

Szanowni Akcjonariusze,

IV kwartał wydłużonego roku obrotowego, trwającego od 1.11.2016 do 31.12.2017, wbrew pozorom nie oznacza, że kończymy bieżący rok obrachunkowy. Kwartał ten obejmuje okres od 01.08.2017 do 31.10.2017.

Był to dla nas okres intensywnych przygotowań do zakończenia i sprzedaży projektów, które realizowaliśmy w bieżącym roku. Znalazło to odzwierciedlenie w pakiecie umów zawartych ze spółkami z grupy Metropolitan Investment S.A. W trzech transakcjach zbywane będą lokale handlowe będące przedmiotem umów najmu z Jeronimo Martins Polska S.A. Zawarcie umów sprzedaży planowane jest do 20 grudnia 2017 roku. To dla nas bardzo istotna transakcja, która potwierdza szybką rotację kapitału w Tower Investments S.A. i stanowi modelowy przykład naszej skuteczności i tempa działania.

Również pod względem realizacji planów finansowych i prognoz zysku netto na rok obrotowy 2017, opisane wyżej transakcje dają nam pełen komfort w podtrzymaniu prognozy skonsolidowanego zysku netto w wysokości 14 mln zł. Oczekiwany w grudniu istotny zastrzyk gotówki w związku z planowanymi umowami sprzedaży otwiera z kolei drogę do kolejnych zakupów nieruchomości, których realizacja powinna nastąpić w 2018 i 2019 roku.

IV kwartał to również czas wytężonej pracy nad przygotowaniem do przejścia z rynku New Connect na rynek regulowany. Liczymy wręcz, że to ostatni pełny kwartał naszej spółki na New Connect i kolejny list będzie adresowany do Akcjonariuszy spółki notowanej na GPW, czego sobie i Państwu serdecznie życzę.

Wartość sprzedażowa zabezpieczonych projektów na 31.10.2017 wyniosła 232 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

01.08.2017 – 31.10.2017

Warszawa, 11 grudnia 2017 r.

Spis treści

I. Informacje o Emitencie	3
II. Opis grupy kapitałowej	4
III. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej za IV 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 IV kwartał roku obrotowego 2017	60
VI. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w IV kwartale roku obrotowego 2017, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.	70
VII. Stanowisko zarządu co do możliwości zrealizowania prognozy wyników finansowych	70
VIII. Struktura akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu na dzień sporządzenia raportu	70
IX. 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

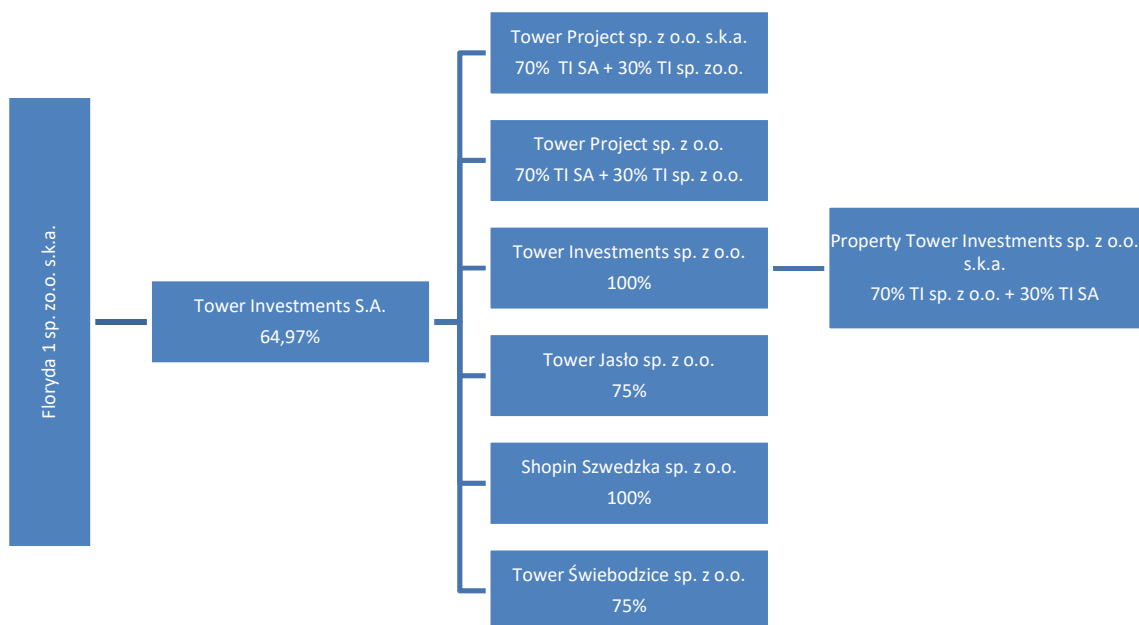
Jerzy Ilczyszyn- Członek Rady Nadzorczej

Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej

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

Bartosz Kazimierzczuk – Prezes Zarządu

II. Opis grupy kapitałowej



Powyżej przedstawiono grupę kapitałową, do której należy Emitent wraz ze wskazaniem miejsca Spółki w tej grupie.

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

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 75 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.750 zł. Udziały te stanowią **75%** kapitału i uprawniają do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25% udziałów posiada Wojciech Pietrzak). Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu zakupu % akcji PKS Jasło S.A., która jest właścicielem m.in. dwóch nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki;
- 2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 500.000 zł. Udziały te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do

100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;

3) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** (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 wykorzystania spółki.

6) **Tower Project sp. z o.o.**, w której **70%** udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a **30%** Tower Investments Sp. z o.o. Tower Project Sp. z o.o. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o.

7) **Shopin 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.

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 IV kwartał roku obrotowego 2017

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31.10.2017 ROKU

Aktywa	MSSF	MSSF
	31.10.2017	31.10.2016
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	2 888 360	2 888 360
Wartości niematerialne	18 333	23 333
Rzeczowe aktywa trwałe	1 469 660	347 358
Nieruchomości inwestycyjne	792 774	792 774
Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	9 338 344	-
Należności i pożyczki	9 919 636	2 126 394
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	110 824	110 824
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	145 293	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	177 847
Aktywa trwałe	24 683 224	6 466 890
Aktywa obrotowe		
Zapasy	42 082 121	11 842 308
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	258 211	258 211
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 593 733	12 229 601
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Pożyczki	16 075	282 131
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	220 500	842 400
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	107 151	54 578
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 316 772	3 860 844
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa obrotowe	62 594 563	29 370 075
Aktywa razem	87 277 787	35 836 965

	MSSF	MSSF
Pasywa	31.10.2017	31.10.2016
Kapitał własny		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		
Kapitał podstawowy	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:	22 421 251	13 146 195
- zysk (strata) z lat ubiegłych	13 288 019	5 838 592
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 133 231	7 307 603
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	32 966 847	23 745 744
Udziały niedające kontroli	(63 604)	518 807
Kapitał własny	32 903 244	24 264 551
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	36 785 389	5 052 289
Leasing finansowy	920 249	70 160
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania	400 000	468 047
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 858 193	311 523
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Zobowiązania długoterminowe	39 963 831	5 902 019

Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 912 412	4 420 240
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	70 776
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 020 133	958 985
Leasing finansowy	247 372	27 528
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 774	17 305
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	108 752	175 562
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	120 270	-
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	14 410 712	5 670 395
Zobowiązania razem	54 374 543	11 572 414
Pasywa razem	87 277 787	35 836 965

SKONSOLIDOWANE SPRAWZODANIE Z WYNIKU ZA OKRES OD 01.11.2016 ROKU DO 31.10.2017 ROKU
(WARIANT PORÓWNAWCZY)

	01.08.2017 - 31.10.2017	01.08.2016 - 31.10.2016	01.11.2016 - 31.10.2017	01.11.2015 - 31.10.2016
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	2 017 931	3 343 351	7 537 341	8 640 098
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	2 017 931	3 343 351	7 537 341	8 640 098
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszty operacyjne	2 343 057	1 148 030	7 595 151	2 342 538
Usługi obce	2 255 933	562 059	5 986 882	1 526 831
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia	256 934	82 385	767 662	149 125
Zużycie materiałów i energii	39 803	56 948	979 364	94 196
Amortyzacja	64 375	55 142	173 232	101 490
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	- 449 889	96 462	- 1 226 714	48 886
Pozostałe	175 900	295 034	914 725	422 011
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	- 325 125	2 195 320	- 57 810	6 297 559
Pozostałe przychody operacyjne	223 269	778 123	569 540	2 613 992
Pozostałe koszty operacyjne	83 724	71 694	621 443	130 278
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	- 185 580	2 901 749	- 109 713	8 781 273
Przychody finansowe	333 132	577 520	4 436 773	662 835
Koszty finansowe	1 230 020	24 077	2 703 116	364 548
Odpis wartości firmy	-	-	-	-
Ujemna wartość firmy	-	-	-	-
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	359 044	9 329 833	- 1 091 443
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	- 1 082 468	3 814 237	10 953 778	7 988 117
Podatek dochodowy	- 205 669	42 399	1 846 729	716 256
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	- 876 799	3 771 837	9 107 049	7 271 862
<i>Działalność zaniechana</i>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	- 876 799	3 771 837	9 107 049	7 271 862
Zysk (strata) netto przypadający:	-	-	-	-
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	- 873 191	3 805 414	9 133 231	7 307 603
- podmiotom niekontrolującym	- 3 608	- 33 576	- 26 182	- 35 741

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.08.2017 - 31.10.2017	01.08.2016 - 31.10.2016	01.11.2016 - 31.10.2017	01.11.2015 - 31.10.2016
Zysk (strata) netto	(876 799)	3 771 837	9 107 049	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	-	-	-	-
Całkowite dochody	(876 799)	3 771 837	9 107 049	7 271 862
Całkowite dochody przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(873 191)	3 805 414	9 133 231	7 307 603
- podmiotom niekontrolującym	(3 608)	(33 576)	(26 182)	(35 741)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	01.08.2017 - 31.10.2017	01.08.2016 - 31.10.2016	01.11.2016 - 31.10.2017	01.11.2015 - 31.10.2016
	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 082 468)	3 814 237	10 953 778	7 988 117
<i>Korekty:</i>	-	-	-	-
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	58 495	53 476	163 602	99 273
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	5 880	1 667	9 630	2 217
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat	109 800	(21 600)	621 900	66 900
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	(50 601)	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	-	(66 193)	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-	(4 028 899)	-
Koszty odsetek	948 608	38 085	2 032 694	40 595
Przychody z odsetek i dywidend	(331 746)	(72 717)	(405 936)	(145 749)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	(359 044)	(9 329 833)	1 091 443
Zyski (straty) podmiotów niekontrolujących	3 608	33 576	26 182	35 741
Inne korekty	-	(502 476)	-	(2 343 299)
Korekty razem	794 645	(879 635)	(10 976 853)	(1 152 879)
Zmiana stanu zapasów	(12 958 287)	(627 752)	(30 239 813)	951 723
Zmiana stanu należności	2 389 735	13 797 316	(10 723 454)	5 057 208
Zmiana stanu zobowiązań	5 334 775	(12 361 256)	7 337 818	(6 872 821)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(540 877)	(129 333)	1 402 264	101 127
Zmiany w kapitale obrotowym	(5 774 653)	678 974	(32 223 185)	(762 763)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(33 695)	(122 946)	(268 184)	(645 480)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6 096 172)	4 164 486	(32 514 445)	5 426 996
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(25 550)	-	(25 550)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(45 250)	(170 371)	(202 089)	(215 018)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	178 862	-

Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(5 011)	(3 036 285)	(5 011)	(3 550 035)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	1 000 000	-	1 000 000	-
Pożyczki udzielone	(140 000)	(2 626 000)	(140 000)	(6 872 000)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	352 310	-
Otrzymane odsetki	4 684	33 675	4 684	59 223
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	814 423	(5 824 530)	1 188 756	(10 603 380)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	(6 750)	-	9 789 049
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	(606 000)	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	25 000 000	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	8 850 000	-	8 850 000	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(73 487)	(1 178 646)	(611 992)	(1 263 646)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(77 816)	(7 679)	(168 643)	(19 386)
Odsetki zapłacone	(796 306)	(38 085)	(1 681 750)	(40 595)
Dywidendy wypłacone	-	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	7 902 391	(1 231 159)	30 781 615	8 465 422
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 620 642	(2 891 203)	(544 073)	3 289 037
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	696 129	6 752 047	3 860 844	571 807
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 316 772	3 860 844	3 316 772	3 860 844

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyszczególnienie	01.08.2017 - 31.10.2017	01.08.2016 - 31.10.2016	01.11.2016 - 31.10.2017	01.11.2015 - 31.10.2016
	Zł	Zł	zł	zł
<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	(0,82)	3,59	8,61	7,60
- rozwodniony	(0,82)	3,59	8,61	7,60
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	(0,82)	3,59	8,61	7,60
- rozwodniony	(0,82)	3,59	8,61	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
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku</i>					
Emisja akcji	250 250	9 538 799	-	-	9 789 049
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	251 250	9 538 799	(1 000)	-	9 789 049
Zysk netto za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku	-	-	-	7 307 603	7 307 603
Razem całkowite dochody	-	-	-	7 307 603	7 307 603
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.10.2016 roku	1 060 750	9 538 799	-	13 146 195	23 745 744

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.08.2016 roku	1 060 750	-	9 545 549	9 873 184	20 479 483
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błędu podstawowego					-
Saldo po zmianach	1 060 750	-	9 545 549	9 873 184	20 479 483
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.08.2016 roku do 31.10.2016 roku					
Emisja akcji	-	9 538 799	(9 545 549)		(6 750)
Przeształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.					-
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	-	9 538 799	(9 545 549)	(532 403)	(539 153)
Zysk netto za okres od 01.08.2016 roku do 31.10.2016 roku	-	-	-	3 805 414	3 805 414
Razem całkowite dochody	-	-	-	3 805 414	3 805 414
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.10.2016 roku	1 060 750	9 538 799	-	13 146 195	23 745 744

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 31.10.2017 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)	141 825	87 872
Dywidendy					-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(53 952)	141 825	87 872
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 31.10.2017 roku				9 133 231	9 133 231
Razem całkowite dochody	-	-	-	9 133 231	9 133 231
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.10.2017 roku	1 060 750	9 538 799	(53 952)	22 421 251	32 966 847

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.08.2017 roku	1 060 750	9 538 799	(53 952)	23 152 617	33 698 214
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błędu podstawowego					-
Saldo po zmianach	1 060 750	9 538 799	(53 952)	23 152 617	33 698 214
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.08.2017 roku do 31.10.2017 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)				141 825	141 825
Dywidendy					-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	141 825	141 825
Zysk netto za okres od 01.08.2017 roku do 31.10.2017 roku				(873 191)	(873 191)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(873 191)	(873 191)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.10.2017 roku	1 060 750	9 538 799	(53 952)	22 421 251	32 966 847

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:	
		31.10.2017	31.10.2016
Tower Investments Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	75%	75%
Property Tower Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	70%
Shopin Szwedzka Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project Sp. z o.o. S.K.A.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	75%	75%

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.10.2017 występowały udziały/akcje w następujących spółkach stowarzyszonych, które zostały wycenione metodą praw własności.

Nazwa spółki stowarzyszonej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.10.2017	31.10.2016
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	70%	100%

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 11 grudnia 2017 r.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 12 miesięcy zakończonych 31.10.2017 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 31.10.2016 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 przejęcia, 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 października 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 października. 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 października.

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 października 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 reklasyfikowane na zapasy.

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa w leasingu

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

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

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że 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 odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

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

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 31.10.2017 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 – październik 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

Zawarcie umowy kredytowej przez Shopin Szwedzka sp. z o.o.

W 2 sierpnia 2017 Shopin Szwedzka sp. z o.o., spółka zależna od Spółki, zawarła umowę kredytową z Raiffeisen Bank Polska S.A., której celem jest refinansowanie części kapitału zaangażowanego w realizację projektu Shopin Szwedzka, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI nr 16/2016 "Obiekt".

Kwota kredytu wynosi 7.050.000 (siedem milionów pięćdziesiąt tysięcy) złotych. Kredyt będzie spłacany w 108 równych ratach kapitałowo-odsetkowych oraz rata balonowa nie wyższa niż 52,4% kwoty kredytu płatna w dniu ostatecznej spłaty kredytu, który ustalono na 30.09.2026 r. Oprocentowanie kredytu jest równe stawce WIBOR3M powiększonej o marżę banku. Zabezpieczeniem kredytu są m.in. hipoteka na Obiekcie, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach Shopin Szwedzka sp. z o.o. i na jej przedsiębiorstwie, cesja wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowej i umów najmu, notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz poręczenie Spółki do kwoty 0,5 mln zł.

Zawarcie umowy zakupu lokalu przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie

W dniu 17 sierpnia 2017 r. spółka Tower Investments sp. z o.o. ("Kupujący"), w której jedynym udziałowcem jest Spółka, zawarła z Echo - Nowy Mokotów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach ("Sprzedający") przedwstępną umowę ("Umowa") zakupu lokalu handlowo - usługowego o projektowanej powierzchni około 1.635,55 m² oraz przylegającego do niego garażu wielostanowiskowego o projektowanej powierzchni około 753,81 m² metrów kwadratowych, obejmującego 28 miejsc parkingowych ("Nieruchomość") zlokalizowanych przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie. Cena zakupu Nieruchomości wynosi 10.800.000 (dziesięć milionów osiemset tysięcy) złotych netto, z czego 1.080.000 (jeden milion osiemdziesiąt tysięcy) złotych netto zostało zapłacone tytułem zadatku, a pozostała kwota zostanie przelana do depozytu notarialnego przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

W 4 września 2017 roku Tower Investments sp. z o.o., w której jedynym udziałowcem jest Spółka, zawarła ze spółką Gatid Investments sp. z o.o., w której Tower Investments sp. z o.o., posiada 50% udziałów, umowę nieodpłatnego przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy. W związku z powyższym projekt przy ul. Konstruktorskiej będzie realizowany z partnerem, który zapewni finansowanie 90% ceny zakupu nieruchomości.

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego nabycia nieruchomości w Poznaniu

1 września 2017 roku Spółka zawarła list intencyjny dotyczący nabycia nieruchomości o powierzchni 1,81 ha położonej w Poznaniu.

Spółce przysługuje wyłączność na prowadzenie negocjacji i zawarcie umowy przedwstępnej przez okres 4 miesięcy. W tym czasie Spółka przeprowadzi badanie due diligence nieruchomości. Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości zostanie zawarta pod warunkiem pozytywnego wyniku tego badania, przy czym ocena wyniku badania należy wyłącznie do Spółki. Cena nabycia nieruchomości nie przekroczy 8.000.000 (osiem milionów) złotych.

Podjęcie przez Zarząd Tower Investments S.A. decyzji w zakresie realizacji projektów

Z dniem 31 sierpnia 2017 r., wobec nie spełnienia się wszystkich warunków, wygasły umowy przedwstępne dotyczące nabycia nieruchomości w Świebodzicach.

Po przeprowadzeniu stosownych analiz, Zarząd Tower Investments S.A. podjął w dniu 1 września 2017 roku uchwałę o rezygnacji z realizacji parku handlowego SHOPIN w Świebodzicach, a tym samym o nieprzedłużaniu ww. umów. W ramach ww. uchwały Zarząd Spółki podjął również decyzję o rezygnacji z realizacji projektu w Jaśle. Przedmiotowe decyzje Zarządu Spółki wynikają z faktu, że obserwowana sytuacja na rynku głównych najemców, w szczególności z branży spożywczej, charakteryzuje się aktualnie wzmożoną aktywnością w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców. Obecnie występują znaczące różnice w wysokości czynszów najmu w obiektach zlokalizowanych w największych miastach w Polsce w stosunku do miast poniżej 50 tys. mieszkańców. Ponadto inwestorzy finansowi wykazują zainteresowanie nabyciem wynajętych obiektów usługowo-handlowych przede wszystkim w głównych aglomeracjach Polski. Nie można jednoznacznie stwierdzić na ile jest to trend przejściowy, a tym samym jak długo tego rodzaju sytuacja rynkowa będzie się utrzymywać. Mając na uwadze powyższe oraz dużą liczbę potencjalnych projektów zidentyfikowanych w Warszawie i innych dużych miastach Polski, Zarząd Emitenta zdecydował o skoncentrowaniu zasobów na realizacji projektów, o których Spółka informowała we wcześniejszych raportach bieżących: Dereniowa - raport bieżący nr 8/2017, Szeligowska - raport bieżący nr 31/2017, Konstruktorska - raport bieżący nr 40/2017, Poznań- raport bieżący nr 41/2017 oraz innych, które są przygotowywane do realizacji przez Grupę Kapitałową Emitenta.

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 przeniesienia własności lokalu przy ul. Dereniowej w Warszawie

11 października 2017 roku Spółka zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniowo-Budowlaną IMIELIN umowę przeniesienia na Spółkę własności lokalu użytkowego wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym o łącznej powierzchni użytkowej 1.182,39 m² oraz 11

podziemnymi miejscami postojowymi znajdującego się w Warszawie w dzielnicy Ursynów przy ul. Dereniowej ("Umowa"), w wykonaniu umowy o wybudowanie lokalu użytkowego, o której Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI nr 8/2017.

Łączny koszt budowy był niższy niż pierwotnie planowany i wyniósł 10.991.792,98 zł brutto. Został on w całości pokryty przez Spółkę przed podpisaniem Umowy. Zawarcie Umowy jest kluczowym elementem dla realizacji umowy z Jeronimo Martins Polska S.A., o której Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI nr 34/2017.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Tower Investments S.A.

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

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży części lokalu przy ul. Szwedzkiej w Warszawie

17 października 2017 r. spółka Shopin Szwedzka sp. z o.o. ("Sprzedający"), w której jedynym udziałowcem jest Spółka, zawarła z Projekt Szmulki sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Kupujący"), spółką zależną od spółki Metropolitan Investment S.A., przedwstępną umowę ("Umowa") sprzedaży części lokalu handlowego, o powierzchni 931,72 m², położonego przy ul. Szwedzkiej w Warszawie ("Nieruchomość").

Cena netto zakupu Nieruchomości będzie stanowiła sumę 600.000 zł netto oraz kwoty obliczonej w taki sposób, że umożliwi ona Kupującemu osiągnięcie rentowności w wysokości 7,85% rocznie (uwzględniając czynsz najmu i roczne koszty stałe związane z utrzymaniem Nieruchomości).

Umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 20 grudnia 2017 r. o ile do tego dnia zostaną spełnione wszystkie warunki wskazane w Umowie (m.in. uzyskanie decyzji o wyodrębnieniu lokalu, założenie księgi wieczystej).

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu przy ul. Dereniowej w Warszawie

17 października 2017 r. Spółka zawarła z Projekt Dereniowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Kupujący"), spółką zależną od spółki Metropolitan Investment S.A., przedwstępną umowę ("Umowa") sprzedaży lokalu użytkowego wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym, o łącznej powierzchni 1.182,39 m² oraz 11 podziemnymi miejscami postojowymi, przy ul. Dereniowej w Warszawie ("Nieruchomość").

Cena netto zakupu Nieruchomości będzie stanowiła sumę 1.229.000 zł netto oraz kwoty obliczonej w taki sposób, że umożliwi ona Kupującemu osiągnięcie rentowności w wysokości 7,9% rocznie (uwzględniając czynsz najmu i roczne koszty stałe związane z utrzymaniem Nieruchomości).

Umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 20 grudnia 2017 r. o ile do tego dnia zostaną spełnione wszystkie warunki wskazane w Umowie (m.in. założenie ksiąg wieczystych, zawarcie aneksu do umowy z Jeronimo Martins Polska S.A.).

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie

18 października 2017 r. spółka Gatid Investments sp. z o.o. ("Sprzedający"), w której spółka Tower Investments Sp. z o.o. (spółka zależna od Spółki) posiada 50% udziałów, zawarła z Projekt Konstruktorska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Kupujący"), spółką zależną od spółki Metropolitan Investment S.A., przedwstępną umowę ("Umowa") sprzedaży części lokalu handlowo – usługowego, o powierzchni około 1.358 m², oraz przylegającego do niego garażu wielostanowiskowego o powierzchni około 755,58 m² zlokalizowanych przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie ("Nieruchomość").

Cena netto zakupu Nieruchomości będzie stanowiła sumę 1.750.000 zł netto oraz kwoty obliczonej w taki sposób, że umożliwi ona Kupującemu osiągnięcie rentowności w wysokości 7,5% rocznie (uwzględniając czynsz najmu i roczne koszty stałe związane z utrzymaniem Nieruchomości).

Umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 20 grudnia 2017 r. o ile do tego dnia zostaną spełnione wszystkie warunki wskazane w Umowie (m.in. założenie ksiąg wieczystych, zawarcie umowy najmu z Jeronimo Martins Polska S.A.).

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

	01.08.2017 - 31.10.2017	01.08.2016 - 31.10.2016	01.11.2016 - 31.10.2017	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	961 211
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 060 750	1 060 750	1 060 750	961 211
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(873 191)	3 805 414	9 133 231	7 307 603
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,82)	3,59	8,61	7,60
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,82)	3,59	8,61	7,60
<i>Działalność zaniechana</i>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)				
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)				
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>				
Zysk (strata) netto	(873 191)	3 805 414	9 133 231	7 307 603
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,82)	3,59	8,61	7,60
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,82)	3,59	8,61	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 dwunastu 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 31.10.2017 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 31.10.2017	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

<i>Odpisy z tytułu utraty wartości</i>		
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
<i>za okres od 01.11.2016 roku do 31.10.2017 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2016 roku	23 333						23 333
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)					4 630		4 630
Amortyzacja (-)	(5 000)				(4 630)		(9 630)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.10.2017 roku	18 333	-	-	-	-	-	18 333
<i>za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku</i>							
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 31.10.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2016 roku			40 896	291 729	14 733		347 358
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			56 340	1 384 095	4 107		1 444 542
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				(158 638)			(158 638)
Amortyzacja (-)			(39 128)	(117 584)	(6 890)		(163 602)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.10.2017 roku	-	-	58 108	1 399 602	11 950	-	1 469 660
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 – 31.10.2017 nie dokonano odpisów aktualizujących wartość aktywów.

13. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy:

	31.10.2017	31.10.2016
Liczba akcji	1 060 750	1 060 750
Wartość nominalna akcji (PLN)	1	1
Kapitał podstawowy	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 31.10.2016 roku	1 060 750	1 060 750	X	X

Kapitał podstawowy na dzień 31.10.2017 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 dwunastu miesięcy roku 01.11.2016 – 31.12.2017 Spółka dominująca nie wypłaciła dywidendy akcjonariuszom.

16. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie dwunastu 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 dwunastu 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
<i>za okres od 01.11.2016 roku do 31.10.2017 roku</i>			
Stan na początek okresu	70 752	104 810	175 562
Wykorzystanie rezerw (-)		(66 810)	(66 810)
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			
Stan rezerw na dzień 31.10.2017 roku	70 752	38 000	108 752
<i>za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku</i>			
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 powiązаныmi

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

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

Wyszczególnienie	od 01.11.2016 do 31.10.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</i>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	23 550	5 550
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy		
Płatności w formie akcji własnych		
Pozostałe świadczenia	543 197	40 000
Razem	566 747	45 550

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

- a) podnajem części lokalu biurowego przy ul. Rumianej 49, w Warszawie
- b) w okresie 01.11.2016 – 31.10.2017 udzielono pożyczki spółce Tower Mehoffera sp. z o.o. w wysokości 7.004.762 zł oraz otrzymano pożyczkę od tej spółki w wysokości 1.800.000 zł i udzielono pożyczki spółce Gatid Investments sp. z o.o. w wysokości 140.000 zł. Na dzień 31.10.2017 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 31.10.2017 nie miały miejsce zdarzenia, które wymagały ujęcia w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres pierwszych 12 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: 31.10.2017 4,2498 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 - 31.10.2017 4,2852 PLN/EUR, 01.11.2015 - 31.10.2016 4,1787 PLN/EUR,

najwyższy i najniższy kurs obowiązujący w każdym okresie: 01.11.2016 - 31.10.2017 max: 4,5035; min 4,1737 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:

	31.10.2017	31.10.2016	31.10.2017	31.10.2016
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	7 537 341	8 640 098	1 758 924	2 067 652
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-109 713	8 781 273	-25 603	2 101 437
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 953 778	7 988 117	2 556 188	1 911 627
Zysk (strata) netto	9 107 049	7 271 862	2 125 233	1 740 221
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 133 231	7 307 603	2 131 343	1 748 774
Zysk na akcję (PLN, EUR)	8,61	7,60	2,01	1,82
Rozwodniony zysk na akcję (PLN. EUR)	8,61	7,60	2,01	1,82
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2852	4,1787

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
----------------------------------------------	--	--	--	--

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-32 514 445	5 426 996	-7 587 614	1 298 728
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 188 756	-10 603 380	277 410	-2 537 483
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	30 781 615	8 465 422	7 183 239	2 025 851
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-544 073	3 289 037	-126 966	787 096
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2852	4,1787

	31.10.2017	31.10.2016	31.10.2017	31.10.2016
	PLN		EUR	
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	87 277 787	35 836 965	20 536 916	8 576 104
Zobowiązania długoterminowe	39 963 831	5 902 019	9 403 697	1 412 405
Zobowiązania krótkoterminowe	14 410 712	5 670 395	3 390 915	1 356 976
Kapitał własny	32 903 244	24 264 551	7 742 304	5 806 72
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	32 966 847	23 745 744	7 757 270	5 682 567
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2498	4,1787

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

AKTYWA

<i>Aktywa trwałe</i>	31.10.2017	31.10.2016
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	18 333	23 333
Rzeczowe aktywa trwałe	1 303 984	1 211 985
Nieruchomości inwestycyjne	0	0
Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	4 646 500	4 038 250
Należności i pożyczki	15 694 380	1 075 825
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	10 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	78 354	78 354
	0	
Aktywa trwałe	21 741 551	6 437 748
<i>Aktywa obrotowe</i>		
Zapasy	13 768 490	4 837 455
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 967 415	1 971 705
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pożyczki	10 429 839	8 389 048
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	220 500	842 400
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	439 352	30 393
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 279 523	51 798
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa obrotowe	38 105 118	16 122 800
Aktywa razem	59 846 669	22 560 547

PASYWA

Kapitał własny	31.10.2017	31.10.2016
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>		
Kapitał podstawowy	1 060 750	1 060 750
Akcje własne (-)		0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	9 539 799	9 538 799
Pozostałe kapitały		0
Zyski zatrzymane:	9 766 111	8 067 481
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8 066 481	5 838 592
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 699 630	2 228 889
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał własny	20 366 660	18 667 030

Zobowiązania
Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	26 672 995	
Leasing finansowy	920 249	70 160
Pochodne instrumenty finansowe		
Pozostałe zobowiązania		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 868	32 868
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		
Pozostałe rezerwy długoterminowe		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
Zobowiązania długoterminowe	27 626 112	103 029

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 922 471	3 019 381
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		
Leasing finansowy	219 844	
Pochodne instrumenty finansowe		
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	28	15 662
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		62 446
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	711 554	693 000
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		
Zobowiązania krótkoterminowe	11 853 897	3 790 489
Zobowiązania razem	39 480 009	3 893 517
Pasywa razem	59 846 669	22 560 547

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU (WARIANT PORÓWNAWCZY)

	01.08.2017 - 31.10.2017	01.08.2016 - 31.10.2016	01.11.2016 - 31.10.2017	01.11.2015 - 31.10.2016
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	12 051	4 584	985 632	4 484 746
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	12 051	4 584	985 632	4 484 746
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0			
Koszty operacyjne	859 874	631 081	3 196 126	1 604 394
Usługi obce	412 870	370 406	1 730 979	1 177 299
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia	247 263	75 691	736 642	142 431
Zużycie materiałów i energii	34 884	25 386	176 544	37 971
Amortyzacja	40 856	7 520	79 341	10 224
Wartość sprzedanych towarów i materiałów				
Zmiana stanu produktów				
Pozostałe	124 002	152 078	472 621	236 470
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-847 824	3 570 274	-2 210 494	2 880 352
Pozostałe przychody operacyjne	213 152	27 501	1 109 030	17 501
Pozostałe koszty operacyjne	79 790	166	409 033	26 365
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)				
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-714 461	-599 162	-1 510 497	2 871 488
Przychody finansowe	410 687	163 234	5 635 404	198 519
Koszty finansowe	811 892	1 426	2 290 518	320 207
Odpis wartości firmy				
Ujemna wartość firmy				
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 115 666	-437 354	1 834 388	2 749 800
Podatek dochodowy	33 695	-1 623	134 758	520 911
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 149 361	-435 731	1 699 630	2 228 889
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	-1 149 361	-435 731	1 699 630	2 228 889
Zysk (strata) netto przypadający:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-1 149 361	-435 731	1 699 630	2 228 889
- podmiotom niekontrolującym	0	0	0	0

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.08.2017 - 31.10.2017	01.08.2016 - 31.10.2016	01.11.2016 - 31.10.2017	01.11.2015 - 31.10.2016
Zysk (strata) netto	(1 149 361)	(435 731)	1 699 630	2 228 889
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	(1 149 361)	(435 731)	1 699 630	2 228 889
Całkowite dochody przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 149 361)	(435 731)	1 699 630	2 228 889
- podmiotom niekontrolującym			-	-

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	01.08.2017 - 31.10.2017	01.08.2016 - 31.10.2016	01.11.2016 - 31.10.2017	01.11.2015 - 31.10.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 115 666)	(437 354)	1 834 388	2 749 800
Korekty:				
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	39 606	5 304	74 341	8 007
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	1 250	2 217	5 000	2 217
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	-	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat	109 800	(21 600)	621 900	66 900
Koszty odsetek	634 008	26	1 692 471	469
Przychody z odsetek i dywidend	(410 505)	(143 719)	(1 606 323)	(183 819)
Korekty razem	374 160	(157 773)	787 389	(106 226)
Zmiana stanu zapasów	(2 103 455)	(4 157 455)	(8 931 035)	(4 837 455)
Zmiana stanu należności	(9 856 460)	8 316 140	(12 466 272)	2 823 139
Zmiana stanu zobowiązań	6 574 134	(574 355)	9 126 032	1 349 263
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	520 664	1 128 826	(442 851)	756 298
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	(4 865 117)	4 713 156	(12 714 126)	91 245
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(33 695)	(5 987)	(134 758)	(528 521)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 640 319)	4 112 042	(10 227 107)	2 206 297

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-	-
	(25 227)	(2 154)	(28 527)	(2 154)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	(3 524 500)	(608 250)	(4 038 250)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	8 460 000	-	8 460 000	-
Pożyczki udzielone	(552 000)	(7 193 523)	(20 155 860)	(8 320 548)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
	840 210	-	1 352 310	88 500
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	13 494	24	39 042
Otrzymane dywidendy	-	-	-	-

	8 722 983	(10 706 683)	(10 980 303)	(12 233 410)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej				
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	(224 998)	-	-	9 553 549
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	-	-
	5 224 998	-	25 000 000	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	-	-	-	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(77 816)	-	(168 643)	(46 915)
Odsetki zapłacone	(562 751)	912	(1 396 222)	469
Dywidendy wypłacone	-	-	-	-
	(865 565)	912	23 435 135	9 507 104
Środki pieniężne netto z działalności finansowej				
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 217 100	(6 593 729)	2 227 725	(520 009)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	62 424	6 645 527	51 798	571 807
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			-	
	2 279 523	51 798	2 279 523	51 798
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu				

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyszczególnienie	01.08.2017 -	01.08.2016 -	01.11.2016 -	01.11.2015 -
	31.10.2017	31.10.2016	31.10.2017	31.10.2016
	zł	zł	Zł	Zł
<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	(1,08)	(0,41)	1,60	2,41
- rozwodniony	(1,08)	(0,41)	1,60	2,41
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	(1,08)	(0,41)	1,60	2,41
- rozwodniony	(1,08)	(0,41)	1,60	2,41

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 31.10.2016 roku					
Emisja akcji	250 250	-	9 538 799		9 789 049
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	251 250	-	9 537 799	-	9 789 049
Zysk netto za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku				2 228 889	2 228 889
Razem całkowite dochody	-	-	-	2 228 889	2 228 889
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.10.2016 roku	1 060 750	-	9 538 799	8 067 481	18 667 030

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 31.10.2017 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 31.10.2017 roku				1 699 630	1 699 630
Razem całkowite dochody	-	-	-	1 699 630	1 699 630
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.10.2017 roku	1 060 750	9 538 799	-	9 767 111	20 366 660

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.08.2017 roku	1 060 750	9 538 799	-	10 916 473	21 516 022
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błędu podstawowego					-
Saldo po zmianach	1 060 750	9 538 799	-	10 916 473	21 516 022
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.08.2017 roku do 31.10.2017 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 01.08.2017 roku do 31.10.2017 roku				(1 149 361)	(1 149 361)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(1 149 361)	(1 149 361)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.10.2017 roku	1 060 750	9 538 799	-	9 767 111	20 366 660

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.08.2016 roku	1 060 750		9 545 549	8 503 212	19 109 511
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekta błęd podstawowego					-
Saldo po zmianach	1 060 750	-	9 545 549	8 503 212	19 109 511
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.08.2016 roku do 31.10.2016 roku					
Emisja akcji	-		(6 750)		-
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	-	-	(6 750)	-	-
Zysk netto za okres od 01.08.2016 roku do 31.10.2016 roku				(435 731)	(435 731)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(435 731)	(435 731)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-
Saldo na dzień 31.10.2016 roku	1 060 750	-	9 538 799-	8 067 481	18 667 030

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

VI. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w IV 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.

VII. 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. Prognoza ta została nieznacznie zmodyfikowana w prospekcie emisyjnym opublikowanym 28 listopada 2017 r.

Zarząd Spółki podtrzymuje powyższą prognozę.

VIII. 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*	5 552	0,52
Fundusze zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	8,20
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	5,49
Pozostali	220 748	20,81
RAZEM	1 060 750	100,00

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

IX. 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 października 2017 r. zostało przedstawione w poniższych tabelach.

Tower Investments S.A.	31.10.2017	31.10.2016
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	7	2

Tower Investments S.A. - grupa kapitałowa	31.10.2017	31.10.2016
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	8	3

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 sierpień – październik 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