TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 9 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU

WARSZAWA 21 LISTOPADA 2018 ROKU

Szanowni Akcjonariusze

W dniu dzisiejszym publikujemy raport za III kwartał roku obrachunkowego 2018 za okres od 01.07.2018 do 30.09.2018.

W okresie sprawozdawczym nastąpił istotny wzrost przychodów w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku z jednoczesnym spadkiem zysku netto.

W planach na 2018 zakładaliśmy realizację większej liczby projektów niż to dotychczas nastąpiło. Niestety pojawiły się opóźnienia przy niektórych realizacjach a z kilku planowanych inwestycji całkowicie zrezygnowaliśmy. W związku z tym konieczna była decyzja o odwołaniu prognozy zysku netto na rok obrachunkowy 2018. Powodów dla tej sytuacji jest kilka:

1) Sieci handlowe po wprowadzeniu zakazu handlu w niedzielę wstrzymywały się z niektórymi decyzjami inwestycyjnymi do czasu uzyskania danych o wpływie zakazu na przychody. Dziś już wiadomo, że u naszych kluczowych klientów nie nastąpiły istotne spadki i ekspansja będzie kontynuowana. Nie zmienia to faktu, że nastąpiły opóźnienia w planowanych przez nas inwestycjach.
2) Postępowania administracyjne, prowadzące do uzyskania pozwoleń na budowę, które są zmorą każdego inwestora w Polsce, trwają dłużej niż pierwotnie zakładaliśmy. Nie bez wpływu pozostaje fakt niedawnych wyborów samorządowych i pewnego wyczekiwania w niektórych urzędach na nowe władze i ich decyzje personalne.
3) Boom na rynku budowlanym i istotny wzrost kosztów realizacji spowodował, że niektóre inwestycje przestały być atrakcyjne pod względem marży i postanowiliśmy z nich całkowicie zrezygnować. Tak duża skala podwyżek cen budowlanych nie była do przewidzenia.

Są jednak powody do optymizmu. Liczne umowy przedwstępne, które zawarliśmy w ostatnim okresie powinny zaowocować wzrostem liczby realizacji projektów w latach 2019 - 2020. Również skala niektórych projektów robi wrażenie, chociażby planowane inwestycje w Warszawie przy ul. Mehoffera i al. Jerozolimskich.

Na giełdzie obowiązuje zasada: „Kupuj marzenia, sprzedawaj fakty". Kierując się tym prostym i jakże wymownym bon mot'em, przyszłość naszej spółki pod względem wyceny na GPW rysuje się kolorowo, ponieważ jeszcze nigdy w historii Tower Investments nie mieliśmy takiej liczby zabezpieczonych projektów.
Na szczęście te projekty to znacznie więcej niż tylko marzenia...

Wartość sprzedażowa zabezpieczonych projektów wynosi aktualnie 267,5 mln zł.

Bartosz Kazimierczuk
Prezes Zarządu

TOWER INVESTMENTS

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
   - 2.1 DANE GRUPY
   - 2.2 CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY
   - 2.3 OPIS STRUKTURY GRUPY KAPITAŁOWEJ

3. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU, OBEJMUJĄCE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW, SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

4. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
   - 4.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I ZAŁOŻENIE KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI
   - 4.2 ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH
   - 4.3 ZASADY RACHUNKOWOŚCI
   - 4.4 ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
   - 4.5 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

5. INFORMACJA DODATKOWA
   - 5.1 SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI
   - 5.2 SEGMENTY OPERACYJNE
   - 5.3 ZYSK NA AKCJĘ
   - 5.4 NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
   - 5.5 PRZYCHODY I KOSZTY
   - 5.6 AKTYWA I REZERWY Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
   - 5.7 POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH
   - 5.8 WARTOŚĆ FIRMY
   - 5.9 AKTYWA NIEMATERIALNE
   - 5.10 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE
   - 5.11 LEASING FINANSOWY - AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA
   - 5.12 ZAPASY
   - 5.13 INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH
   - 5.14 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW
   - 5.15 KAPITAŁY
   - 5.16 PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI
   - 5.17 DYWIDENDY
   - 5.18 EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH
   - 5.19 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW KREDYTÓW I POŻYCZEK
   - 5.20 REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE
   - 5.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE
   - 5.22 TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI
   - 5.23 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

DZIAŁ II SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE TOWER INVESTMENTS S.A. ZA III KWARTAŁ KOŃCZĄCY SIĘ 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU

1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO
2. INFORMACJE O SPÓŁCE
3. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
4. ZYSK NETTO NA 1 AKCJĘ
5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
7. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
8. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

DZIAŁ III POZOSTAŁE INFORMACJE

1. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA
2. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
3. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK, UZYSKANIA LUB UTRATY KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ORAZ INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, A TAKŻE PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI LUB ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI ORAZ WSKAZANIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI
4. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH
5. STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU.
6. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA, W OKRESIE OD DNIA PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO, ODBRĘBNIE DLA KAŻDEJ Z TYCH OSÓB
7. STRUKTURA ZATRUDNIENIA
8. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ
9. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI, JEŻELI ZAWARTE ZOSTAŁY NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE
10. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU
11. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU TOWER INVESTMENTS S.A.

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 31.07.2017	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 31.07.2017	od 01.11.2016 do 30.09.2017
	PLN			EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	37 257 390	5 519 409	7 476 515	8 759 231	1 286 875	1 743 428
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 650 151	75 867	184 734	2 268 755	17 689	43 078
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 936 489	12 036 246	11 435 684	1 865 873	2 806 306	2 666 655
Zysk (strata) netto	6 084 148	10 006 423	9 508 654	1 430 386	2 333 043	2 217 296
Zysk na akcję (PLN)	3,95	9,43	8,96	0,93	2,20	2,09
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,95	9,43	8,96	0,93	2,20	2,09
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2535	4,2890	4,2884
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 731 700	(26 418 273)	(26 236 435)	7 225 038	(6 159 541)	(6 118 001)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 263 584)	374 333	(5 784 588)	(532 170)	87 277	(1 348 892)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 625 787)	22 879 224	30 937 469	(2 263 027)	5 334 396	7 214 222
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	18 842 330	(3 164 716)	(1 083 554)	4 429 841	(737 868)	(252 671)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2535	4,2890	4,2884
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	105 234 177	126 688 561	86 657 168	24 636 929	30 374 394	20 110 271
Zobowiązania długoterminowe	31 007 228	41 331 336	39 780 130	7 259 266	9 909 453	9 231 656
Zobowiązania krótkoterminowe	9 794 098	27 336 201	13 379 579	2 292 948	6 554 029	3 104 959
Kapitał własny	64 032 850	58 021 024	33 497 459	14 991 068	13 910 912	7 773 655
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2714	4,1709	4,3091

2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1 DANE GRUPY

2.1.1 Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

a) (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
b) (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
c) (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
d) (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
e) (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
f) (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
g) (PKD 64.92.Z|) Pozostałe formy udzielania kredytów,
h) (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
i) (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych
j) (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

2.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

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

- Bartosz Kazimierczuk

Rada Nadzorcza Spółki Dominującej została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 21 listopada 2018 roku wchodzili:

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

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

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

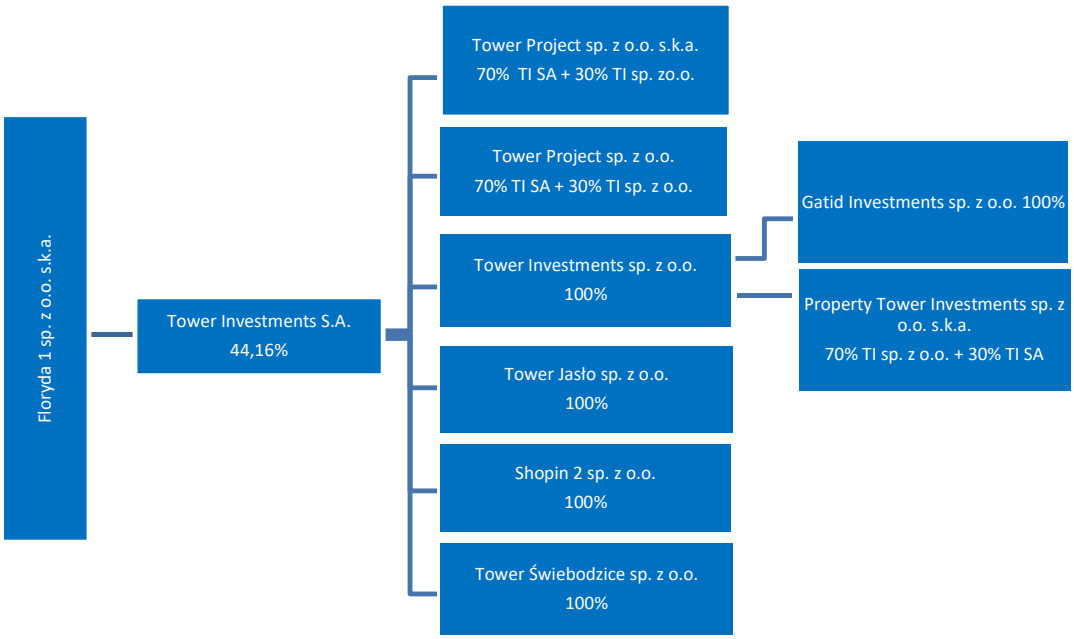
2.2 CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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

2.3 OPIS STRUKTURY GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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



Powyżej przedstawiono Grupę Kapitałową, do której należy Emitent wraz ze wskazaniem miejsca Spółki w tej Grupie.

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

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

2) **Tower Investments sp. z o.o**. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 500.000 zł. Udziały te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;

3) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 35.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 35.000 zł, a Tower Investments S.A. posiada 15.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 15.000 zł. Akcje te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, która realizowała wybrane inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o.

4) **Tower Project sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 30%, a Tower Investments S.A. 70% udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu (co daje łącznie 2.300.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 2.300.000 zł).

Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o. Wraz z nabyciem akcji 16 sierpnia 2016 r. (do tego dnia spółka była spółką stowarzyszoną), Emitent przejął nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8 908 m^2 oraz skomercjalizowanego parku handlowego Shopin Nowosolna o powierzchni 1 872 m^2.

5) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. do dnia 4 kwietnia 2018 roku posiadała 75 akcji o łącznej wartości nominalnej 3 750 zł. Akcje te stanowiły 75% kapitału i uprawniały do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25 udziałów posiadał Wojciech Pietrzak).
W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka odkupiła 25 udziałów, wskutek czego jest obecnie właścicielem 100% udziałów. Tower Świebodzice sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin w Świebodzicach. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki.

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

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

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. W dniu 22 sierpnia 2017 roku spółka zależna Tower Investments Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., która na dzień 31 grudnia 2017 r. była jednostką współzależną konsolidowaną metodą praw własności. W dniu 13 lutego 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., wskutek czego obecnie posiada 100% udziałów. Gatid Investments sp. z o.o. jest spółką celową na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

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

3. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2018 ROKU

3.1 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	*5.5*	**37 257 390**	**6 163 048**	**7 476 515**	**1 549 471**
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		37 257 390	6 163 048	7 476 515	1 549 471
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	0	0	0
Koszty operacyjne		**33 029 443**	**4 900 170**	**7 317 111**	**2 760 809**
Usługi obce		12 446 490	1 435 125	5 868 788	1 616 838
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia		887 853	352 954	676 725	216 237
Zużycie materiałów i energii		18 697 823	2 900 585	965 551	359 649
Amortyzacja		266 558	81 425	143 733	55 009
Podatki i opłaty		319 471	85 222	676 566	184 503
Zmiana stanu produktów		0	0	(1 227 257)	276 755
Pozostałe		411 248	44 858	213 005	51 818
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**4 227 946**	**1 262 878**	**159 404**	**(1 211 338)**
Pozostałe przychody operacyjne	*5.5.2*	5 926 714	444 511	82 998	65 998
Pozostałe koszty operacyjne	*5.5.2*	504 510	90 026	57 668	219 627
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**9 650 151**	**1 617 363**	**184 734**	**(1 364 967)**
Przychody finansowe	*5.5.3*	637 759	154 447	4 364 692	4 005 349
Koszty finansowe	*5.5.3*	2 442 453	812 003	2 438 563	536 000
Zysk (strata) na okazyjnym zbyciu		354 069	0	0	0
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych		(263 036)	(152 986)	9 324 822	9 329 833
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**7 936 489**	**806 822**	**11 435 684**	**11 434 214**
Podatek dochodowy	*5.6*	1 855 223	185 405	1 951 829	1 938 012
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**6 081 267**	**621 416**	**9 483 855**	**9 496 203**
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		**6 081 267**	**621 416**	**9 483 855**	**9 496 203**
Zysk (strata) netto przypadające:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		6 084 148	621 416	9 508 654	9 507 401
- podmiotom niekontrolującym		(2 881)	0	(24 799)	(11 198)

3.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.09.2017
Aktywa trwałe					
Wartość firmy	*5.8*	2 888 360	2 888 360	2 888 360	2 888 360
Wartości niematerialne	*5.9*	20 096	21 917	17 500	18 750
Rzeczowe aktywa trwałe	*5.10*	1 552 433	1 220 848	1 383 136	974 459
Nieruchomości inwestycyjne		17 929 803	17 850 290	10 260 774	792 774
Należności		1 247 128	2 375 819	2 451 403	0
Pożyczki		7 839 314	7 692 556	7 403 825	8 733 229
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		9 183 632	9 336 617	9 444 157	9 444 157
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*5.6*	252 471	365 028	405 826	118 617
Rozliczenia międzyokresowe		173 842	28 585	13 478	13 927
Aktywa trwałe		**41 087 078**	**41 780 020**	**34 268 460**	**22 984 273**
Aktywa obrotowe					
Zapasy	*5.12*	17 787 465	17 572 429	24 968 664	41 135 653
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		18 634 393	23 724 505	59 893 330	18 511 089
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		258 211	258 211	258 211	258 211
Pożyczki		2 763 375	2 266 788	1 471 385	65 969
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		382 500	424 800	291 600	286 650
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		7 798	22 668	65 886	638 034
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		24 313 356	20 104 650	5 471 026	2 777 290
Aktywa obrotowe		64 147 098	64 374 052	92 420 101	63 672 895
Aktywa razem		**105 234 177**	**106 154 072**	**126 688 561**	**86 657 168**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASYWA	Nota	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.09.2017
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy		1 560 750	1 560 750	1 060 750	1 060 750
Akcje własne		(71 000)	0	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		30 071 724	30 071 724	9 538 799	9 538 799
Pozostałe kapitały		9 959 093	9 959 093	26 808 456	5 775 531
Zyski zatrzymane:		22 512 283	21 890 867	20 648 184	17 164 513
- zysk (strata) z lat ubiegłych		16 428 135	16 428 135	7 612 084	7 655 859
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		6 084 148	5 462 732	13 036 100	9 508 654
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		**64 032 850**	**63 482 433**	**58 056 190**	**33 539 593**
Udziały nie dające kontroli		0	0	(35 166)	(42 134)
Kapitał własny	***5.15***	**64 032 850**	**63 482 433**	**58 021 024**	**33 497 459**
Zobowiązania					
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		24 926 145	29 719 841	36 732 551	37 082 142
Leasing finansowy	*5.11*	656 377	722 544	815 906	662 651
Pozostałe zobowiązania		895 692	705 084	705 084	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*5.6*	4 529 014	4 358 577	3 077 795	2 035 337
Zobowiązania długoterminowe		**31 007 228**	**35 506 047**	**41 331 336**	**39 780 130**
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		2 015 333	3 899 008	22 639 941	11 209 248
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		63 356	151 649	839 138	6 690
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		7 347 471	2 722 111	2 663 670	2 077 348
Leasing finansowy	*5.11*	163 134	190 081	190 081	27 528
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1 597	1 531	25 291	1 746
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	*5.20*	603 208	201 212	978 081	57 018
Zobowiązania krótkoterminowe		**10 194 098**	**7 165 592**	**27 336 201**	**13 379 579**
Zobowiązania razem		**41 201 327**	**42 671 639**	**68 667 537**	**53 159 709**
Pasywa razem		**105 234 177**	**106 154 072**	**126 688 561**	**86 657 168**

3.3 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk (strata) brutto		**7 936 489**	**806 822**	**11 435 684**	**11 434 214**
Korekty:					
Amortyzacja		266 558	81 425	143 733	55 009
Zyski (straty) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		0	0	(4 057 959)	(4 141 891)
Koszty odsetek		2 160 630	693 076	1 888 444	488 930
Przychody z odsetek i dywidend		(525 743)	(183 346)	(325 911)	(74 189)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych		0	0	233 839	0
Zyski (straty) podmiotów niekontrolujących		1 559	0	21 016	11 198
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		(122 609)	13 667	0	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości		(5 377 471)	0	0	0
Wycena wartości godziwej aktywów finansowych		263 036	155 496	(9 334 833)	(8 817 733)
Inne korekty		8 263	(2 500)	(271 962)	0
Korekty razem		**(3 325 777)**	**757 818**	**(11 703 634)**	**(12 478 676)**
Zmiana stanu zapasów	*5.4*	5 467 630	(16 560)	(29 293 345)	1 649 334
Zmiana stanu należności	*5.4*	42 463 213	6 218 804	(2 201 487)	(12 364 800)
Zmiana stanu zobowiązań	*5.4*	(21 145 412)	(1 644 377)	6 240 988	2 175 725
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(406 782)	341 977	(541 219)	2 175 823
Zmiany w kapitale obrotowym		**26 378 649**	**4 899 844**	**(25 795 063)**	**(6 363 918)**
Podatek dochodowy		(257 661)	(61 074)	(173 423)	(40 915)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**30 731 700**	**6 403 410**	**(26 236 435)**	**(7 449 295)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		97 317	90 000	187 698	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 148 401)	(816 898)	(179 834)	(86 990)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		0	0	1 352 310	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(2 500)	0	0	0
Inne wydatki inwestycyjne		(1 210 000)	(460 000)	(155 000)	0
Udzielone pożyczki długoterminowe		0	0	(6 989 762)	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(2 263 584)**	**(1 186 898)**	**(5 784 588)**	**(86 990)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Nabycie akcji własnych		(71 000)	(71 000)	0	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych		0	0	24 365 000	5 000 000
Kredyty i pożyczki		0	0	8 850 000	0
Spłaty kredytów i pożyczek		(7 198 146)	(62 466)	(672 667)	(78 633)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(119 327)	(35 133)	(126 428)	(70 305)
Odsetki zapłacone		(2 237 314)	(839 207)	(1 478 437)	(366 945)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**(9 625 787)**	**(1 007 806)**	**30 937 469**	**4 484 117**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**18 842 330**	**4 208 706**	**(1 083 554)**	**(3 052 168)**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		5 471 026	20 104 650	3 860 844	3 748 297
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		24 313 356	24 313 356	2 777 290	696 129

3.4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kaptały własne
Saldo na dzień 01.11.2016 roku	**1 060 750**	**9 538 799**	**0**	**13 146 195**	**23 745 744**	**518 807**	**24 264 551**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 30.09.2017 roku							
Emisja akcji					0		0
Zmiana w strukturze grupy kapitałowej			(63 061)	348 256	285 195	(536 142)	(250 947)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy			5 838 592	(5 838 592)	0		0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	5 775 531	(5 490 336)	285 195	(536 142)	(250 947)
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 30.09.2017 roku				9 508 654	9 508 654	(24 799)	9 483 855
Razem całkowite dochody	0	0	0	9 508 654	9 508 654	(24 799)	9 483 855
Saldo na dzień 30.09.2017 roku	**1 060 750**	**9 538 799**	**5 775 531**	**17 164 513**	**33 539 593**	**(42 134)**	**33 497 459**

	Kapitał Podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.11.2016 roku	**1 060 750**	**9 538 799**	**0**	**13 146 195**	**23 745 744**	**518 807**	**24 264 551**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku							
Emisja akcji			21 032 925		21 032 925		21 032 925
Zmiana w strukturze grupy kapitałowej			(63 061)	12 382	(50 679)	(536 940)	(587 619)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy			5 838 592	(5 838 592)	0		0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	26 808 456	(5 826 210)	20 982 247	(536 940)	20 445 307
Korekta błędu lat ubiegłych				292 099	292 099		292 099
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku				13 036 100	13 036 100	(17 033)	13 019 067
Razem całkowite dochody	0	0	0	13 328 199	13 328 199	(17 033)	13 311 166
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	**1 060 750**	**9 538 799**	**26 808 456**	**20 648 184**	**58 056 190**	**(35 166)**	**58 021 024**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM CD.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	**1 060 750**	**0**	**9 538 799**	**26 808 456**	**20 648 184**	**58 056 190**	**(35 166)**	**58 021 024**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku								
Emisja akcji	500 000		20 532 925	(21 032 925)		0		0
Zmiana struktury grupy kapitałowej				(40 547)	4 059	(36 488)	38 047	1 559
Zakup akcji własnych		(71 000)				(71 000)		(71 000)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				4 224 108	(4 224 108)	0		0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	(71 000)	20 532 925	(16 849 364)	(4 220 049)	(107 488)	38 047	(69 441)
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku					6 084 148	6 084 148	(2 881)	6 081 267
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	6 084 148	6 084 148	(2 881)	6 081 267
Saldo na dzień 30.09.2018 roku	**1 560 750**	**(71 000)**	**30 071 724**	**9 959 092**	**22 512 283**	**64 032 850**	**0**	**64 032 850**

4. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I ZAŁOŻENIE KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

Walutą funkcjonalną Grupy oraz walutą prezentacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

4.2 ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

4.2.1 MSSF 9 Instrumenty finansowe

Przy zastosowaniu MSSF 9 Grupa skorzystała z możliwości nieprzekształcania danych dotyczących wcześniejszych okresów.
Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9 Grupa był nieistotny ale Grupa ujęłaby go w saldzie początkowym wyniku lat ubiegłych.

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

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

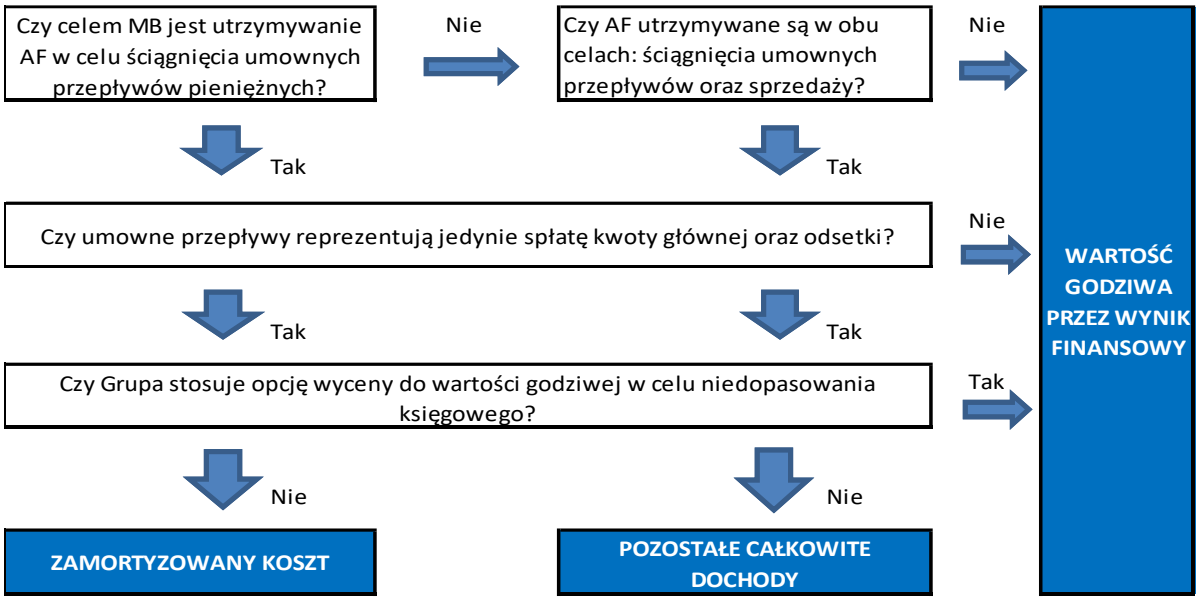
2. Aktywa finansowe wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody
Są to aktywa utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych,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

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

Są to wszystkie pozostałe aktywa finansowe

4. Instrumenty finansowe zabezpieczające.

Poniżej przedstawiono graficznie metodę kategoryzacji aktywów finansowych do odpowiednich grup.



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

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

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

Poniżej przedstawiono zmianę klasyfikacji aktywów finansowych według stanu na 01.01.2018 roku. Zastosowanie nowego standardu nie wprowadziło zmian w metodologii wyceny aktywów i zobowiązań finansowych. Podstawową metodą do wyceny jest metoda zamortyzowanego kosztu, w związku z czym wartość bilansowa aktywów i zobowiązań finansowych na dzień wdrożenia MSSF9 jest taka sama jak w przypadku MSR39.

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

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

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

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

Według niego Grupa monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych w stosunku do początkowego ujęcia oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech stopni wyznaczania odpisu z tytułu utraty wartości. Metoda ma zastosowanie do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu innych niż należności z tytułu dostaw i usług.
Stopnie wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:
- stopień 1 - aktywa finansowe obsługiwane na bieżąco (stosowany dla aktywów, których ryzyko nie wzrosło istotnie od początkowego ujęcia),
- stopień 2 - aktywa finansowe z pogorszoną obsługą (stosowany w przypadku istotnego wzrostu ryzyka kredytowego w stosunku po ujęcia początkowego, przy jednoczesnym braku obiektywnych przesłanek utraty wartości),
- stopień 3 - aktywa finansowe nieobsługiwane (stosowany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek utraty wartości).
W odniesieniu do aktywów zakwalifikowanych do stopnia 1 Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe (ECL) w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym, a w odniesieniu do aktywów finansowych zakwalifikowanych do pozostałych stopni, w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w okresie życia instrumentu finansowego.

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

Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności.
Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania szacowane jest na podstawie danych historycznych dotyczących niespłaconych należności.

W celu oszacowania parametru niewykonania zobowiązania Grupa określiła przedziały przeterminowania:
Nieprzeterminowane
Zaległe od 1 do 30 dni
Zaległe od 31 do 90 dni
Zaległe od 91 do 180 dni
Zaległe powyżej 180 dni

Grupa dopuszcza możliwość indywidualnego określania oczekiwanych strat kredytowych, w szczególności należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, bądź w przypadku gdy przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności są co najmniej równe dochodzonej kwoty. W wyniku indywidualnej analizy, w przypadku gdy przeterminowanie przekracza 365 dni a spółki posiadają wiarygodną i udokumentowaną deklarację płatności, odpis może nie być tworzony.
Aktywa finansowe są spisywane w całości gdy Grupa wyczerpie możliwości działania w zakresie ich ściągnięcia i uzna, że nie ma racjonalnych podstaw do oczekiwania, że należność uda się odzyskać. Zazwyczaj następuje to, gdy składnik aktywów jest przeterminowany ponad 365 dni.

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

4.2.2 Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne: reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

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

4.2.3 Zmiana prezentacji kosztów refakturowanych

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

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

	od 01.05.2017 do 31.07.2017	
	przed zmianą	po zmianie
Pozostałe przychody operacyjne	114 178	65 998
Pozostałe koszty operacyjne	267 808	219 627
Suma	(153 629)	(153 629)

4.2.4 Odpisy aktualizujące należności

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

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

4.3 Zasady rachunkowości

Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

Transakcje w walutach obcych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki.
Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.
Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wartości niematerialne

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

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości. Spółka nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania na dzień 30 września 2018 roku.
W Grupie nie są prowadzone prace rozwojowe ani badawcze.

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

Zasady klasyfikacji nieruchomości:

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

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

Poniżej spółka przedstawia kryteria klasyfikacji do poszczególnych grup:

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

2. Nieruchomości nabyte wyłącznie w celu zbycia w bliskiej przyszłości lub w celu dostosowania i odsprzedaży , są klasyfikowane jako zapas, nawet jeśli spółka do momentu sprzedaży osiąga przychody z czynszów (np. parki handlowe), ponieważ handel nieruchomościami jest podstawową działalnością spółki. Dodatkowo w przypadku nieruchomości, co do których spółka osiąga istotne przychody z najmu - jeśli po upływie jednego roku od rozpoczęcia eksploatacji tej nieruchomości nie dojdzie do sprzedaży rzeczonej 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 upłynięciu kolejnych 12 miesięcy od momentu podjęcia uchwały, nieruchomość zostaje przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych.

3. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania, a nad którymi prace prowadzone są na zlecenie osób trzecich i nie spełniają kryteriów umowy o usługę budowlaną są klasyfikowane jako zapas.

4. Nieruchomości utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

5. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania i będą w przyszłości utrzymywane ze względu na oczekiwany długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

6. Nieruchomości dla których przyszłe użytkowanie pozostaje nieokreślone, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa w leasingu

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

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

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według MSSF 9 opisanego w nocie 4.2.1

Zapasy

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

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:

- przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
- wycenę aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
- wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),

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

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

Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi 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 Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

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

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego w nocie 5.20

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

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

Świadczenie usług (usługi budowlane)

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

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

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

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

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

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

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

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

Odsetki i dywidendy

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

Koszty operacyjne

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

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Klasyfikacja nieruchomości

Zgodnie z opisem przedstawionym w nocie 4.2.2 w punkcie zatytułowanym *zasady klasyfikacji nieruchomości* klasyfikacja ta opiera się między innymi na planach i zamierzeniach co do danej nieruchomości.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2017 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach 5.7 - 5.9

Wycena Zapasów

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

Przychody z umów o usługę budowlaną

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

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

4.4 ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

4.4.1 Zmiany standardów lub interpretacji

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

MSSF 9 Instrumenty Finansowe

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

Opis standardu wraz z wpływem na skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy został przedstawiony w nocie 4.2.1

MSSF 15 Przychody z umów z klientami

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

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

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 Przychody z umów z klientami

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

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

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

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

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

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

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

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

KIMSF 22 Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczek

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

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

Zgodnie z interpretacją w celu ustalenia kursu wymiany datą transakcji jest data początkowego ujęcia zaliczki jako składnika aktywów lub zobowiązania. Jeżeli istnieje wiele płatności lub wpływów zaliczkowych, ustala się datę transakcji w odniesieniu do każdej płatności lub wpływu.
Ze względu na znikomą ilość transakcji wyrażanych w walutach obcych, interpretacja nie ma wpływu na działalność i wyniki Spółki.

Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne: reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

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

Opis standardu i jego wpływ na zmianę polityki rachunkowości Grupy Kapitałowej zaprezentowane zostały w nocie 4.2.2.

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

Zmiany do MSR 28 zostały opublikowane w dniu 8 grudnia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
Doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych) wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie ma ona możliwości wyboru metody wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach do wartości godziwej.

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

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

4.4.2 Pozostałe standardy i interpretacje

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

4.5 ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

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

Rodzaj kursu	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2714	4,2714	4,3091	4,2545
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,2535	4,2815	4,2884	4,2182
Najwyższy kurs w okresie	4,3978	4,3978	4,5035	4,2650
Najniższy kurs w okresie	4,1423	4,2554	4,1737	4,1737

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

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

• poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, w przypadku danych na moment przejścia na MSSF zastosowano kurs obowiązujący na ten dzień.

• poszczególne pozycje sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym,
do przeliczenia stanu środków pieniężnych wykazywanych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych na początek oraz na koniec okresu przyjęto kurs ustalony przez NBP, obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego.

• poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, w przypadku danych na moment przejścia na MSSF zastosowano kurs obowiązujący na ten dzień.

• poszczególne pozycje sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym,

• do przeliczenia stanu środków pieniężnych wykazywanych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych na początek oraz na koniec okresu przyjęto kurs ustalony przez NBP, obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego.

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
	PLN				EUR			
Sprawozdanie z wyniku								
Przychody ze sprzedaży	37 257 390	6 163 048	7 476 515	1 549 471	8 759 231	1 439 460	1 743 428	367 330
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 650 151	1 617 363	184 734	(1 364 967)	2 268 755	377 756	43 078	(323 590)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 936 489	806 822	11 435 684	11 434 214	1 865 873	188 444	2 666 655	2 710 686
Zysk (strata) netto	6 084 148	621 416	9 508 654	9 507 401	1 430 386	145 140	2 217 296	2 253 900
Zysk na akcję (PLN)	3,95	0,40	8,96	8,96	0,93	0,09	2,09	2,12
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,95	0,40	8,96	8,96	0,93	0,09	2,09	2,12
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	X	4,2535	4,2815	4,2884	4,2182
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych								
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 731 700	6 403 410	(26 236 435)	(7 449 295)	7 225 038	1 495 600	(5 884 814)	(1 765 989)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 263 584)	(1 186 898)	(5 784 588)	(86 990)	(532 170)	(277 215)	(1 582 079)	(20 623)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 625 787)	(1 007 806)	30 937 469	4 484 117	(2 263 027)	(235 386)	7 214 222	1 063 040
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	18 842 330	4 208 706	(1 083 554)	(3 052 168)	4 429 841	982 998	(252 671)	(723 571)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	X	4,2535	4,2815	4,2884	4,2182
	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.09.2017
Sprawozdanie z sytuacji finansowej								
Aktywa	105 234 177	106 154 072	126 688 561	86 657 168	24 636 929	24 338 333	30 374 394	20 110 271
Zobowiązania długoterminowe	31 007 228	35 506 047	41 331 336	39 780 130	7 259 266	8 140 601	9 909 453	9 231 656
Zobowiązania krótkoterminowe	10 194 098	7 165 592	27 336 201	13 379 579	2 386 594	1 642 882	6 554 029	3 104 959
Kapitał własny	64 032 850	63 482 433	58 021 024	33 497 459	14 991 068	14 554 850	13 910 912	7 773 655
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	X	4,2714	4,3616	4,1709	4,3091

5 INFORMACJA DODATKOWA

5.1 SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

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

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

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

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

5.3 PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

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

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

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

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 539 234	1 558 071	1 060 750	1 060 750
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	**1 539 234**	**1 558 071**	**1 060 750**	**1 060 750**
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	6 084 148	621 416	9 508 654	9 507 401
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,95	0,40	8,96	8,96
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,95	0,40	8,96	8,96
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto	6 084 148	621 416	9 508 654	9 507 401
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,95	0,40	8,96	8,96
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,95	0,40	8,96	8,96

5.4 NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017
Zmiana stanów zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	**7 181 198**	**(29 293 345)**
Zapasy przeniesione do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	(1 713 569)	0
Zmiana stanów zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	**5 467 630**	**(29 293 345)**
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	**42 463 213**	**(5 201 487)**
Sprzedaż aktywów finansowych	0	3 000 000
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	**42 463 213**	**(2 201 487)**
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	**(21 233 475)**	**6 241 317**
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	806	26 136
Niezapłacone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	63 356	6 690
Zobowiązania z tytułu nierozliczonych instrumentów dłużnych	(152 225)	(32 497)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	**(21 145 412)**	**6 240 988**

5.5 PRZYCHODY I KOSZTY

5.5.1 PRZYCHODY W PODZIALE NA ŹRÓDŁA

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Przychody z tytułu najmu	1 484 349	323 007	1 625 685	190 958
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	220 041	220 041	2 141 200	0
Przychody ze sprzedaży innych usług	133 000	0	3 709 629	1 358 513
Przychody ze sprzedaży produktów	35 420 000	5 620 000	0	0
Przychody Razem	**37 257 390**	**6 163 048**	**7 476 515**	**1 549 471**

5.5.2 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne

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

Pozostałe koszty operacyjne

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

5.5.3 KOSZTY I PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	1 649	368	7 927	836
Pożyczki i należności	545 195	196 378	325 741	6 012
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	**546 844**	**196 747**	**333 668**	**6 848**
Sprzedaż aktywów finansowych	0	0	4 027 742	3 998 500
Aktualizacja wartości inwestycji	90 900	(42 300)	0	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	**90 900**	**(42 300)**	**4 027 742**	**3 998 500**
Różnice kursowe - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	0	3 282	0
Zyski z tytułu różnic kursowych	**15**	**0**	**3 282**	**0**
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	**0**	**0**	**0**	**0**
Przychody finansowe razem	**637 759**	**154 447**	**4 364 692**	**4 005 349**

Koszty finansowe

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Koszty z tytułu leasingu finansowego	39 155	12 246	6 588	6 588
Odsetki i koszty kredytów bankowych	202 932	56 416	226 806	69 063
Koszty związane z emisją akcji i innych papierów dłużnych	2 042 360	685 498	1 790 853	393 033
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	142 652	53 312	164 642	(9 561)
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	**2 427 099**	**807 472**	**2 188 890**	**459 122**
Wycena spółek notowanych	0	0	233 839	72 900
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	**0**	**0**	**233 839**	**72 900**
Straty z tytułu różnic kursowych	15 355	4 531	15 835	3 978
Koszty finansowe razem	**2 442 453**	**812 003**	**2 438 563**	**536 000**

5.6 AKTYWA I REZERWY Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

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

	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(2 671 969)	(133 676)	(133 676)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	(1 534 206)	(2 538 294)	(1 906 474)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	(70 367)	0	123 430
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(4 276 542)	(2 671 970)	(1 916 720)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	252 471	405 826	118 617
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 529 014	3 077 795	2 035 337

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.09.2018			
Aktywa:			
Zapasy - wyceny nieruchomości	39 310	0	39 310
Zapasy - zyski zatrzymane	24 143	0	24 143
Należności z tytułu dostaw i usług	75 383	3 525	78 908
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	43 489	(43 489)	0
Inne aktywa	952	(952)	0
Pasywa:			0
Odsetki od pożyczek i obligacji	113 846	(14 456)	99 390
Pozostałe rezerwy	108 704	(97 983)	10 721
Razem	**405 826**	**(153 355)**	**252 471**

REZERWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.09.2018			
Aktywa:			
Aktywa trwałe w leasingu	32 711	(13 845)	18 866
Odsetki od pożyczek i obligacji	430 478	426 150	856 628
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060		49 060
Wycena nieruchomości	792 801	1 021 720	1 814 521
Wycena udziałów i akcji do wartości godziwej	1 772 668	17 271	1 789 939
Inne	78	(78)	0
Razem	**3 077 796**	**1 451 218**	**4 529 014**

5.7 POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W dniu 13 lutego 2018 roku spółka podporządkowana Tower Investments sp. z o.o. nabyła 50% udziałów spółki Gatid Investments sp. z o.o. w cenie równej wartości nominalnej udziałów tj. za łączną kwotę 2.500 PLN. W wyniku tej transakcji spółka Tower Investments sp. z o.o. stała się posiadaczem 100% udziałów w Gatid Investments sp. z o.o.

Zakup udziałów spowodował objęcie kontroli nad spółką Gatid Investments sp. z o.o. Na dzień objęcia kontroli zostały wycenione wszystkie aktywa i zobowiązania spółki przejmowanej. Na podstawie wykonanych analiz nie było konieczności tworzenia odpisu aktualizującego wartość należności i aktywów trwałych oraz potwierdzono kompletność zobowiązań przedstawionych w sprawozdaniu finansowym spółki przejmowanej. Na podstawie przedwstępnej umowy zakupu inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej wyceniono wartość dotychczas poniesionych nakładów prezentowanych jako zapasy. Nadwyżka wartości godziwej zapasów netto (pomniejszonej o podatek odroczony) nad jej wartością księgową wyniosła 299 306,08 PLN.

W wyniku transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zrealizowano zysk na okazyjnym nabyciu w wartości 354 068,66 PLN.

Od dnia 14 lutego 2018 roku spółka Gatid Investments sp. z o.o. jest konsolidowana metodą pełną.

5.8 WARTOŚĆ FIRMY

W badanym okresie wartość firmy nie uległa zmianie.

	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.09.2017
Tower Project Sp. z o.o.	1 674 919	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project Sp. z o.o. S.K.A.	1 213 441	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Razem wartość firmy	**2 888 360**	**2 888 360**	**2 888 360**	**2 888 360**

5.9 AKTYWA NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	Inne	Znaki Towarowe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	4 630	25 550	30 180
Zwiększenia	10 568		10 568
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2018	15 198	25 550	40 748
Umorzenie za okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	(4 630)	(8 050)	(12 680)
Zwiększenia	(4 222)	(3 750)	(7 972)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2018	(8 852)	(11 800)	(20 652)
Wartość netto na 01.01.2018	**0**	**17 500**	**17 500**
Wartość netto na 30.09.2018	**6 346**	**13 750**	**20 096**

Wyszczególnienie	Inne	Znaki Towarowe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.11.2016 roku do 30.09.2017 roku			
Stan na 01.11.2016	0	25 550	25 550
Zwiększenia	4 630	0	4 630
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2017	4 630	25 550	30 180
Umorzenie za okres od 01.11.2016 roku do 30.09.2017 roku			
Stan na 01.11.2016	0	(2 217)	(2 217)
Zwiększenia	(4 630)	(4 583)	(9 213)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2017	(4 630)	(6 800)	(11 430)
Wartość netto na 01.11.2016	**0**	**23 333**	**23 333**
Wartość netto na 30.09.2017	**0**	**18 750**	**18 750**

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest prawo do znaku towarowego „Shopin", którego wartość bilansowa na dzień 30.09.2018 wynosiła 13.749,97 PLN .
Grupa nie wykorzystuje w działalności składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

Na dzień 30.09.2018 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

5.10 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wyszczególnienie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku				
Stan na 01.01.2018	155 366	1 481 827	86 230	1 723 422
Zwiększenia	55 087	54 831	41 999	151 916
Zmniejszenia	0	(274 622)	0	(274 622)
Stan na 30.09.2018	210 453	1 262 036	128 229	1 600 717
Umorzenie za okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku				
Stan na 01.01.2018	(62 579)	(202 358)	(75 349)	(340 286)
Zwiększenia	(23 899)	(229 706)	(4 980)	(258 585)
Zmniejszenia	0	142 660	0	142 660
Stan na 30.09.2018	(86 478)	(289 405)	(80 329)	(456 212)
Wartość netto na 01.01.2018	**92 787**	**1 279 468**	**10 881**	**1 383 136**
Wartość netto na 30.09.2018	**123 975**	**972 631**	**47 899**	**1 144 505**

Na dzień 30 września 2018 roku zaliczki na środki trwałe w budowie wyniosły 407 926,83 PLN (na 31.12.2017: 0 PLN)

Wyszczególnienie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.11.2016 roku do 30.09.2017 roku				
Stan na 01.11.2016	57 978	396 607	82 122	536 707
Zwiększenia	29 456	886 696	4 107	920 259
Zmniejszenia	0	(226 626)	0	(226 626)
Stan na 30.09.2017	87 433	1 056 676	86 230	1 230 339
Umorzenie za okres od 01.11.2016 roku do 30.09.2017 roku				
Stan na 01.11.2016	(17 081)	(104 878)	(67 389)	(189 349)
Zwiększenia	(31 340)	(96 824)	(6 355)	(134 519)
Zmniejszenia	0	67 988	0	67 988
Stan na 30.09.2017	(48 422)	(133 714)	(73 744)	(255 880)
Wartość netto na 01.11.2017	**40 896**	**291 729**	**14 733**	**347 358**
Wartość netto na 30.09.2017	**39 012**	**922 962**	**12 485**	**974 459**

5.11 LEASING FINANSOWY - AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

Aktywa w leasingu finansowym

	Środki transportu	Razem
Stan na 30.09.2018		
Wartość bilansowa brutto	1 170 205	1 170 205
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(251 491)	(251 491)
Wartość bilansowa netto	918 714	918 714

	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2017		
Wartość bilansowa brutto	1 287 280	1 287 280
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(109 132)	(109 132)
Wartość bilansowa netto	1 178 148	1 178 148

	Środki transportu	Razem
Stan na 30.09.2017		
Wartość bilansowa brutto	862 129	862 129
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(56 242)	(56 242)
Wartość bilansowa netto	805 887	805 887

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 30.09.2018				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	197 440	686 148	0	883 588
Koszty finansowe	(34 306)	(29 771)	0	(64 077)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	**163 134**	**656 377**	**0**	**819 511**

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 30.09.2017				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	63 023	692 422	0	755 445
Koszty finansowe	(35 494)	(29 771)	0	(65 265)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	**27 528**	**662 651**	**0**	**690 180**

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

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

5.12 ZAPASY

ZAPASY

	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.09.2017
Półprodukty i produkcja w toku	14 530 370	14 373 734	16 355 090	24 854 847
Produkty gotowe	2 607 095	2 518 695	7 873 574	15 600 805
Towary	650 000	680 000	740 000	680 000
Wartość bilansowa zapasów razem	**17 787 465**	**17 572 429**	**24 968 664**	**41 135 653**

Zmiana stanu zapasów związana jest z transakcjami:

a) zmniejszenie z tytułu reklasyfikacji zapasów w Tychach na kwotę 1.912,0 tys. PLN,

b) zmniejszenie z tytułu sprzedaży inwestycji w Warszawie przy ul. Modlińskiej na kwotę 10.500,4 tys. PLN,

c) zmniejszenie z tytułu sprzedaży inwestycji w Warszawie przy ul. Swarożyca na kwotę 3.505,7 tys. PLN,

d) zwiększenia z tytułu zakupu nowych inwestycji na kwotę 8.736,9 tys. PLN w tym inwestycji wymienionych powyżej.

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość zapasów. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2018 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2017: 0 PLN).

5.13 INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

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

Aktywa finansowe - klasyfikacja i wycena

	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.09.2017
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie				
Pozostałe należności długoterminowe	1 247 128	2 375 819	2 451 403	0
Udzielone pożyczki	10 602 690	9 959 344	8 875 210	8 799 198
Należności handlowe	5 511 807	11 286 185	23 342 175	6 589 535
Inne należności krótkoterminowe	7 272 182	7 140 372	29 175 594	6 250 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 313 356	20 104 650	5 471 385	2 777 290
Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej				
Udziały i akcje	493 324	535 624	402 424	397 474

Zobowiązania finansowe - klasyfikacja i wycena

	30.09.2018	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie				
dłużnych papierów	25 088 204	25 231 298	25 123 119	24 802 371
Leasing finansowy	86 818	912 625	1 005 987	690 180
Zobowiązania handlowe	1 465 481	3 274 599	8 825 184	3 922 988
Kredyty i pożyczki	7 185 412	7 210 655	14 273 101	14 357 119
Pozostałe zobowiązania	1 789 004	863 965	1 457 114	581 596

5.14 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

5.15 KAPITAŁ WŁASNY

5.15.1 Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 września 2018 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

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

Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Tower Investments S.A, w dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych.

W dniach od 23 lipca 2018 roku do 27 lipca 2018 roku Tower Investments S.A., w ramach programu skupu akcji własnych, dokonał nabycia 2.566 akcji za łączną kwotę 70.999,60 PLN.

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

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.09.2018				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,16%
Fundusze Zarządzane przez Vasto Investment s.a.r.l.	83 321	83 321	83 321	5,34%
Pozostali akcjonariusze	785 692	785 692	785 692	50,34%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,16%
Razem	**1 560 750**	**1 560 750**	**1 560 750**	**100,00%**
Stan na 31.12.2017				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	64,97%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	87 000	87 000	8,20%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	58 279	58 279	5,49%
Pozostali akcjonariusze	226 300	226 300	226 300	21,33%
Razem	**1 060 750**	**1 060 750**	**1 060 750**	**100,00%**
Stan na 30.09.2017				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	64,97%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	87 000	87 000	8,20%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	58 279	58 279	5,49%
Pozostali akcjonariusze	226 300	226 300	226 300	21,33%
Razem	**1 060 750**	**1 060 750**	**1 060 750**	**100,00%**

Dnia 12 października 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Tower Investments S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 500.000,00 PLN poprzez emisję w trybie oferty publicznej nowych akcji zwykłych na okaziciela serii C z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany art. 5 ust. 2 Statutu Spółki w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego, dematerializacji akcji serii C i praw do akcji serii C oraz ubiegania się o dopuszczenie tych akcji i praw do akcji do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
Dnia 27 listopada 2017 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła decyzją Prospekt Emisyjny Tower Investments S.A. Dnia 7 grudnia 2017 roku zarząd spółki Tower Investments S.A. podjął uchwałę w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji serii C i wyznaczył ją na poziomie 45,00 PLN za każdą akcję. Ofertą publiczną objętych zostało 500.000 akcji zwykłych w tym w transzy detalicznej 100.000 akcji a w ramach transzy inwestorów instytucjonalnych 400.000 akcji.
Dnia 15 grudnia 2017 Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału akcji serii C i informuje, iż publiczna emisja akcji serii C doszła do skutku. Łącznie zostało objętych i opłaconych 500.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda a cena emisyjna jednej akcji wyniosła 45,00 PLN. Średnia stopa redukcji zapisów w transzy detalicznej wyniosła 44,064%.

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

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

5.15.2 Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie 9 miesięcy kończących się 30 września 2018 roku wartość kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wzrosła o 20.532.925,06 PLN i wynosi 30.071.724,06 PLN (na 31.12.2017: 9.538.799,00 PLN). Wzrost nastąpił w wyniku zarejestrowania podwyższenia kapitału z publicznej emisji akcji serii C.

5.15.3 Pozostałe kapitały

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

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

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

5.16 PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

W Grupie nie zostały uruchomione programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskują opcje zamienne na akcje Spółki Dominującej.

5.17 DYWIDENDY

W okresie 9 miesięcy od 1 stycznia 2018 do 30 września 2018 roku Spółka Dominująca nie wypłaciła dywidendy akcjonariuszom.

5.18 EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W okresie 9 miesięcy od 1 stycznia 2018 do 30 września 2018 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych. Posiadane przez Spółkę Dominującą obligacje dzień wykupu mają określony w roku 2019. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

5.19 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ I UMÓW KREDYTÓW I POŻYCZEK

W okresie 9 miesięcy od 1 stycznia 2018 do 30 września 2018 roku Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

5.20 REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe przedstawia poniższa tabela:

	Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe			
	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.09.2017
Inne koszty opłacone z góry	7 798	51 254	52 832	87 636
Rozliczenie kosztów udzielonych kreduytów	11 689	0	26 531	176 625
Koszty IPO	0	0	0	387 700
Adaptacja biura	162 153	0	0	0
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	**181 639**	**51 254**	**79 363**	**651 961**
Rozliczenia z tytułu kosztów emisji akcji serii C	0	0	786 000	
Rozliczenia międzyokresowe kosztów kontraktów budowlanych	400 000	0	0	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	203 208	201 212	192 081	57 018
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	**603 208**	**201 212**	**978 081**	**57 018**

5.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

- Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,16% kapitału podstawowego Spółki,

- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązanie wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN.

- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Project sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na dzień 30 września 2018 wynosił 3.150.296,10 PLN

- Obligacje serii B

- hipoteka umowna na nieruchomości Tychy do sumy 7.500.000 PLN i udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 7.500.000 PLN.

- Leasing finansowy

- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego są zabezpieczone wekslami.

5.22 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.
W prezentowanych okresach nie miały miejsca transakcje a warunkach innych niż rynkowe.

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

Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Wypłacone wynagrodzenia	147 205	60 238	17 700	6 000
Premie	295 000	0	270 106	150 106
Świadczenia razem	442 205	60 238	287 806	156 106

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych.

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

Pożyczki udzielone

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Saldo pożyczek udzielonych	10 542 690	X	8 799 198	X
Pożyczki przyznane i naliczone odsetki w okresie	1 675 743	583 346	7 470 685	7 410 934
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	(8 263)	0	0	0

Pożyczki otrzymane

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 30.09.2017
Saldo pożyczek otrzymanych	1 945 277	X	0	X
Pożyczki otrzymane i naliczone odsetki w okresie	110 457	37 223	1 821 361	1 821 361

Na 30 września 2018 roku Grupa posiadała należności i zaliczki na poczet inwestycji od spółek powiązanych na kwotę 3.457,7 tys. PLN, zobowiązania w kwocie 726,4 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku Grupa poniosła koszty z tytułu transakcji z podmiotami powiązanymi o wartości 337,4 tys. PLN oraz przychody ze świadczenia usług w kwocie 56,8 tys. PLN.

5.23 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

• Spółka zależna Tower Investments sp. z o.o. zawarła jako sprzedający przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej przy Alejach Jerozolimskich w Warszawie oraz zobowiązała się do zakupu lokalu handlowego, który zostanie wybudowany na tej nieruchomości przez Kupującego, spółkę Budimex Nieruchomości sp. z o.o.

• W dniu 19 października 2018 roku Zarząd Tower Investments S.A. wysłał do obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu obligacji serii B.

• W dniu 5 listopada 2018 roku dokonany został wcześniejszy wykup 5.000 obligacji serii B stanowiący 100% obligacji tej serii i w związku z powyższym Zarząd Spółki podjął uchwałe w sprawie umorzenia obligacji.

• Zarząd Tower Investments S.A. otrzymał od spółki Copernicus Capital Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A, działającej w imieniu PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zawiadomienie o przekroczeniu przez ten fundusz 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce

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

1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
	PLN				EUR			
Sprawozdanie z wyniku								
Przychody ze sprzedaży	8 671 272	2 953 476	10 482 148	13 750	2 038 620	689 823	2 444 303	3 206
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 772 625	1 740 686	(1 338 031)	(857 606)	2 062 449	406 560	(312 012)	(199 983)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 952 859	1 800 115	1 976 276	3 275 208	2 104 822	420 440	460 842	763 737
Zysk (strata) netto	7 329 286	1 497 171	1 841 518	3 275 208	1 723 119	349 684	429 418	763 737
Zysk na akcję (PLN)	4,76	0,96	1,74	3,09	1,12	0,22	0,40	0,72
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	4,76	0,96	1,74	3,09	1,12	0,22	0,40	0,72
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	X	4,2535	4,2815	4,2884	4,2182
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych								
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 937 048	4 223 634	(6 629 251)	(3 269 990)	7 273 316	986 485	(1 545 856)	(775 210)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(23 474 314)	(1 168 422)	(17 810 264)	(1 863 062)	(5 518 823)	(272 900)	(4 153 126)	(441 672)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 224 343)	(907 451)	24 645 676	4 518 416	(522 944)	(211 947)	5 747 056	1 071 172
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 238 391	2 147 760	206 161	(614 636)	1 231 548	501 637	48 074	(145 710)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	X	4,2535	4,2815	4,2884	4,2182
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017		30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej								
Aktywa	95 651 575	90 120 718	58 313 041	X	22 393 495	21 607 020	13 532 534	X
Zobowiązania długoterminowe	22 501 515	25 828 959	25 497 891	X	5 267 949	6 192 658	5 917 220	X
Zobowiązania krótkoterminowe	22 007 210	20 407 196	12 346 102	X	5 152 224	4 892 756	2 865 123	X
Kapitał własny	51 142 849	43 884 563	20 469 048	X	11 973 322	10 521 605	4 750 191	X
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	X	4,2714	4,1709	4,3091	X

2. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

2.1 CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

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

3. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

		od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży		**8 671 272**	**5 627 451**	**10 482 148**	**13 750**
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		8 671 272	5 627 451	10 482 148	13 750
Koszty operacyjne		**5 605 123**	**4 236 199**	**11 858 766**	**891 025**
Usługi obce		1 312 002	824 694	2 206 854	469 344
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia		856 945	345 364	648 117	219 000
Zużycie materiałów i energii		2 976 372	2 894 443	8 475 816	64 965
Amortyzacja		216 557	71 936	58 272	24 276
Podatki i opłaty		71 955	57 221	315 335	80 261
Pozostałe		171 292	42 541	154 371	33 178
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**3 066 149**	**1 391 252**	**(1 376 617)**	**(877 275)**
Pozostałe przychody operacyjne		5 829 222	372 686	41 425	22 481
Pozostałe koszty operacyjne		122 746	23 252	2 840	2 812
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**8 772 625**	**1 740 686**	**(1 338 031)**	**(857 606)**
Przychody finansowe		2 386 954	801 318	5 501 908	4 643 484
Koszty finansowe		2 206 720	741 889	2 187 600	510 670
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**8 952 859**	**1 800 115**	**1 976 276**	**3 275 208**
Podatek dochodowy		1 623 573	302 944	134 758	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**7 329 286**	**1 497 171**	**1 841 518**	**3 275 208**
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		**7 329 286**	**1 497 171**	**1 841 518**	**3 275 208**

4. ZYSK NETTO NA 1 AKCJĘ

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 539 234	1 558 071	1 060 750	1 060 750
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	**1 539 234**	**1 558 071**	**1 060 750**	**1 060 750**
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 329 286	1 497 171	1 841 518	3 275 208
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	4,76	0,96	1,74	3,09
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	4,76	0,96	1,74	3,09
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto	7 329 286	1 497 171	1 841 518	3 275 208
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	4,76	0,96	1,74	3,09
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	4,76	0,96	1,74	3,09

5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.09.2017
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	20 096	21 917	17 500	18 750
Rzeczowe aktywa trwałe	1 515 753	1 113 302	1 230 836	805 887
Należności	1 247 128	1 284 919	1 360 503	0
Nieruchomości	7 369 029	7 289 516	0	0
Pożyczki	15 472 901	15 220 480	15 569 585	15 604 052
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	4 603 500	4 603 500	4 601 000	4 601 000
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	162 153	16 006	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	128 836	241 392	281 239	78 354
Aktywa trwałe	**30 519 395**	**29 791 032**	**23 060 662**	**21 108 044**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	4 205 941	4 705 567	9 506 277	14 406 432
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 940 504	18 247 055	43 087 382	7 930 534
Pożyczki	38 515 021	37 373 824	13 301 015	13 887 029
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	382 500	424 800	291 600	286 650
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 823	19 598	30 782	436 393
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 081 391	3 933 631	843 000	257 959
Aktywa obrotowe	65 132 180	64 704 475	67 060 055	37 204 997
Aktywa razem	**95 651 575**	**94 495 506**	**90 120 718**	**58 313 041**
PASYWA	**30.09.2018**	**30.06.2018**	**31.12.2017**	**30.09.2017**
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 060 750	1 060 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	9 538 799	9 538 799
Akcje własne	(71 000)	0	0	0
Pozostałe kapitały	10 062 700	10 062 700	26 871 517	5 838 592
Zyski zatrzymane:	9 518 675	8 021 504	6 413 497	4 030 907
- zysk (strata) z lat ubiegłych	2 189 389	2 189 389	2 189 389	2 189 389
- zysk (strata) netto	7 329 286	5 832 115	4 224 108	1 841 518
Kapitał własny	**51 142 849**	**49 716 678**	**43 884 563**	**20 469 048**
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19 963 830	24 692 130	24 582 963	24 802 371
Leasing finansowy	656 377	722 544	815 906	662 651
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 881 309	1 710 872	430 090	32 868
Zobowiązania długoterminowe	**22 501 515**	**27 125 546**	**25 828 959**	**25 497 891**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 962 790	1 493 604	15 242 866	11 573 325
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19 488	0	744 315	33 695
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	7 068 862	15 220 172	2 374 187	0
Leasing finansowy	163 134	190 081	190 081	27 528
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	67	0	23 544	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	792 870	749 426	1 832 202	711 554
Zobowiązania krótkoterminowe	**22 007 210**	**17 653 283**	**20 407 196**	**12 346 102**
Zobowiązania razem	**44 508 726**	**44 778 828**	**46 236 155**	**37 843 993**
Pasywa razem	**95 651 575**	**94 495 506**	**90 120 718**	**58 313 041**

6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.11.2016 do 30.09.2017	od 01.05.2017 do 31.07.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) brutto	**8 952 859**	**1 800 115**	**1 976 276**	**3 275 208**
Korekty:				
Amortyzacja	216 557	71 936	58 272	24 283
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	(90 900)	42 300	233 839	72 900
Koszty odsetek	1 957 333	655 187	1 691 074	466 853
Przychody z odsetek i dywidend	(2 295 433)	(843 618)	(1 470 683)	(337 696)
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	0	0	(4 028 899)	(3 998 500)
Wycena wartości godziwej nieruchomości	(5 377 471)	0	0	0
Korekty razem	**(5 589 915)**	**(74 194)**	**(3 516 398)**	**(3 772 161)**
Zmiana stanu zapasów	3 388 291	499 626	(12 615 668)	(4 287 353)
Zmiana stanu należności	27 260 253	2 344 342	1 198 626	1 013 446
Zmiana stanu zobowiązań	(1 872 905)	(255 863)	6 737 488	593 907
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1 201 071)	(89 929)	(286 512)	(93 037)
Zmiany w kapitale obrotowym	27 574 568	2 498 177	(4 966 066)	(2 773 037)
Podatek dochodowy	**(464)**	**(464)**	**(123 063)**	**0**
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**30 937 048**	**4 223 634**	**(6 629 251)**	**(3 269 990)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(649 925)	(618 422)	(3 300)	(3 300)
Udzielone pożyczki długoterminowe	0	0	(13 976 525)	(2 209 762)
Inne wydatki inwestycyjne	(24 105 330)	(1 550 000)	(27 945 505)	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(2 500)	0	(603 750)	0
Spłacone pożyczki	1 283 441	1 000 000	1 000 000	0
Zbycie aktywów finansowych	0	0	352 310	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0	23 366 505	350 000
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(23 474 314)**	**(1 168 422)**	**(17 810 264)**	**(1 863 062)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0	25 000 000	5 000 000
Nabycie akcji własnych	(71 000)	(71 000)	0	0
Kredyty i pożyczki	0	0	1 800 000	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(119 327)	(35 133)	(123 603)	(60 977)
Odsetki zapłacone	(2 034 016)	(801 319)	(1 395 721)	(420 607)
Inne wydatki finansowe	0	0	(635 000)	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**(2 224 343)**	**(907 451)**	**24 645 676**	**4 518 416**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**5 238 391**	**2 147 760**	**206 161**	**(614 636)**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	843 000	3 933 631	51 798	677 029
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**6 081 391**	**6 081 391**	**257 959**	**62 394**

7. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.11.2016 roku	**1 060 750**	**9 538 799**	**0**	**8 027 981**	**18 627 530**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 30.09.2017 roku					
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy			5 838 592	(5 838 592)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	5 838 592	(5 838 592)	0
Zysk netto za okres od 01.11.2016 do 30.09.2017 roku				1 841 518	1 841 518
Razem całkowite dochody	0	0	0	1 841 518	1 841 518
Saldo na dzień 30.09.2017 roku	**1 060 750**	**9 538 799**	**5 838 592**	**4 030 907**	**20 469 048**

	Kapitał Podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.11.2016 roku	**1 060 750**	**9 538 799**	**0**	**8 027 981**	**18 627 530**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku					
Emisja akcji			21 032 925		21 032 925
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy			5 838 592	(5 838 592)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	26 871 517	(5 838 592)	21 032 925
Zysk netto za okres od 01.11.2016 do 31.12.2017 roku				4 224 108	4 224 108
Razem całkowite dochody	0	0	0	4 224 108	4 224 108
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	**1 060 750**	**9 538 799**	**26 871 517**	**6 413 497**	**43 884 563**

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	**1 060 750**	**0**	**9 538 799**	**26 871 517**	**6 413 497**	**43 884 563**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku						
Emisja akcji	500 000	0	20 532 925	(21 032 925)		0
Nabycie akcji własnych		(71 000)				(71 000)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				4 224 108	(4 224 108)	0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	(71 000)	20 532 925	(16 808 817)	(4 224 108)	(71 000)
Zysk netto za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018 roku					7 329 286	7 329 286
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	7 329 286	7 329 286
Saldo na dzień 30.09.2018 roku	**1 560 750**	**(71 000)**	**30 071 724**	**10 062 700**	**9 518 675**	**51 142 849**

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

8. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

8.1 MSSF 9 Instrumenty finansowe

Przy zastosowaniu MSSF9 Spółka skorzystała z możliwości nieprzekształcania danych dotyczących wcześniejszych okresów.

Opis zastosowania MSSF9 wraz określeniem polityki rachunkowości znajduje się w zmianach polityki rachunkowości dla skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniżej przedstawiono zmianę klasyfikacji aktywów finansowych według stanu na 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie nowego standardu nie wprowadziło zmian w metodologii wyceny aktywów i zobowiązań finansowych. Podstawową metodą do wyceny jest metoda zamortyzowanego kosztu, w związku z czym wartość bilansowa aktywów i zobowiązań finansowych na dzień wdrożenia MSSF99 jest taka sama jak w przypadku MSR39.

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

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

8.2 Korekta jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów dla okresu porównawczego za okres 3 miesięcy kończących się 31 lipca 2017 roku

	od 01.05.2017 do 31.07.2017 opublikowane	od 01.05.2017 do 31.07.2017 po zmianach
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	**27 501**	**13 750**
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	27 501	13 750
Koszty operacyjne	**1 659 493**	**891 025**
Usługi obce	936 869	469 344
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia	371 181	219 000
Zużycie materiałów i energii	99 100	64 965
Amortyzacja	31 380	24 276
Podatki i opłaty	0	80 261
Pozostałe	220 963	33 178
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**(1 631 992)**	**(877 275)**
Pozostałe przychody operacyjne	253 626	22 481
Pozostałe koszty operacyjne	69 855	2 812
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 448 221)	(857 606)
Przychody finansowe	5 350 842	4 643 484
Koszty finansowe	1 440 264	510 670
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 462 357	3 275 208
Podatek dochodowy	0	0
Zysk (strata) netto	2 462 357	3 275 208

W kwartalnym sprawozdaniu za okres 3 miesięcy kończących się 31 lipca 2017 roku w notach dotyczących jednostkowego sprawozdania spółki Tower Investments S.A. zanotowano nieścisłości związane z zastosowaniem Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Poza wydzieleniem z pozostałych kosztów rodzajowych pozycji Podatki i opłaty, zasadniczą zmianą dotyczącą okresu 3 miesięcy od 1.05.2017 roku do 31.07.2017 roku była prawidłowa prezentacja kosztów związanych z emisją obligacji i przygotowaniem IPO dla Spółki. Ponadto w sposób zgodny zaprezentowano również rozliczenie pozycji dotyczących leasingu finansowego oraz wyceny aktywów finansowych.

1. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA

W okresie od 1 stycznia 2018 do 30 września 2018 roku miały miejsce następujące znaczące zdarzenia i transakcje:

1) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy zakupu lokalu niemieszkalnego położonego w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego;

2) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. umowy sprzedaży działek gruntu zabudowanych pawilonem handlowym i infrastrukturą położonych w Warszawie u zbiegu ulic Modlińskiej, Animuszu i Prząśniczek;

3) rejestracja 28 stycznia 2018 roku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Dominującej, po emisji akcji serii C. Kapitał podstawowy po rejestracji wzrósł o 500.000 PLN z 1.060.750 PLN do wartości 1.560.750 PLN;

4) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. umowy zakupu 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o. W konsekwencji stała się jednym właścicielem tej spółki i spółka Gatid Investments sp. z o.o. weszła w skład grupy kapitałowej i jest konsolidowana metodą pełną;

5) zawarcie przez Gatid Investments sp. z o.o. umowy zakupu lokalu handlowo-usługowego oraz przylegającego do niego garażu wielostanowiskowego zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej;

6) podpisanie przez Gatid Investments sp. z o.o umowy sprzedaży lokalu handlowo-usługowego oraz przylegającego do niego garażu wielostanowiskowego zlokalizowanych przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie;

7) zawarcie przez Tower Project sp. z o.o. umowy nieodpłatnego przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości zlokalizowanej przy Al. Jerozolimskich w Warszawie, na której Tower Project Sp. z o.o. zamierza zrealizować projekt inwestycyjny;

8) zawarcie przez Tower Project sp. z o.o. umowy przedwstępnej kupna nieruchomości gruntowej położonej w Łowiczu;

9) podpisanie przez Tower Investments S.A. listu intencyjnego dotyczącego nieruchomości gruntowej położonej w Opolu;

10) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Gołkowie i jednocześnie zobowiązanie do zawarcia umowy o wybudowanie obiektu handlowo-usługowego na tej nieruchomości;

11) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. porozumieniu o rozwiązaniu przedwstępnej umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Żyrardowie. Negatywny wynik analizy warunków ekonomicznych zdecydował o rezygnacji z projektu;

12) rezygnacja z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej złożona przez pana Jerzego Ilczyszyna;

13) powołanie na stanowisko członka Rady Nadzorczej pana Mariusza Trojaka;

14) odwołanie z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej pani Kingi Opała-Mach;

15) powołanie na stanowisko członka Rady Nadzorczej pana Piotra Gańko;

16) w związku z wygaśnięciem przedwstępnych umów zakupu nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Płowieckiej, ul. Swarożyca oraz w Poznaniu przy ul. Głogowskiej zdecydowano o przedłużeniu działań mających na celu komercjalizację inwestycji i zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości.

17) uchwalenie programu skupu akcji własnych spółki Tower Investments S.A.;

18) rezygnacja z realizacji projektu w Łowiczu ze względu na negatywny wynik analizy warunków ekonomicznych inwestycji;

19) zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży lokali położonych w Radomiu przy ul. 25 Czerwca;

20) nabycie, w ramach programu skupu akcji własnych, 2.566 akcji stanowiących 0,16% w kapitale zakładowym Tower Investments S.A.;

21) rezygnacja z realizacji projektu Lazurowa w Warszawie ze względu na odstąpienie operatora spożywczego od zawarcia umowy najmu dla tej nieruchomości.

22) sprzedaż czterech działek zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Swarożyca oraz zawarcie umowy na realizację na tych działkach budowy pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą.

23) zawarcie przedwstępnej umowy najmu lokalu handlowego przy ul. Mehoffera w Warszawie.

2. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zarząd Spółki Dominującej ocenia, iż czynnikiem mającym wpływ ma skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 r. miało nabycie w dniu 13 lutego 2018 roku przez spółkę podporządkowaną Tower Investments sp. z o.o. 50% udziałów spółki Gatid Investments sp. z o.o. w cenie równej wartości nominalnej udziałów tj. za łączną kwotę 2.500 PLN. W wyniku tej transakcji spółka Tower Investments sp. z o.o. stała się posiadaczem 100% udziałów w Gatid Investments sp. z o.o.

Zakup udziałów spowodował objęcie kontroli nad spółką Gatid Investments sp. z o.o.
Brak zdarzeń nietypowych mających wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

3. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK, UZYSKANIA LUB UTRATY KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ORAZ INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, A TAKŻE PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI LUB ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI ORAZ WSKAZANIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Zmianie uległa struktura Grupy Kapitałowej Emitenta. W wyniku zakupu udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., została ona objęta kontrolą przez Grupę Kapitałową.

4. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Prognoza zysku netto na rok 2018 w wysokości 19 mln złotych, opublikowana raportem bieżącym ESPI 32/2017 w dniu 19.06.2017 roku została odwołana. Decyzja Zarządu o odwołaniu prognozy spowodowana została następującymi czynnikami:

- wydłużonymi terminami decyzyjnymi u kluczowych klientów dotyczącymi akceptacji wskazanych przez Emitenta lokalizacji,
- rezygnacji z realizacji części projektów zaplanowanych na 2018 rok, między innymi z uwagi na istotny koszt
- przedłużającymi się procedurami administracyjnymi związanymi z wydaniem pozwoleń na budowę dla niektórych inwestycji zaplanowanych na rok 2018 i co za tym idzie przeniesieniem planowanych realizacji projektów na lata 2019-2020.

5. STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU.

	Liczba akcji i głosów	Udział w kapitale
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	44,16%
PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	88 588	5,68%
Fundusze Zarządzane przez Vasto Investment s.a.r.l.	83 321	5,34%
Pozostali akcjonariusze	697 104	44,66%
Akcje własne	2 566	0,16%
Razem	**1 560 750**	**100,00%**

6. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA, W OKRESIE OD DNIA PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO, ODBRĘBNIE DLA KAŻDEJ Z TYCH OSÓB

Na dzień 30 września 2018 roku pan Bartosz Kazimierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 5.522 akcji spółki Tower Investments S.A. Wartość nominalna akcji wynosi 5.522 PLN.

Jako założyciel i największy akcjonariusz spółki Tower Investments, Bartosz Kazimierczuk w sposób pośredni (poprzez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.) kontroluje 44% udziału w kapitale zakładowym Tower Investments.

7. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Tower Investments S.A.	30.09.2018	31.12.2017
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	6	7

Tower Investments S.A. - grupa kapitałowa	30.09.2018	31.12.2017
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	7	8

8. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

1) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Aecom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą akt: . XX GC 1023/15. Wartość przedmiotu sporu: 203600.00. Data złożenia pozwu: 9 marca 2015 roku, aktualnie brak rozstrzygnięcia – najbliższa rozprawa wyznaczona została na 5 lutego 2019 roku.

2) Postępowanie z wniosku o zawezwanie do próby ugodowej złożonego przez Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego, celem zapłaty przez Tower Project sp. z o.o. kwot: 63.000,00 zł na rzecz Dariusza Turek i kwoty 14.000,00 zł na rzecz Marka Tchórzewskiego. Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie pod sygnaturą akt I Co 1229/18, termin posiedzenia wyznaczony jest na dzień 30 października 2018 roku. Tower Project sp. z o.o. nie uznaje powyższego roszczenia ani co do zasady ani co do wysokości – nawet w wypadku jego istnienia, powinno być ono dochodzone od innego podmiotu (zawezwanego do próby ugodowej w tej samej sprawie). Z tego względu Tower Project nie ma zamiaru zawrzeć ugody z wzywającymi.

3) Dnia 6 września 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. złożył do Sądu Okręgowego Warszawa Praga pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym 300.001,00 przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowskim.

4) Dnia 6 września 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. złożył w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych wniosek o oddalenie wniosku Marzeny Borowskiej o wykreślenie z działu III praw i roszczeń przysługujących spółce i zasądzenie od Marzeny Borowskiej kosztów postępowania.

9. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI ZAWARTE ZOSTAŁY NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

Transakcje zawarte przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi przeprowadzane były na warunkach rynkowych.

10. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

W dniu 19 października 2018 roku Zarząd Tower Investments S.A. wysłał do Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu obligacji serii B.

Wykup całości to jest 5.000 obligacji serii B oraz uchwała o umorzeniu obligacji zostały dokonane 5 listopada 2018 roku. Powyższe wydarzenie wpłynie na wysokość kosztów finansowych z tytułu odsetek od obligacji oraz na rozliczenie w czasie kosztów ich pozyskania.

Inwestorzy powinni być świadomi, że różnego rodzaju istotne czynniki i ryzyka mogą powodować, że rzeczywiste wyniki Emitenta będą istotnie różnić się od planów, celów, oczekiwań i zamiarów wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Inwestorzy, opierając się na stwierdzeniach dotyczących przyszłości, powinni z należytą starannością wziąć pod uwagę wskazane wyżej czynniki oraz inne zdarzenia przyszłe i niepewne, zwłaszcza w kontekście otoczenia ekonomicznego, społecznego i regulacyjnego, w którym Emitent działa. Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości, odzwierciedlają obecne przekonania Spółki odnośnie do przyszłych wydarzeń i podlegają określonym powyżej oraz innym czynnikom ryzyka, elementom niepewności i założeniom dotyczącym działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, jej wyników, strategii i płynności. Spółka nie oświadcza, nie daje żadnej gwarancji i nie zapewnia, że czynniki opisane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości faktycznie wystąpią, a każde takie stwierdzenie stanowi tylko jedną z możliwych opcji, która nie powinna być uważana za opcję najbardziej prawdopodobną lub typową.

Grupa Kapitałowa koncentruje się na realizacji najbardziej perspektywicznych projektów, które zapewnią maksymalizację stopy zwrotu. Strategia rozwoju Emitenta zakłada jednak wzrost skali działalności i liczby realizowanych projektów. Pomimo tego, że Grupa Kapitałowa stara się, aby środki finansowe były zamrożone w nieruchomościach przez możliwie krótki czas, konieczne jest posiadanie zasobów finansowych m.in. na wpłatę zaliczek albo zadatków, zapłatę ceny nieruchomości, czy też sfinansowanie wkładu własnego przy inwestycjach finansowanych z kredytu. Brak dostępu do kapitału może uniemożliwić zakładane zwiększenie liczby projektów realizowanych równocześnie przez Grupę Kapitałową, albo przesunąć ten proces w czasie.

Do elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej lub monetarnej, które mogłyby mieć istotny wpływ na działalności operacyjną Grupy Kapitałowej Emitenta można zaliczyć:

· regulacje prawne dotyczące działalności handlowej i usługowej, w szczególności w zakresie dni wolnych od handlu, czy też dodatkowych obciążeń nakładanych na sieci handlowe ,a także dotyczące obrotu nieruchomościami i budowy obiektów handlowych lub usługowych;

· regulacje prawne dotyczące przeznaczenia nieruchomości;

· poziom stóp procentowych – Grupa Kapitałowa Emitenta korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania, których koszt jest uzależniony od poziomu stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych wpłynąłby na wzrost kosztów finansowych Grupy Kapitałowej. Zmiana stóp procentowych może również mieć wpływ na oczekiwane przez inwestorów finansowych, nabywających obiekty od spółek z Grupy Kapitałowej, stopy zwrotu, co przekłada się na możliwą do uzyskania przez Grupę Kapitałową cenę obiektu (wzrost stóp procentowych może wpłynąć na obniżenie wartości obiektu, a ich spadek na wzrost możliwej do uzyskania ceny).

11. 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 od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku 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.

Bartosz Kazimierczuk
Prezes Zarządu