurs należy stosować w przypadku sprzedaży lub zakupu w walucie obcej, które poprzedzone są otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w tej walucie. Zgodnie z nową interpretacją zaliczkę na dzień jej zapłaty należy ująć po kursie na ten dzień. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów należy je ująć po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, gdy został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów.
Grupa szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza takich transakcji, których zmiany dotyczą. Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 lipca 2017 roku. Przez kontrolę rozumie się

zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 lipca. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmują się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki Dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących włączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki Dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę Dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka Dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki Dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki Dominującej w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”,
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają włączeniom do proporcji posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz spółek stowarzyszonych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 lipca.

Transakcje w walutach obcych

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

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.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

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. Grupa nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania na dzień 31 lipca 2017 roku

W spółkach Grupy 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 jakie zostały 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 rzeczowej 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, Grupa utworzy plan wykorzystania i sprzedaży, w momencie zatwierdzenia takiego planu przez Zarząd są reklasyfikowanie 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 Grupa 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.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz zapasów w postaci nieruchomości, dokonywana jest ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakies zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwaną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości

żadnych korzyści ekonomicznych. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania nieruchomości inwestycyjnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży, a wartością netto tych nieruchomości inwestycyjnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych. W przypadku gdy zbywaną nieruchomością inwestycyjną jest nieruchomość wcześniej prezentowana jako zapas, jednak ze względu na długotrwały brak nabywcy została przeklasyfikowana do kategorii nieruchomości inwestycyjnych, przychody ze sprzedaży z takiej nieruchomości są prezentowane jako przychody z podstawowej działalności jednostki, a wartość netto tej nieruchomości ujmowana jest jako koszt operacyjny.

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 Grupa 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 Grupa się ich zrzekła.

Grupa 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 Grupa 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 zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności oraz
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w wyniku finansowym prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Aktywa finansowe kwalifikowane do kategorii pożyczek i należności wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki” oraz
- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”.

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu lub wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSR 39.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku finansowym. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do pożyczek i należności.

W tej kategorii Grupa ujmuje obligacje i inne papiery dłużne utrzymywane do terminu wymagalności, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje), aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie kwalifikują się do żadnej z powyższych kategorii aktywów finansowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Akcje spółek nienotowanych wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Odpisy aktualizujące ujmowane są w wyniku finansowym.

Wszystkie inne aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane są w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmowane jest w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość instrumentów dłużnych, których odwrócenie ujmowane jest w wyniku finansowym, jeżeli wzrost wartości instrumentu może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po rozpoznaniu utraty wartości.

W momencie wyłączenia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej, skumulowane zyski i straty, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego oraz prezentowane są w pozostałych całkowitych dochodach jako reklasyfikacja z tytułu przeniesienia do wyniku finansowego.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

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 wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczące.

Aktywa trwale 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 dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne 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),
 - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

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 dominującej prezentowane są osobno w „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 oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa 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

Grupa 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 Grupie 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 posprzedażowej 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 Grupa 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 skonsolidowanego 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 Grupa 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 26.

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

Grupa 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 Grupa 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. Grupa Kapitałowa dla celów prezentacji w skonsolidowanym 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 Grupa 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:

- Grupa 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 Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz
- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług (usługi budowlane)

Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

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

Grupa 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 Grupa 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. Grupa prezentuje w skonsolidowanym 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 odroczoney 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.

2.3. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej 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.

Klasyfikacja nieruchomości

Zgodnie z opisem przedstawionym w punkcie c) Polityka Rachunkowości rozdziału Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości, Zarząd Spółki dominującej przedstawił zasady klasyfikacji nieruchomości, klasyfikacja ta opiera się na planach i zamierzeniach co do danej nieruchomości.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.07.2017 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę 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 odpowiednich notach.

Wycena Zapasów

Grupa 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 skonsolidowanym 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.

Wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym łączna kwota należności z tytułu umów o usługę budowlaną 258 tys. PLN (31.10.2016: 258 tys. PLN) odzwierciedla najlepsze szacunki Zarządu co do wyników oraz stopnia zaawansowania poszczególnych kontraktów budowlanych.

Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki Dominującej. 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 listopad 2016 – lipiec 2017 Grupa nie dokonała odpisu aktualizującego wartość firmy

2.4. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W dniu 25 maja 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 3 w sprawie sporządzania przez Spółkę jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej / Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości w której wskazano, że spółka będzie sporządzać sprawozdania finansowe zgodnie z tymi standardami począwszy od roku obrotowego zaczynającego się dnia 1 listopada 2016 roku.

W związku z powyższym sporządzono sprawozdanie zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1 listopada 2015 roku do dnia 31 października 2016 roku jako podstawę do danych porównawczych.

Wszelkie dane dotyczące wskazania i objaśnienia różnic w wartości ujawnionych danych finansowych oraz istotnych różnic zasad (polityki) rachunkowości pomiędzy Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej a stosowanymi wcześniej polskimi zasadami rachunkowości zostały wskazane w raporcie finansowym za okres listopad 2016 r. - kwiecień 2017 r.

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym grupa kapitałowa zidentyfikowała następujące istotne zdarzenia i transakcje

Wygaśnięcie listu intencyjnego dotyczącego Shopin Szwedzka sp. z o.o.

W związku z niedojściem do skutku w planowanym terminie transakcji sprzedaży udziałów Shopin Szwedzka sp. z o.o. wygasł list intencyjny z dnia 13 marca 2017 r.

Zakup działek przy ul. Nowodworskiej w Warszawie

31 maja 2017 roku spółka Shopin Płock Sp. z o.o., w której jedynym udziałowcem jest Spółka, zawarła, jako kupujący, z Miastem Stołecznym Warszawa umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości ("Umowa") obejmującej działkę gruntu o powierzchni 0,2544 ha (dwa tysiące pięćset czterdzieści cztery metry kwadratowe), położoną w Warszawie, przy ulicy Nowodworskiej.

Cena sprzedaży wyniosła 1 959 898,16 zł (jeden milion dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem zł szesnaście groszy) brutto i została przez Shopin Płock Sp. z o.o. zapłacona przed zawarciem Umowy.

Ponadto na nieruchomości pozostającej własnością Miasta Stołecznego Warszawy została ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela działek posiadanych przez Shopin Płock Sp. z o.o. służebność polegająca na prawie przechodu i przejazdu, za zapłatą przez Shopin Płock Sp. z o.o. wynagrodzenia w wysokości 116 150 zł (sto szesnaście tysięcy sto pięćdziesiąt złotych) netto.

Rozwiązanie przedwstępnej umowy nabycia akcji spółki PKS Jasło Sp. z o.o.

W dniu 30 czerwca 2017 r. podmiot zależny od Spółki – Tower Jasło sp. z o.o., zawarła porozumienie o rozwiązaniu przedwstępnej umowy nabycia akcji spółki PKS Jasło S.A. zawartej w dniu 18 maja 2016 roku.

Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży przez spółkę zależną dt. projektu przy ulicy Mehoffera w Warszawie

W 14 lipca 2017 roku spółka Shopin Płock sp. z o.o. ("Sprzedający"), w której jedynym udziałowcem jest Spółka, zawarła z YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Kupujący") przedwstępną umowę ("Umowa") sprzedaży niezabudowanych nieruchomości ("Nieruchomość") stanowiących własność Shopin Płock sp. z o.o., przy ul. Mehoffera w Warszawie (dwie nieruchomości o powierzchni 4 275m² i 2 544m²).

Cena sprzedaży Nieruchomości wynosi 1.450 (słownie: jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt złotych) netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku ("Budynek"), który

Kupujący wybuduje na Nieruchomości (PUM i PUU) („Cena Nabycia”), płatna według następujących zasad:

1. 2.460.000 (słownie: dwa miliony czterysta sześćdziesiąt tysięcy złotych) złotych brutto tytułem zaliczki w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, wpłaconej do depozytu notarialnego. Wypłata z depozytu nastąpi po wpisaniu w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości hipoteki na zabezpieczenie roszczeń Kupującego o zwrotu zaliczki.
2. pozostała część Ceny Nabycia, po potrąceniu kwoty pierwszej raty płatności Ceny Lokalu Usługowego, po zawarciu umowy przenoszącej tytuł prawny do Nieruchomości.

Równocześnie Sprzedający zobowiązał się do zakupu od Kupującego lokalu usługowego w parterze wybudowanego Budynku, o powierzchni ok. 1 500 m², wraz z zewnętrznymi miejscami postojowymi, za cenę 7.000 (słownie: siedem tysięcy złotych) netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej ("Cena Lokalu Usługowego").

Umowa ostateczna zostanie zawarta po spełnieniu warunków zawieszających (albo zrzeczenia się ich przez Kupującego), spośród których najważniejsze to pozytywny wynik procesu due diligence oraz pozyskanie przez Sprzedającego pozwolenia na budowę Budynku.

Umowa zakupu lokalu użytkowego przy ul. Szeliqowskiej w Warszawie

W dniu 12 czerwca 2017 roku Spółka zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową "LAZUROWA" z siedzibą w Warszawie ("Sprzedający") umowę zobowiązującą do przeniesienia na Spółkę własności lokalu użytkowego przy ulicy Szeliqowskiej w Warszawie ("Umowa").

Zgodnie z Umową Sprzedający zobowiązuje się wybudować lokal niemieszkalny - użytkowy o powierzchni około 695,85m² ("Lokal") oraz dokonać podziału nieruchomości, na podstawie którego Spółka będzie miała prawo do wyłącznego korzystania z wydzielonych 30 miejsc postojowych zewnętrznych.

Po uzyskaniu przez Sprzedającego niezbędnych decyzji, zaświadczeń i innych dokumentów od organów administracji publicznej wskazanych w Umowie oraz wpłaceniu przez Spółkę pełnej umówionej ceny, strony Umowy zobowiązują się zawrzeć do 31 sierpnia 2019 r. umowę, na podstawie której Sprzedający ustanowi i przeniesie na Spółkę prawo odrębnej własności lokalu wraz z prawem własności w części wspólnej budynków oraz udziałem we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości.

Spółka zobowiązuje się zapłacić kwotę 5.218.875,00 zł (pięć milionów dwieście osiemnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych) brutto tytułem ceny nabycia własności Lokalu oraz kwotę 2.000,00 zł (dwa tysiące złotych) brutto za dokonanie podziału nieruchomości.

Złożenie do KNF wniosku o zatwierdzenie prospektu, publikacja nowej strategii i prognozy zysku netto na rok obrotowy 2018

W dniu 19 czerwca 2017 roku został złożony do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie prospektu emisyjnego Spółki.

W tym samym dniu Zarząd Tower Investments S.A. przyjął do realizacji "Strategię Rozwoju Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na lata 2017-2022" ("Strategia"), która została zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 18 czerwca 2017 r.

Również w dniu 19 czerwca 2017 roku Spółka poinformowała, że podtrzymuje prognozę skonsolidowanego zysku netto na rok obrotowy 2017 w wysokości 14 mln zł (dokładnie 13.983 tys. zł) oraz podaje do publicznej wiadomości prognozę skonsolidowanego zysku netto na rok obrotowy 2018 w wysokości 19.428 tys. zł.

Rzeczywiste wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta mogą różnić się od prognozowanych skonsolidowanych informacji finansowych, ponieważ przewidywane zdarzenia często nie następują zgodnie z oczekiwaniami, a wynikające stąd odchylenia mogą być istotne.

Zawarcie umowy najmu z Jeronimo Martins Polska

W dniu 6 czerwca 2017 roku do Spółki wpłynął obustronnie podpisany egzemplarz umowy najmu zawartej z Jeronimo Martins Polska S.A. ("Umowa"), dotyczącej lokalu w dzielnicy Ursynów w Warszawie, o pozyskaniu którego Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI 8/2017.

Zgodnie z Umową, wydanie lokalu ma nastąpić do dnia 15 listopada 2017 roku, po jego uprzednim nabyciu od Spółdzielni Mieszkaniowej przez Spółkę i jego adaptacji zgodnie ze standardem wykonania sklepu Biedronka. Umowa została zawarta na okres 15 (piętnastu) lat od dnia wydania lokalu. Szacunkowa wartość Umowy wynosi 1,23 mln zł (jeden milion dwieście trzydzieści tysięcy złotych) rocznie netto (dokładna wartość zostanie ustalona po przekazaniu lokalu i ustaleniu opłat administracyjnych).

Emisja obligacji serii B

W dniu 06 lipca 2017 r. Spółka wyemitowała obligacje serii B, których kluczowe warunki emisji przedstawiają się następująco:

- a. wartość emisji – 5 mln zł;
- b. termin wykupu – 2 lata od dnia przydziału z możliwością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę;
- c. oprocentowanie – stałe;
- d. wypłata odsetek- półrocznie;
- e. cel emisji – zapłata części ceny za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Dereniowej;

f. zabezpieczenie – hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Tychach, poręczenie Pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz administratora zabezpieczeń, oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora zabezpieczeń z nieruchomości położonej w Tychach, oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy, oświadczenie poręczyciela Pana Bartosza Kazimierczuka o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora zabezpieczeń.

Sprzedż części udziałów w Shopin Płock Sp. z o.o.

W dniu 31 lipca 2017 roku Spółka zawarła z inwestorem finansowym umowę sprzedaży 30 (trzydziestu) udziałów spółki zależnej Shopin Płock sp. z o.o., które stanowią 30% kapitału zakładowego i uprawniają do wykonywania 30% głosów na zgromadzeniu wspólników, za kwotę 4.000.000 (cztery miliony) złotych netto, płatną w dwóch ratach:

- 1 mln zł płatne w ciągu trzech dni od dnia zawarcia umowy,
- 3 mln zł płatne do 31.01.2018.

Wartość księgowa sprzedanych udziałów wynosiła 1.500,00 (jeden tysiąc pięćset) zł.

4. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie charakteryzuje się sezonowością

5. Zysk na akcję

Podstawowy zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy kalkulacji rozwodnionego zysku na akcję uwzględniany jest rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje Spółki dominującej, wyemitowanych w ramach programów motywacyjnych realizowanych przez Grupę. Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana poniżej

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.05.2017 - 31.07.2017	01.05.2016 - 31.07.2016	01.11.2016 - 31.07.2017	01.11.2015 - 31.07.2016	01.11.2015 - 31.10.2016
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>					
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	1 060 750	1 060 750	1 060 750	927 789	961 211
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 060 750	1 060 750	1 060 750	927 789	961 211
<i>Działalność kontynuowana</i>					

Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 507 401	1 797 830	10 006 423	3 502 189	7 307 603
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	8,96	1,69	9,43	3,77	7,60
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	8,96	1,69	9,43	3,77	7,60
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej					
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)					
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)					
Działalność kontynuowana i zaniechana					
Zysk (strata) netto	9 507 401	1 797 830	10 006 423	3 502 189	7 307 603
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	8,96	1,69	9,43	3,77	7,60
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	8,96	1,69	9,43	3,77	7,60

6. Segmenty operacyjne

Grupa nie wyodrębnia segmentów operacyjnych, bowiem Zarząd Spółki Dominującej 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 Spółki Dominującej 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 Spółki Dominującej 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 Grupy 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);

7. Połączenia jednostek gospodarczych

Poniżej zaprezentowano jednostki przejęte przez Grupę w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy roku 01.11.2016 – 31.12.2017 oraz ustalone kwoty wartości firmy oraz zysków wynikające z rozliczonych w tym okresie przejęć:

POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH PRZEPROWADZONE W OKRESIE OD 01.11.2016 ROKU DO 31.07.2017 ROKU

Nazwa i siedziba jednostki przejmowanej	Data przejęcia	Procent przejętych instrumentów kapitałowych z prawem głosu	Zapłata:		Aktywa netto przejętej jednostki (wartość godziwa)	Wartość firmy (+) / zysk (-)	Zyski zatrzymane (połączenie pod wspólną kontrolą)
			przejmujący	udziały niedające kontroli			
Property Tower Investments Sp. z o.o. S.K.A.	2016-12-22	30	600 000	-	1 774 416	-	517 325

W dniu 22 grudnia 2016 roku Spółka dominująca nabyła 30% instrumentów kapitałowych Property Tower Investments Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie, która prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich Spółka dominująca dokonała przejęcia w celu umocnienia Grupy poprzez przejęcie 100% akcji.

Zapłata przekazana przez Spółkę dominującą poprzednim właścicielom wyniosła 600 tys. PLN i obejmowała cenę zakupu akcji opłaconą w środkach pieniężnych.

Przed nabyciem spółka Property Tower Investments Sp. z o.o. S.K.A. była objęta konsolidacją metodą pełną.

8. Wartość firmy

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości firmy w poszczególnych okresach sprawozdawczych:

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ WARTOŚCI FIRMY

	od 01.11.2016 do 31.07.2017	od 01.11.2015 do 31.07.2016	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Wartość brutto			
Saldo na początek okresu	2 888 360		
Połączenie jednostek gospodarczych			2 888 360
Wartość brutto na koniec okresu	2 888 360	-	2 888 360
Odpisy z tytułu utraty wartości			
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
Wartość firmy - wartość bilansowa na koniec okresu	2 888 360	-	2 888 360

9. Wartości niematerialne

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych:

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.11.2016 roku do 31.07.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2016 roku	23 333						23 333
Amortyzacja (-)	(3 750)						(3 750)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.07.2017 roku	19 583	-	-	-	-	-	19 583
za okres od 01.11.2015 roku do 31.07.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2015 roku	-						-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	550						550
Amortyzacja (-)	(550)						(550)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.07.2016 roku	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2015 roku							-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	25 550						25 550
Amortyzacja (-)	(2 217)						(2 217)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.10.2016 roku	23 333	-	-	-	-	-	23 333

Spółka nie poczyniła zobowiązań na rzecz zakupu wartości niematerialnych i prawnych.

10. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE - NABYCIA I ZBYCIA ORAZ ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.11.2016 roku do 31.07.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2016 roku			40 896	291 729	14 733		347 358
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			27 913	665 805	4 107		697 825
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				(226 626)			(226 626)
Amortyzacja (-)			(27 825)	(71 997)	(5 285)		(105 107)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.07.2017 roku	-	-	40 985	658 911	13 555	-	713 451
za okres od 01.11.2015 roku do 31.07.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2015 roku			-	-	-		-
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych			31 870	358 632			390 502
Amortyzacja (-)			(9 001)	(37 771)			(45 797)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.07.2016 roku	-	-	22 869	321 836	-	-	344 705
za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2015 roku			-				-

Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych			57 978	359 607	29 046		446 630
Amortyzacja (-)			(17 081)	(67 878)	(14 313)		(99 273)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.10.2016 roku	-	-	40 896	291 729	14 733	-	347 358

Spółka nie poczyniła zobowiązań na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

11. Wartość godziwa instrumentów finansowych

MSR 34 wymaga zamieszczenia w śródrocznym sprawozdaniu finansowym wybranych ujawnień z MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* oraz MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*. Ujawnienia te dotyczą wartości godziwej instrumentów finansowych wg ich klas oraz wg poziomów wartości godziwej.

Grupa Kapitałowa odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej ze względu na brak rynku. Grupa nie zamierza zbyć nienotowanych udziałów i akcji w najbliższej przyszłości.

Wartość udziałów w spółce Tower Mehoffera Sp. z o.o. została określona na podstawie umowy sprzedaży 30% udziałów w tej spółce i przeszacowana do wartości godziwych.

Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie zaprezentowanych jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe wartość bilansowa jest równa wartości godziwej.

12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W okresie 01.11.2016 – 31.07.2017 nie dokonano odpisów aktualizujących wartość aktywów.

13. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy:

	31.07.2017	31.07.2016	31.10.2016
Liczba akcji	1 060 750	1 060 750	1 060 750
Wartość nominalna akcji (PLN)	1	1	1
Kapitał podstawowy	1 060 750	1 060 750	1 060 750

Akcje wyemitowane w prezentowanych okresach sprawozdawczych:

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.11.2015 roku	810 500	810 500	X	X
Emisja 250 250 akcji serii B	250 250	250 250	40	2016-05-17
Kapitał podstawowy na dzień 31.07.2016 roku	1 060 750	1 060 750	X	X

Kapitał podstawowy na dzień 31.10.2016 roku	1 060 750	1 060 750	X	X
Kapitał podstawowy na dzień 31.07.2017 roku	1 060 750	1 060 750	X	X

14. Programy płatności akcjami

W Grupie Kapitałowej nie zostały uruchomione programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskują opcje zamienne na akcje Spółki dominującej:

15. Dywidendy

W okresie dziewięciu miesięcy roku 01.11.2016 – 31.12.2017 Spółka dominująca nie wypłaciła dywidendy akcjonariuszom

16. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie dziewięciu miesięcy roku 01.11.2016 – 31.12.2017 Grupa wyemitowała obligacje o następujących parametrach:

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

- Nazwa obligacji: Obligacje serii B emitowane przez Tower Investments Spółka Akcyjna w Warszawie
- Seria Obligacji: Obligacje Serii B
- Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 5.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 6 lipca 2019 r.
- Oprocentowanie: Stałe.

17. Naruszenie postanowień umów (kredyty, pożyczki)

W okresie dziewięciu miesięcy roku 01.11.2016 – 31.12.2017 Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytu i pożyczek.

18. Rezerwy

Wyszczególnienie	Pozostałe rezerwy, w tym na:		
	straty z umów budowlanych	inne	razem
za okres od 01.11.2016 roku do 31.07.2017 roku			
Stan na początek okresu	70 752	104 810	175 562
Wykorzystanie rezerw (-)		(65 711)	(65 711)
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			
Stan rezerw na dzień 31.07.2017 roku	70 752	39 099	109 851
za okres od 01.11.2015 roku do 31.07.2016 roku			
Stan na początek okresu			-
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		17 456	17 456
Stan rezerw na dzień 31.07.2016 roku	-	17 456	17 456
za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku			
Stan na początek okresu			-
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		64 810	64 810
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	70 752	40 000	110 752
Stan rezerw na dzień 31.10.2016 roku	70 752	104 810	175 562

19. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

20. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje zawarte pomiędzy spółkami Grupy, które zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji, prezentowane są w jednostkowych sprawozdaniach finansowych spółek.

Poniżej zestawiono transakcje z jednostkami powiązanymi ujęte w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy:

Wyszczególnienie	od 01.11.2016 do 31.07.2017	od 01.11.2015 do 31.07.2016	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	17 700		5 550
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy			

Płatności w formie akcji własnych			
Pozostałe świadczenia	270 106		40 000
Razem	287 806	-	45 550

Grupa dokonuje następujących transakcji z podmiotami powiązanymi, które nie podlegają konsolidacji:

- podnajem części lokalu biurowego przy ul. Rumianej 49, w Warszawie
- w okresie 01.11.2016 – 31.07.2017 nie udzielono pożyczek, jednak na dzień 31.07.2017 istnieje należność z tytułu pożyczki w wysokości 930.000 zł plus odsetki udzielonej spółce Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.

21. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu 31.07.2017 nie miały miejsce zdarzenia, które wymagały ujęcia w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres pierwszych 9 miesięcy roku 01.11.2016 – 31.12.2017.

22. Inne informacje wymagane przepisami (wybrane dane finansowe przeliczone na euro)

W okresach objętych skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.07.2017 4,2545 PLN/EUR, 31.07.2016 4,3684 PLN/EUR, 31.10.2016 4,3267 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.11.2016 - 31.07.2017 4,2890 PLN/EUR, 01.11.2015 - 31.07.2016 4,3529 PLN/EUR, 01.11.2015 - 31.10.2016 4,1787 PLN/EUR,

najwyższy i najniższy kurs obowiązujący w każdym okresie: 01.11.2016 - 31.07.2017 max: 4,5035; min 4,1737 PLN/EUR, 01.11.2015 - 31.07.2016 max: 4,4987; min: 4,2245 PLN/EUR, 01.11.2015 - 31.10.2016 max: 4,4987; min: 4,2355 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EURO, przedstawia tabela:

	31.07.2017	31.07.2016	31.10.2016	31.07.2017	31.07.2016
	PLN			EUR	
Sprawozdanie z wyniku					
Przychody ze sprzedaży	5 519 409	5 296 747	8 640 098	1 286 876	1 216 832
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	75 867	5 879 524	8 781 273	17 689	1 350 714
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 036 246	4 173 880	7 988 117	2 806 306	958 873
Zysk (strata) netto	9 983 848	3 500 024	7 271 862	2 327 780	804 067
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	10 006 423	3 502 189	7 307 603	2 333 043	804 565

Zysk na akcję (PLN, EUR)	9,43	3,77	7,60	2,20	0,87
Rozwodniony zysk na akcję (PLN. EUR)	9,43	3,77	7,60	2,20	0,87
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2890	4,3529

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych					
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-26 418 273	1 262 509	5 426 996	-6 159 541	290 039
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	374 333	-4 778 850	-10 603 380	87 278	-1 097 854
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	22 879 224	9 696 581	8 465 422	5 334 396	2 227 614
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-3 164 715	6 180 240	3 289 037	-737 868	1 419 798
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2890	4,3529

	31.07.2017	31.07.2016	31.10.2016	31.07.2017	31.07.2016
	PLN			EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej					
Aktywa	72 277 683	35 836 965	35 836 965	16 988 526	8 959 241
Zobowiązania długoterminowe	32 436 878	5 902 019	5 902 019	7 624 134	1 475 505
Zobowiązania krótkoterminowe	6 202 586	5 670 395	5 670 395	1 457 888	1 417 599
Kapitał własny	33 638 218	24 264 551	24 264 551	7 906 503	6 066 138
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	33 698 214	23 745 744	23 745 744	7 920 605	5 936 436
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2545	4,3684

V. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za III kwartał roku obrotowego 2017

AKTYWA

<i>Aktywa trwałe</i>	31.07.2017	31.07.2016
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	19 583	0
Rzeczowe aktywa trwałe	531 333	117 075
Nieruchomości inwestycyjne	0	0
Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	4 646 500	513 750
Należności i pożyczki	15 359 752	276 274
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	78 354	0
Aktywa trwałe	20 635 523	907 099
<i>Aktywa obrotowe</i>		
Zapasy	8 618 343	680 000
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 746 128	12 163 542
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pożyczki	13 708 982	1 115 374
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	330 300	820 800
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	463 106	905
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 424	6 645 527
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa obrotowe	31 929 283	21 426 148
Aktywa razem	52 564 806	22 333 247

PASYWA
Kapitał własny

	31.07.2017	31.07.2016
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>		
Kapitał podstawowy	1 060 750	1 059 750
Akcje własne (-)		0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	9 539 799	9 539 799
Pozostałe kapitały		0
Zyski zatrzymane:	10 915 473	8 509 962
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8 066 481	5 845 342
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 848 992	2 664 620
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał własny	21 516 022	19 109 511

Zobowiązania
Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 736 989	
Leasing finansowy	345 670	
Pochodne instrumenty finansowe		
Pozostałe zobowiązania		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 868	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		
Pozostałe rezerwy długoterminowe	1 099	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
Zobowiązania długoterminowe	25 116 626	0

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 102 227	3 222 524
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		
Leasing finansowy	112 738	
Pochodne instrumenty finansowe		
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	5 640	1 212
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	711 554	
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		
Zobowiązania krótkoterminowe	5 932 158	3 223 736
Zobowiązania razem	31 048 784	3 223 736
Pasywa razem	52 564 806	22 333 247

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU (WARIANT PORÓWNAWCZY)

	01.05.2017 - 31.07.2017	01.05.2016 - 31.07.2016	01.11.2016 - 31.07.2017	01.11.2015 - 31.07.2016
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	27 501	4 480 163	973 581	4 480 163
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	27 501	4 480 163	973 581	4 480 163
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów				
Koszty operacyjne	1 659 493	909 888	2 336 252	973 313
Usługi obce	936 869	748 380	1 318 109	806 893
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia	371 181	66 741	489 379	66 741
Zużycie materiałów i energii	99 100	12 584	141 660	12 584
Amortyzacja	31 380	2 704	38 484	2 704
Wartość sprzedanych towarów i materiałów				
Zmiana stanu produktów				
Pozostałe	220 963	79 480	348 619	84 392
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-1 631 992	3 570 274	-1 362 670	3 506 849
Pozostałe przychody operacyjne	253 626	15 000	895 878	15 000
Pozostałe koszty operacyjne	69 855	51 199	329 244	51 199
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)				
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 448 221	3 534 076	-796 036	3 470 650
Przychody finansowe	5 350 842	105 234	5 224 717	55 285
Koszty finansowe	1 440 264	388 957	1 478 627	338 781
Odpis wartości firmy				
Ujemna wartość firmy				
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 462 357	3 250 353	2 950 055	3 187 154
Podatek dochodowy		522 534	101 063	522 534
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 462 357	2 727 819	2 848 992	2 664 620
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	2 462 357	2 727 819	2 848 992	2 664 620
Zysk (strata) netto przypadający:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 462 357	2 727 819	2 848 992	2 664 620
- podmiotom niekontrolującym	0	0	0	0

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.05.2017 - 31.07.2017	01.05.2016 - 31.07.2016	01.11.2016 - 31.07.2017	01.11.2015 - 31.07.2016
Zysk (strata) netto	2 462 357	2 727 819	2 848 992	2 664 620
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego				
Przeszacowanie środków trwałych				
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego				
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych				
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego				
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych				
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego				
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych				
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą				
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych				
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności				
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego				
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-
Całkowite dochody	2 462 357	2 727 819	2 848 992	2 664 620
Całkowite dochody przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 462 357	2 727 819	2 848 992	2 664 620
- podmiotom niekontrolującym			-	-

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	01.05.2017 - 31.07.2017	01.05.2016 - 31.07.2016	01.11.2016 - 31.07.2017	01.11.2015 - 31.07.2016
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 462 357	3 250 353	(218 505)	(92 894)
Korekty:				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	23 027	550	34 734	2 704
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	1 250	-	3 750	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	-	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat	425 210	390 450	512 100	513 750
Koszty odsetek	577 995	443	1 058 463	443
Przychody z odsetek i dywidend	(1 515 168)	(34 874)	(1 195 818)	(40 100)
Korekty razem	(487 685)	356 569	413 229	476 797
Zmiana stanu zapasów	(4 287 353)	(230 000)	(6 827 580)	(680 000)
Zmiana stanu należności	(3 034 222)	(6 116 712)	(2 609 812)	(5 918 251)
Zmiana stanu zobowiązań	1 023 016	2 048 086	2 551 898	1 923 619
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	203 185	(1 005 654)	(963 515)	(372 528)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	(6 095 374)	(5 304 280)	(7 849 008)	(5 047 161)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(202 126)	(522 534)	(101 063)	(522 534)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 616 626)	(2 190 197)	(4 586 788)	(1 905 744)

<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	(3 300)	2 154	(3 300)	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 500	(505 000)	(608 250)	(513 750)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-	-	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	(1 892 765)	(693 552)	(19 603 860)	(1 127 025)
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	159 790	88 500	512 100	88 500
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-	-
Otrzymane odsetki	24	25 548	24	25 548

Otrzymane dywidendy	-	-	-	-
	(1 734 752)	(1 082 350)	(19 703 287)	(1 526 727)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej				
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	9 553 549	-	9 553 549
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	-	-
	5 224 998	-	25 224 998	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-	-	-
Spląty kredytów i pożyczek	-	-	-	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(70 305)	(46 915)	(90 827)	(46 915)
Odsetki zapłacone	(418 071)	(443)	(833 471)	(443)
Dywidendy wypłacone	-	-	-	-
	4 736 622	9 506 191	24 300 700	9 506 191
Środki pieniężne netto z działalności finansowej				
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(614 757)	6 233 644	10 625	6 073 720
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	677 180	411 883	51 798	571 807
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			-	
	62 423	6 645 527	62 423	6 645 527
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu				

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyszczególnienie	01.05.2017 -	01.05.2016 -	01.11.2016 -	01.11.2015 -
	31.07.2017	31.07.2016	31.07.2017	31.07.2016
	zł	zł	zł	zł
<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	2,99	2,60	2,69	2,87
- rozwodniony	2,99	2,60	2,69	2,87
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	2,99	2,60	2,69	2,87
- rozwodniony	2,99	2,60	2,69	2,87

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.11.2015 roku	809 500		1 000	5 838 592	6 649 092
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2015 roku do 31.07.2016 roku					
Emisja akcji	-	-			-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)					-
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.	1 000		(1 000)		
Wycena opcji (program płatności akcjami)					-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-
Dywidendy					-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-
Razem transakcje z właścicielami	1 000	-	(1 000)	-	-
Zysk netto za okres od 01.11.2015 roku do 31.07.2016 roku				2 664 620	2 664 620
Razem całkowite dochody	-	-	-	2 664 620	2 664 620
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.07.2016 roku	810 500	-	-	8 503 212	19 109 511

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.11.2016 roku	1 060 750	9 538 799		8 067 481	18 667 030
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 31.07.2017 roku					
Emisja akcji	-	-			-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)					-
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.					
Wycena opcji (program płatności akcjami)					-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-
Dywidendy					-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 31.07.2017 roku				2 848 992	2 848 992
Razem całkowite dochody	-	-	-	2 848 992	2 848 992
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.07.2017 roku	1 060 750	9 538 799	-	10 916 473	21 516 022

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.05.2017 roku	1 060 750	9 538 799	-	7 747 913	18 347 462
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błędu podstawowego					-
Saldo po zmianach	1 060 750	9 538 799	-	7 747 913	18 347 462
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.05.2017 roku do 31.07.2017 roku					
Emisja akcji	-				-
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.					-
Wycena opcji (program płatności akcjami)					-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-
Dywidendy					-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.05.2017 roku do 31.07.2017 roku				3 168 559	3 168 559
Razem całkowite dochody	-	-	-	3 168 559	3 168 559
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.07.2017 roku	1 060 750	9 538 799	-	10 916 473	21 516 022

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.05.2016 roku	809 500		1 000	5 775 403	6 585 903
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błęd podstawowego					-
Saldo po zmianach	809 500	-	1 000	5 775 403	6 585 903
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.05.2016 roku do 31.07.2016 roku					
Emisja akcji	-				-
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.	1 000		(1 000)		-
Wycena opcji (program płatności akcjami)					-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-
Dywidendy					-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-
Razem transakcje z właścicielami	1 000	-	(1 000)	-	-
Zysk netto za okres od 01.05.2016 roku do 31.07.2016 roku				2 757 514	2 757 514
Razem całkowite dochody	-	-	-	2 757 514	2 757 514
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.07.2016 roku	810 500	-	-	8 503 212	19 109 511

Wszystkie informacje dodatkowe potrzebne do oceny sprawozdania jednostkowego Tower Investments S.A. za III kwartał roku obrotowego 2017 znajdują się w skonsolidowanej informacji dodatkowej do skróconego sprawozdania finansowego.

VI. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w III kwartale roku obrotowego 2017, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.

Wszystkie istotne zdarzenia zostały zaprezentowane powyżej w objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VI. Stanowisko zarządu co do możliwości zrealizowania prognozy wyników finansowych

Raportem bieżącym ESPI nr 11/2017 Spółka opublikowała prognozę zysku netto Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na rok obrotowy trwający od 1.11.2016 do 31.12.2017 w wysokości 14 mln zł.

Zarząd Spółki podtrzymuje powyższą prognozę.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów	% udział w kapitale i głosach na WZ
Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.*	689 171	64,97
Bartosz Kazimierczuk*	870	0,08
Fundusze zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	8,20
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	5,49
Pozostali	225 430	21,26
RAZEM	1 060 750	100,00

* Bartosz Kazimierczuk kontroluje bezpośrednio Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.

VIII. Informacje nt. podjęcia inicjatyw nastawionych na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań w przedsiębiorstwie

Emitent nie podejmował w okresie objętym raportem inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych.

X. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty

Zatrudnienie na dzień 31 lipca 2017 r. zostało przedstawione w poniższych tabelach.

Tower Investments S.A.	31.07.2017	31.07.2016
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	6	2

Tower Investments S.A. - grupa kapitałowa	31.07.2017	31.07.2016
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	7	2

XI. Oświadczenie Zarządu Tower Investments S.A.

Zarząd Tower Investments S.A. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy informacje finansowe za okres maj – lipiec 2017 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową wynik finansowy Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Prezes Zarządu

Bartosz Kazimierczuk



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