

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		



TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

RAPORT ROCZNY JEDNOSTKOWY

ZA OKRES OD 1 LISTOPADA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2017 ROKU

WARSZAWA, 27 KWIETNIA 2018

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

1. LIST DO AKCJONARIUSZY
2. WYBRANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO
3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
4. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU
6. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. LIST DO AKCJONARIUSZY

Szanowni Akcjonariusze,

W dniu dzisiejszym publikujemy pierwszy raport roczny jako spółka notowana na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Najważniejsze cele, które postawiliśmy sobie w ostatnim roku obrotowym, osiągnęliśmy w stu procentach:

- zrealizowaliśmy projekt dla największej sieci handlowej w Polsce – Jeronimo Martins Polska S.A. - operatora marketów „Biedronka”,
- zawarliśmy szereg umów przedwstępnych, zabezpieczając nieruchomości dla przyszłych inwestycji,
- zadebiutowaliśmy w grudniu 2017 na głównym parkiecie GPW pozyskując 22,5 mln zł brutto z emisji akcji serii C.

Co najważniejsze, nasz model biznesowy, polegający na bezpiecznych projektach deweloperskich opartych o współpracę z największymi operatorami handlowymi w Polsce, potwierdził swoją skuteczność, przewidywalność i dochodowość.

Przychody Spółki wzrosły z 4,5 mln zł w roku obrotowym 2015/16 do 27,1 mln zł w roku obrotowym 2016/17. Zysk netto osiągnął wartość ponad 4,2 mln zł w stosunku do 2,2 mln zł rok wcześniej.

Kapitał własny przekroczył na koniec 2017 roku 43 mln zł.

Analizując rozwój naszej Spółki jak i całej grupy kapitałowej którą Tower Investments S.A. zarządza, zabezpieczone projekty, jakość realizowanych przez nas usług i zaufanie naszych klientów, mogę z dumą stwierdzić, że przyjęta strategia przynosi doskonałe rezultaty.

Działamy na rynku obiektów handlowo - usługowych, który od ponad 20 lat rośnie w stałym tempie. Rozszerzamy naszą działalność o projekty wielofunkcyjne, łączące handel i usługi z funkcją mieszkaniową.

Obecnie mamy zabezpieczonych ponad 20 nieruchomości i planujemy kolejne inwestycje aby utrzymać wysokie tempo rozwoju grupy.

Wartość sprzedażowa zabezpieczonych projektów wynosi aktualnie 240,9 mln zł.

Bartosz Kazimierczuk
Prezes Zarządu

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. WYBRANE DANE FINANSOWE, WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO

WYBRANE DANE FINANSOWE, WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
	PLN		EUR	
<i>Sprawozdanie z wyniku</i>				
Przychody ze sprzedaży	27 069 667	4 484 746	6 324 689	1 031 545
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 450 589	2 831 988	572 568	651 391
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 297 519	2 710 300	1 237 738	623 401
Zysk (strata) netto	4 224 108	2 189 389	986 941	503 586
Zysk na akcję (PLN)	3,9	2,3	0,9	0,5
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,9	2,3	0,9	0,5
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 906 526)	2 161 471	(1 146 384)	497 164
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17 738 089)	(12 450 673)	(4 144 413)	(2 863 804)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 435 817	9 769 194	5 475 658	2 247 031
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	791 203	(520 009)	184 860	(119 608)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	90 120 718	22 521 047	21 607 020	5 205 133
Zobowiązania długoterminowe	25 828 959	103 029	6 192 658	23 812
Zobowiązania krótkoterminowe	20 407 196	3 790 489	4 892 756	876 069
Kapitał własny	43 884 563	18 627 530	10 521 605	4 305 251
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,1709	4,3267

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

3.1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2017	31.10.2016	31.10.2015
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	III	17 500	23 333	
Rzeczowe aktywa trwałe	IV	1 230 836	111 221	
Należności	VII.2	1 360 503	0	
Pożyczki	VII.2	15 569 585	1 279 055	264 623
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	VII.3	4 601 000	3 998 750	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	VIII	281 239	78 354	
Aktywa trwałe		23 060 662	5 490 714	264 623
Aktywa obrotowe				
Zapasy	IX	9 506 277	1 790 764	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VII.2	43 087 382	6 129 160	6 622 017
Pożyczki	VII.2	13 301 015	8 185 819	
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	VII.3	291 600	842 400	909 300
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	XVII	30 782	30 393	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	XI	843 000	51 798	571 807
Aktywa obrotowe		67 060 055	17 030 334	8 103 124
Aktywa razem		90 120 718	22 521 047	8 367 747

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	Nota	31.12.2017	31.10.2016	31.10.2015
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	XIII.1	1 060 750	1 060 750	809 500
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	XIII.2	9 538 799	9 538 799	
Pozostałe kapitały	XIII.3	26 871 517	0	1 000
Zyski zatrzymane:		6 413 497	8 027 981	5 838 592
- zysk (strata) z lat ubiegłych		2 189 389	5 838 592	
- zysk (strata) netto		4 224 108	2 189 389	5 838 592
Kapitał własny		43 884 563	18 627 530	6 649 092
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	VII.4	24 582 963	0	
Leasing finansowy	V	815 906	70 160	
Pozostałe zobowiązania	XVI			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	VIII	430 090	32 868	
Zobowiązania długoterminowe		25 828 959	103 029	0
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	XVI.2	15 242 866	2 953 976	1 347 032
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		744 315	37 876	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	VII.4	2 374 187	0	
Leasing finansowy	V	190 081	27 528	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	XV	23 544	15 662	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	XVII	1 832 202	755 446	371 623
Zobowiązania krótkoterminowe		20 407 196	3 790 489	1 718 655
Zobowiązania razem		46 236 155	3 893 517	1 718 655
Pasywa razem		90 120 718	22 521 047	8 367 747

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3.2. SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	Nota	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	XVIII	27 069 667	4 484 746
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		27 069 667	4 484 746
Koszty operacyjne		24 643 416	1 643 894
Usługi obce		5 166 594	1 177 299
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia		1 170 662	142 431
Zużycie materiałów i energii		17 509 079	37 971
Amortyzacja		121 951	10 224
Podatki i opłaty		401 263	94 945
Pozostałe		273 866	181 025
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		2 426 252	2 840 852
Pozostałe przychody operacyjne	XVIII.2	189 391	17 501
Pozostałe koszty operacyjne	XVIII.3	165 054	26 365
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2 450 589	2 831 988
Przychody finansowe	XIX.1	6 047 976	198 519
Koszty finansowe	XIX.2	3 201 047	320 207
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 297 519	2 710 300
Podatek dochodowy	XX	1 073 411	520 911
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		4 224 108	2 189 389
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		4 224 108	2 189 389

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)

Wyszczególnienie	Nota	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
		PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej			
- podstawowy	XX.1	3,9	2,3
- rozwodniony	XX.1	3,9	2,3
z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
- podstawowy	XX.1	3,9	2,3
- rozwodniony	XX.1	3,9	2,3

3.3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

		Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.11.2013 roku		50 000	1 000	0	51 000
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.12.2013 roku do 31.10.2015 roku</i>					
Wydanie udziałów		759 500			759 500
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.					0
Razem transakcje z właścicielami		759 500	0	0	759 500
Zysk netto za okres od 01.12.2013 roku do 31.10.2015 roku				5 838 592	5 838 592
Razem całkowite dochody		0	0	5 838 592	5 838 592
Saldo na dzień 31.10.2015 roku		809 500	1 000	5 838 592	6 649 092

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.11.2015 roku		809 500		1 000	5 838 592	6 649 092
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku</i>						
Emisja akcji	14.1	250 250	9 538 799			9 789 049
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.		1 000		(1 000)		0
Razem transakcje z właścicielami		251 250	9 538 799	(1 000)	0	9 789 049
Zysk netto za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku					2 189 389	2 189 389
Razem całkowite dochody		0	0	0	2 189 389	2 189 389
Saldo na dzień 31.10.2016 roku	14.1	1 060 750	9 538 799	0	8 027 981	18 627 530

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	Nota	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		8 027 981	18 627 530
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku						
Emisja akcji	14.1			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 roku 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	14.1	1 060 750	9 538 799	26 871 517	6 413 497	43 884 563

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3.4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto		5 297 519	2 710 300
Korekty:			
Amortyzacja		121 951	10 224
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych			
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik		(3 769 611)	
Koszty odsetek		(11 275)	(183 326)
Przychody z odsetek i dywidend			
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych			
Zyski (straty) podmiotów niekontrolujących			
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej			66 900
Wycena wartości godziwej nieruchomości			
Wycena wartości godziwej aktywów finansowych w jednostkach stowarzyszonych			
Inne korekty			1 100 764
Korekty razem		(3 658 936)	994 561
Zmiana stanu zapasów	XXII	(7 715 513)	693 790
Zmiana stanu należności	XXII	(12 818 724)	(1 991 696)
Zmiana stanu zobowiązań	XXII	13 768 290	660 483
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		1 294 249	(385 056)
Zmiany w kapitale obrotowym		(5 471 698)	(1 022 480)
Podatek dochodowy		(1 073 411)	(520 911)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(4 906 526)	2 161 471
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych			(128 467)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(65 527)	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych			(4 048 750)
Udzielona pożyczki długoterminowe		(13 976 525)	0
Inne wydatki inwestycyjne		(29 280 703)	(8 312 498)
Wydatki na anbywcie aktywów finansowych		(603 750)	0
Spłacone odsetki			0
Zbycie aktywów finansowych		25 866 505	0
Inne wpływy inwestycyjne		321 911	39 042
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(17 738 089)	(12 450 673)

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH CD.

	Nota	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji			9 789 049
Kredyty i pożyczki		1 800 000	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych		24 582 963	0
Inne wpływy finansowe		3 483	0
Spłaty kredytów i pożyczek		(25 000)	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(232 736)	(19 386)
Odsetki zapłacone		(1 407 193)	(469)
Inne wydatki finansowe		(1 285 700)	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		23 435 817	9 769 194
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		791 203	(520 009)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		51 798	571 807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		843 000	51 798

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3.5. DODATKOWE INFORMACJE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.5.1. 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 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. Rumianej 49 w Warszawie (02-956). Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki 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 funduszy emerytalnych
- i) (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych
- j) (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.5.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji 27 kwietnia 2018 wchodził:

- Bartosz Kazimierzczuk – Prezes Zarządu

W okresie od 20 września 2016 roku do dnia 6 listopada 2017 roku w składzie Zarządu Spółki oprócz Bartosza Kazimierzczuka- Prezesa Zarządu, zasiadał również Wojciech Pietrzak- Członek Zarządu..

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015.

W skład Rady Nadzorczej na dzień 27 kwietnia 2018 wchodził:

- Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Magdalena Gronowska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Muchalski – Członek Rady Nadzorczej
- Kinga Opała – Mach - Członek Rady Nadzorczej

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W okresie od 1 listopada 2016 roku do dnia 27 kwietnia 2018 nastąpiły poniższe zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

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

W dniu 29 marca 2017 do Rady Nadzorczej Spółki została powołana Pani Kinga Opała-Mach.

Spółka informowała w poprzednich raportach bieżących, iż Pan Adam Fąfara sprawował funkcję członka Rady Nadzorczej od dnia 18 lutego 2016 do dnia 2 marca 2017. W dniu 2 marca 2017 roku pan Adam Fąfara złożył rezygnację ze stanowiska członka Rady Nadzorczej.

3.5.3. Charakter działalności Spółki

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

3.5.4. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2017 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 27 kwietnia 2018 (patrz nota XXIX).

3.5.5. Pozostałe informacje

Kwoty zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za okresy porównawcze, nie są w pełni porównywalne ze względu na długości bieżącego roku obrotowego, który był dłuższy niż 12 miesięcy i trwał 14 miesięcy.

3.6. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

3.6.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Za dzień zastosowania MSSF po raz pierwszy przyjęto 1 listopada 2016 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego 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 Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3.6.2. Zmiany standardów lub interpretacji

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2017 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2017 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

- Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”
Rada MSR uszczegółowiła zasady:
 - ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku poniesienia przez jednostkę niezrealizowanych strat,
 - kalkulacji przyszłych zysków podatkowych koniecznych, by ująć aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.
 Zmiana standardu nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.
- Zmiana MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”
Zmieniony standard wymaga od jednostek ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdania finansowego ocenić zmiany zadłużenia jednostki (tj. zmiany zaciągniętych pożyczek i kredytów).
Spółka ujawniła informacje wymagane przez zmieniony standard w nocie XXII.
- Zmiany MSSF 12 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”: doprecyzowano, że ujawnienia dotyczące udziałów w innych jednostkach wymagane tym standardem obowiązują również wtedy, gdy udziały te są zaklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia zgodnie z MSSF 5. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż nie zakwalifikowała ona udziałów jako przeznaczone do zbycia.

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

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standarów Rachunkowości („RMSR”), jednak nie weszły jeszcze w życie:

MSSF 9 „Instrumenty Finansowe: klasyfikacja i wycena” (opublikowane dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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

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

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka jest w trakcie oceny wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

Spółka planuje zastosować MSSF 9 od dnia wejścia w życie standardu, bez przekształcania danych porównawczych.

Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie). Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Ponadto Rada doprecyzowała Uzasadnienie Wniosków w taki sposób, że w przypadku modyfikacji zobowiązań finansowych niepowodujących ich usunięcia z bilansu należy je ponownie wycenić ujmując różnicę w wyniku finansowym (ta zmiana wchodzi z dniem wejścia w życie MSSF 9).

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

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (opublikowane dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie (opublikowane dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 lub później.

Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Nowy standard zastąpi wszystkie dotychczasowe wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Spółka ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania. Spółka zakończyła proces analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe, która wykazała nieistotny wpływ standardu na sprawozdanie finansowe.

Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” (opublikowane dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo – termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

Obowiązujące do tej pory zasady regulujące rozliczenie utraty kontroli nad jednostką zależną przewidywały, że ujmuje się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówiły, że wynik transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujmuje się tylko do wysokości udziału pozostałych udziałowców tych podmiotów. W sytuacji, gdy jednostka dominująca sprzedaje lub wnosi aportem udziały w spółce zależnej do podmiotu wycenianego MPW w taki sposób, iż traci nad nią kontrolę, wyżej przytoczone regulacje byłyby ze sobą sprzeczne.

Zmiana MSSF 10 i MSR 28 likwiduje tę kolizję następująco:

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

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

MSSF 16 „Leasing” (opublikowane dnia 13 stycznia 2016 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

MSSF 16 zastąpi MSR 17 „Leasing”, KIMSF „Ustalenie czy umowa zawiera leasing”, SKI 15 „Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne” oraz SKI 27 „Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu”. Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki z tytułu leasingu. Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń takich jak zmiany okresu leasingu, zmiany przyszłych opłat leasingowych wynikającej ze zmian w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat. Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

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

Leasingobiorca ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania.

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

Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” łącznie z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” (opublikowane dnia 12 września 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

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

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

Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (opublikowane dnia 12 kwietnia 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji” (opublikowane dnia 20 czerwca 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

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

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

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” będące częścią „Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016” (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 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 Spółki, gdyż nie ma ona możliwości wyboru metody wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach do wartości godziwej.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” będące częścią „Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016” (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Usunięto niektóre krótkoterminowe zwolnienia, które stosowano przy przejściu na MSSF ze względu na to, że dotyczyły okresów, które już minęły i ich zastosowanie już nie było możliwe. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż jest już ono sporządzane wg MSSF.

KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej i zaliczki” (opublikowane dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Interpretacja określa, jaki kurs należy stosować w przypadku sprzedaży lub zakupu w walucie obcej, które poprzedzone są otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w tej walucie. Zgodnie z nową interpretacją zaliczkę na dzień jej zapłaty należy ująć po kursie na ten dzień. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów należy je ująć po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, gdy został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów.

Spółka szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza takich transakcji, których zmiany dotyczą.

Zmiany do MSR 40 „Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej” (opublikowane dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Zmiana doprecyzowuje zasady, wedle których nieruchomość jest przeklasyfikowywana do lub z kategorii nieruchomości inwestycyjnych z lub do środków trwałych bądź zapasów. Przede wszystkim zmiana klasyfikacji następuje, gdy zmieni się sposób użytkowania i zmiana ta musi być udowodniona. Standard wprost mówi, że zmiana intencji zarządu sama w sobie nie jest wystarczająca. Zmianę standardu należy zastosować do wszystkich zmian w użytkowaniu, które nastąpią po wejściu w życie zmiany do standardu oraz do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych na dzień wejścia w życie zmiany standardu.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Analiza skutków jeszcze nie została zakończona.

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (opublikowane dnia 18 maja 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego” (opublikowane dnia 7 czerwca 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Spółka szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza transakcji, których zmiany dotyczą. Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zmiany do MSR 19 „Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu” (opublikowane dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

- ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty zastosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Zarząd planuje wprowadzenie nowych standardów oraz interpretacji w dacie, w której staną się wymagalne w UE. Wpływ zastosowania powyższych standardów na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości jest na bieżąco analizowany.

3.6.3. Zasady rachunkowości

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie porównawczym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

Spółka nie wyodrębnia segmentów operacyjnych, bowiem Zarząd Spółki 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 Spółki. Dodatkowo Zarząd Spółki 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 sprzedają części powierzchni w ramach tworzenia parku handlowego.

Zarząd Spółki 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);

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

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).

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 31 grudnia 2017 roku

W Spółce 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.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 rzeczowej nieruchomości, zarząd podejmuje uchwałę stwierdzającą, czy dalej będą podejmowane kroki prowadzące do sprzedaży. W przypadku braku takiej uchwały – nieruchomość zreklasyfikowana zostaje na nieruchomości inwestycyjne. W przypadku podjęcia wyżej wymienionej uchwały, w przypadku braku szans na sprzedaż nieruchomości po upływie kolejnych 12 miesięcy od momentu podjęcia uchwały, nieruchomość zostaje przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych.
3. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania, a nad którymi prace prowadzone są na zlecenie osób trzecich i nie spełniają kryteriów umowy o usługę budowlaną są klasyfikowane jako zapas.
4. Nieruchomości utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.
5. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania i będą w przyszłości utrzymywane ze względu na oczekiwany długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.
6. Nieruchomości dla których przyszłe użytkowanie pozostaje nieokreślone, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 Spółka 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 zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W momencie wyłączenia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej, skumulowane zyski i straty, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

finansowego oraz prezentowane są w pozostałych całkowitych dochodach jako reklasyfikacja z tytułu przeniesienia do wyniku finansowego.

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe. Spółka 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 (Spółka 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.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 „Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

Świadczenia pracownicze

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

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których 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

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 nr 26.

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 oraz
- 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)

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2017 roku Zarząd ocenia, 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 nr III i IV.

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.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 obciążona 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 roku listopad 2016 – grudzień 2017 Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartość firmy.

3.7. Wskazanie i objaśnienie różnic w wartości ujawnionych danych finansowych oraz istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad (polityki) rachunkowości pomiędzy Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej a stosowanymi wcześniej polskimi zasadami rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały przygotowane po raz pierwszy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Wynik finansowy oraz niektóre pozycje aktywów i pasywów mogą różnić się od wielkości, które wykazane byłyby w sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z Ustawą o Rachunkowości. Inny może być również sposób prezentacji sprawozdań finansowych oraz zakres ujawnionych informacji.

Spółka wskazuje poniżej tytuły różnic między MSSF/MSR a polskimi zasadami rachunkowości.

Różnice te zostały określone na podstawie najlepszej wiedzy i szacunków Zarządu w zakresie zasad i interpretacji, które zdaniem Zarządu będą zastosowane w przypadku przyjęcia w przyszłości polityki rachunkowości zgodnej ze standardami międzynarodowymi.

Główne różnice pomiędzy przyjętymi zasadami rachunkowości Emitenta (polityka rachunkowości) a MSSF/MSR wynikają z następujących kwestii:

a) Prezentacja nieruchomości

Sposób prezentacji nieruchomości zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości nie oddawał w pełni specyfiki działalności jednostki jaką jest świadczenie usług deweloperskich oraz budowa i sprzedaż parków handlowych. Zgodnie z MSR 2 Zapasy oraz MSR 40 Nieruchomości Inwestycyjne, w przypadku prowadzenia podstawowej działalności związanej z handlem nieruchomościami Spółka może prezentować te nieruchomości jako zapas. Zmiany w prezentacji pozycji przedstawione są w korektach nr 1 i 2.

b) Prezentacja zaliczek

Nazwa:	<i>TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	<i>01.11.2016 – 31.12.2017</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

Spółka w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości wykazywała zaliczki na dostawy jako element zapasów. Natomiast zgodnie z MSR 2 otrzymane zaliczki nie stanowią elementu zapasów. Korekta nr 3 ukazuje skutki tych zmian.

c) Aktywa finansowe

Spółka w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości wykazywała dodatkowe koszty związane z zakupem udziałów jako wydatek powiększający wartość tych udziałów. Zgodnie z MSSF 3 takie wydatki powinny być ujęte od razu jako koszt. Korekta nr 4 ukazuje skutki tych zmian.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Skutki przejścia zostały przedstawione poniżej:

	UoR	Skutki przejścia na MSSF				MSSF
AKTYWA	31.10.2016	(1)	(2)	(3)	(4)	
Aktywa trwałe						
Wartości niematerialne	23 333					23 333
Rzeczowe aktywa trwałe	1 211 985	(1 100 764)				111 221
Należności	0					0
Pożyczki	1 279 055					1 279 055
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	4 038 250				(39 500)	3 998 750
Rozliczenia międzyokresowe	10 000		(10 000)			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	78 354					78 354
Aktywa trwałe	6 640 977	(1 100 764)	(10 000)	0	(39 500)	5 490 714
Aktywa obrotowe						
Zapasy	4 837 455	1 100 764	10 000	(4 157 455)		1 790 764
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 971 705			4 157 455		6 129 160
Pożyczki	8 185 819					8 185 819
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	842 400					842 400
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 393					30 393
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51 798					51 798
Aktywa obrotowe	15 919 570	1 100 764	10 000	0	0	17 030 334
Aktywa razem	22 560 547	0	0	0	(39 500)	22 521 047

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	UoR	Skutki przejścia na MSSF				MSSF
PASYWA	31.10.2016	(1)	(2)	(3)	(4)	
Kapitał własny						
Kapitał podstawowy	1 060 750					1 060 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	9 538 799					9 538 799
Pozostałe kapitały	0					0
Zyski zatrzymane:	8 067 481	0	0	0	(39 500)	8 027 981
- zysk (strata) z lat ubiegłych	5 838 592					5 838 592
- zysk (strata) netto	2 228 889				(39 500)	2 189 389
Kapitał własny	18 667 030	0	0	0	(39 500)	18 627 530
Zobowiązania						
Zobowiązania długoterminowe						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0					0
Leasing finansowy	70 160					70 160
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 868					32 868
Zobowiązania długoterminowe	103 029	0	0	0	0	103 029
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 953 976					2 953 976
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	37 876					37 876
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0					0
Leasing finansowy	27 528					27 528
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15 662					15 662
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	755 446					755 446
Zobowiązania krótkoterminowe	3 790 489	0	0	0	0	3 790 489
Zobowiązania razem	3 893 517	0	0	0	0	3 893 517
Pasywa razem	22 560 547	0	0	0	(39 500)	22 521 047

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	UoR	Skutki przejścia na MSSF				MSSF
	od 01.11.2015 do 31.10.2016	(1)	(2)	(3)	(4)	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej						
Zysk (strata) netto	2 228 889	0	0	0	(39 500)	2 189 389
Korekty:						
Amortyzacja	10 224					10 224
Koszty odsetek	(183 326)					(183 326)
Przychody z odsetek i dywidend						0
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	66 900					66 900
Inne korekty		1 100 764				1 100 764
Korekty razem	(106 203)	1 100 764	0	0	0	994 561
Zmiana stanu zapasów	(2 352 902)	(1 100 764)	(10 000)	4 157 455		693 790
Zmiana stanu należności	2 165 759			(4 157 455)		(1 991 696)
Zmiana stanu zobowiązań	660 483					660 483
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(395 056)		10 000			(385 056)
Zmiany w kapitale obrotowym	78 284	(1 100 764)	0	0	0	(1 022 480)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 200 970	0	0	0	(39 500)	2 161 470
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej						
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(128 467)					(128 467)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(4 088 250)				39 500	(4 048 750)
Inne wydatki inwestycyjne	(8 312 498)					(8 312 498)
Inne wpływy inwestycyjne	39 042					39 042
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 490 173)	0	0	0	39 500	(12 450 673)

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH CD.

	UoR	Skutki przejścia na MSSF				MSSF
	od 01.11.2015 do 31.10.2016	(1)	(2)	(3)	(4)	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej						
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	9 789 049					9 789 049
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(19 386)					(19 386)
Odsetki zapłacone	(469)					(469)
Inne wydatki finansowe	0					0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 769 194	0	0	0	0	9 769 194
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(520 009)	0	0	0	0	(520 009)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	571 807	0	0	0	0	571 807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	51 798					51 798

3.8. 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 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,1709	4,3267
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,2800	4,3476
Najwyższy kurs w okresie	4,5035	4,4987
Najniższy kurs w okresie	4,1709	4,2355

3.9. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku, 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.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

WYBRANE DANE FINANSOWE, WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
	PLN		EUR	
<i>Sprawozdanie z wyniku</i>				
Przychody ze sprzedaży	27 069 667	4 484 746	6 324 689	1 031 545
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 450 589	2 831 988	572 568	651 391
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 297 519	2 710 300	1 237 738	623 401
Zysk (strata) netto	4 224 108	2 189 389	986 941	503 586
Zysk na akcję (PLN)	3,9	2,3	0,9	0,5
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,9	2,3	0,9	0,5
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 906 526)	2 161 471	(1 146 384)	497 164
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17 738 089)	(12 450 673)	(4 144 413)	(2 863 804)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 435 817	9 769 194	5 475 658	2 247 031
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	791 203	(520 009)	184 860	(119 608)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	90 120 718	22 521 047	21 607 020	5 205 133
Zobowiązania długoterminowe	25 828 959	103 029	6 192 658	23 812
Zobowiązania krótkoterminowe	20 407 196	3 790 489	4 892 756	876 069
Kapitał własny	43 884 563	18 627 530	10 521 605	4 305 251
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,1709	4,3267

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Przejęcia

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

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

W okresie objętym raportem Spółka dokonała sprzedaży 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera (dawniej: Shopin Płock sp. z o.o.), co spowodowało, że posiada obecnie 70% udziałów spółki. Jednocześnie zawarła umowę cywilnoprawną, która spowodowała utratę kontroli nad spółką. Tower Mehoffera sp. z o.o. jest jednostką współzależną gdyż wszystkie decyzje muszą być podejmowane jednomyślnie przez wspólników.

Spółka zrealizowała zysk na sprzedaży udziałów w kwocie 3.998,5 tys. PLN.

II. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Subiektywne oceny i założenia

W dniu 31 lipca 2017 roku Tower Investments S.A. dokonała sprzedaży 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o. Na podstawie umowy sprzedaży i późniejszych porozumień Spółka, w ocenie Zarządu spółki utraciła nad Tower Mehoffera kontrolę i nie wywiera istotnego wpływu na tę spółkę.

W związku z tym akcje pozostałe w posiadaniu Spółki, klasyfikowane są jako instrumenty finansowe dostępne do sprzedaży.

III. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe oraz pozostałe wartości niematerialne.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Razem
za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku		
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2016 roku	23 333	23 333
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		0
Amortyzacja (-)	(5 833)	(5 833)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	17 500	17 500
za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku		
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2015 roku		0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	25 550	25 550
Amortyzacja (-)	(2 217)	(2 217)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.10.2016 roku	23 333	23 333

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest prawo do znaku towarowego „Shopin”, którego wartość bilansowa na dzień 31.12.2017 wynosiła 17 tys. PLN (2015 rok: 23 tys. PLN).

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

Na dzień 31.12.2017 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

IV. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższe tabele przedstawiają strukturę rzeczowych aktywów trwałych, ich nabycia, zbycia i odpisy aktualizacyjne.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2017			
Wartość bilansowa brutto	67 680	1 287 280	1 354 960
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(14 993)	(109 132)	(124 125)
Wartość bilansowa netto	52 687	1 178 148	1 230 835

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Stan na 31.10.2016			
Wartość bilansowa brutto	2 154	117 075	119 229
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 154)	(5 854)	(8 008)
Wartość bilansowa netto	0	111 221	111 221

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2016 roku	0	111 221	0	111 221
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	65 527	1 170 205	0	1 235 732
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				0
Amortyzacja (-)	(12 840)	(103 278)		(116 117)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	52 687	1 178 148	0	1 230 836
za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.11.2015 roku				0
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	2 154	117 075	0	119 229
Amortyzacja (-)	(2 154)	(5 854)	0	(8 007)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.10.2016 roku	0	111 221	0	111 221

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych.

Na dzień 31.12.2017 roku żadne rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczeń zobowiązań Spółki.

V. Aktywa w leasingu

V.1. Leasing finansowy

Spółka jako leasingobiorca użytkuje rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów leasingu finansowego. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu finansowego przedstawia się następująco:

	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

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2017		
Wartość bilansowa brutto	117 075	117 075
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 854)	(5 854)
Wartość bilansowa netto	111 221	111 221

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wynoszą:

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31.12.2017				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	232 842	871 309		1 104 151
Koszty finansowe (-)	-42 761	-55 403		-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 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31.10.2016				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	32 141	76 932		109 073
Koszty finansowe (-)	-4 613	-6 771		-11 384
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	27 528	70 161	0	97 689

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 zostały zabezpieczone weksłami.

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

V.2. Leasing operacyjny

W okresie od 1 listopada 2015 roku do 31 października 2016 roku Spółka jako leasingobiorca użytkowała rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów leasingu operacyjnego. Wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu nieodwołalnego leasingu operacyjnego wyniosła 60.572 tys. PLN.

W roku obrotowym zakończonym 31 października 2016 Spółka ujęła w sprawozdaniu z wyniku koszty opłat z tytułu leasingu operacyjnego na kwotę 69 tys. Kwota ta objęła wyłącznie minimalne opłaty leasingu.

W bieżącym okresie kończącym się 31 grudnia 2017 roku umowy zakończyły się i Spółka nie posiada innych umów leasingu operacyjnego.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

VI. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w części dotyczącej polityki rachunkowości. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiada nieruchomości klasyfikowanych do nieruchomości inwestycyjnych.

VII. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

VII.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

1 – pożyczki i należności (PiN)
2 - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS)
3 - aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)

AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39

	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39			Razem
		PiN	ADS	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2017					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	VII.2	16 930 088	-		16 930 088
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		-		4 601 000	4 601 000
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VII.2	42 056 052	-	1 031 330	43 087 382
Pożyczki	VII.2	13 301 015	-	-	13 301 015
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	VII.3	-	291 600	-	291 600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	VIII	-	-	843 000	843 000
Kategoria aktywów finansowych razem		72 287 154	291 600	6 475 530	79 054 085
Stan na 31.10.2016					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	VII.2	1 279 055	-	-	1 279 055
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		-		3 998 750	3 998 750
Aktywa obrotowe:					0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	VII.2	1 903 136	-	4 226 024	6 129 160
Pożyczki	VII.2	8 185 819	-	-	8 185 819
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	VII.3	-	842 400	-	842 400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	VIII	-	-	51 798	51 798
Kategoria aktywów finansowych razem		11 368 010	842 400	8 276 572	20 486 982

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1 - zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK)

2 - zobowiązania poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39

	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39		Razem
		ZZK	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2017				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	VII.4	24 582 963	-	24 582 963
Leasing finansowy	V	815 906	-	815 906
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	XVI.2	14 491 135	751 731	15 242 866
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	VII.4	2 374 187	-	2 374 187
Leasing finansowy	V	190 081	-	190 081
Kategoria zobowiązań finansowych razem		42 454 272	751 731	43 206 003
Stan na 31.10.2016				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	VII.4	0	-	0
Leasing finansowy	V	70 160	-	70 160
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	XVI.2	1 112 466	1 841 510	2 953 976
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	VII.4	0	-	0
Leasing finansowy	V	27 528	-	27 528
Kategoria zobowiązań finansowych razem		1 210 155	1 841 510	3 051 665

VII.2. Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności zamieszczone są w notce nr X

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Aktywa trwałe:</i>		
Należności	1 360 503	0
Pożyczki	15 569 585	1 279 055
Należności i pożyczki długoterminowe	16 930 088	1 279 055
<i>Aktywa obrotowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 087 382	6 129 160
Pożyczki	13 301 015	8 185 819
Należności i pożyczki krótkoterminowe	56 388 397	14 314 979
Należności i pożyczki, w tym:	73 318 485	15 594 034
Należności	44 447 885	6 129 160
Pożyczki	28 870 600	9 464 874

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Z podanych poniżej danych na dzień 31.12.2017 roku pożyczki udzielone w PLN o wartości nominalnej 9.339 tys. PLN (2016 rok: 639 tys. PLN) oprocentowane były zmienną stopą procentową. Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2018 oraz 2019 rokiem. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek

CHARAKTERYSTYKA POŻYCZEK (RYZYKA)

	Waluta	w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2017				
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 381 068	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	302 536	7%	2018
Tower Project sp. z o.o.	PLN	1 512 148	6%	2018
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	17 001 180	8%	2018-2019
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	317 616	6%	2018
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	72 568	6%	2018
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 859 671	8%	2018
Tower Świebodzice sp z o.o.	PLN	317 463	7%	2018
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	56 316	7%	2018
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	50 033	6%	2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017		28 870 600		
Stan na 31.10.2016				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	282 979	7%	2017
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	6 323 041	8%	2019
Tower Project sp. z o.o.	PLN	2 704 837	6%	2017
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	51 344	6%	2017
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	102 672	6%	2017
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.10.2016		9 464 873		

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	9 464 873	264 623
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	43 257 228	8 743 000
Splata	(25 866 504)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2 015 003	457 250
Wartość brutto na koniec okresu	28 870 600	9 464 873
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	28 870 600	9 464 873

Spółka nie objęła odpisem aktualizującym żadnej pożyczki.

VII.3. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

	Aktywa krótkoterminowe		Aktywa długoterminowe	
	31.12.2017	31.10.2016	31.12.2017	31.10.2016
Akcje spółek notowanych	291 600	842 400	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	4 601 000	3 998 750
Aktywa finansowe	291 600	842 400	4 601 000	3 998 750

Aktywa dostępne do sprzedaży stanowią akcje spółek notowanych oraz udziały i akcje spółek nienotowanych. Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wartość bilansowa równa jest wartości godziwej opartej na notowaniach.

Spółka odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty. Udziały i akcje spółek nienotowanych, zgodnie z zamierzeniami zarządu nie zostaną zbyte w najbliższej przyszłości. Stanowią one między innymi udziały w spółkach w której Spółka sprawuje współkontrolę.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

VII.4. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

KREDYTY, POŻYCZKI, INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

	31.12.2017	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	0	0
Pożyczki	1 834 031	0
Inne instrumenty dłużne	540 156	24 582 963
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	2 374 187	24 582 963

	31.10.2016	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	0	0
Pożyczki	0	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	0	0

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w notce nr VII.6.

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

CHARAKTERYSTYKA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa	Zobowiązanie	
				w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2017						
pożyczka	PLN	8,32%	2018	1 834 031	1 834 031	
obligacje	PLN	8,32%	2019	19 759 804	156 841	19 602 963
obligacje	PLN	15,00%	2019	5 363 315	383 315	4 980 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017				26 957 150	2 374 187	24 582 963

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 31.12.2017 roku kształtowała się na poziomie 1,72%.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie czternastu miesięcy roku 01.11.2016 – 31.12.2017 Spółka wyemitowała obligacje o następujących parametrach:

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

VII.5. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Zaciągnięte przez Spółkę 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 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 7.500.00 PLN
- ❖ Obligacje serii A
 - zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 64,97% kapitału podstawowego Spółki,
 - udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania 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 31 grudnia 2017 roku wynosił 1.512.148 PLN

W okresie 1 listopada 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

VII.6. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

VII.6.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów bankowych oraz zobowiązań z tytułu leasingu nie odbiega od wartości bilansowych.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2017	31.10.2016
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
Aktywa:		
Pożyczki	28 870 600	9 464 874
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	44 447 885	6 129 160
Akcje spółek notowanych	291 600	842 400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	843 000	51 798
Pasywa:		
<i>Pozycje wyceniane wg Zamortyzowanego kosztu</i>		
Instrumenty dłużne	25 123 119	0
Pożyczki	1 834 031	0
Leasing finansowy	1 005 987	97 689
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14 491 135	1 112 466

Spółka odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości (patrz nota nr 8.3) i nie są prezentowane w powyższej tabeli.

VII.7.6. Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej.

Wartość godziwa definiowana jest jako cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.

Spółka ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Poniżej przedstawiono instrumenty finansowe wykazywane w sprawozdaniu finansowym wraz z podziałem na hierarchię wycen do wartości godziwej.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ WG POZIOMÓW WYCENY

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2017				
Aktywa:				
Udziały				
Akcje spółek notowanych	291 600	-	-	291 600
Wartość godziwa netto	291 600	0	0	9 624 933
Stan na 31.10.2016				
Aktywa:				
Akcje spółek notowanych	842 400	-	-	842 400
Wartość godziwa netto	842 400	-	-	842 400

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poziomem 1, 2 i 3 wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych.

W bieżącym roku pozycje wykazywane w wartości godziwej obejmowały akcje spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Wartość godziwa akcji została określona na podstawie notowań z dnia bilansowego.

VIII. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody

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

	31.12.2017	31.10.2016
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	45 486	0
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	-194 338	45 486
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	-148 852	45 486
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	281 239	78 354
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	430 091	32 868

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.12.2017			
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług	0	15 200	15 200
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	66 193	-22 704	43 489
Pasywa:			
Odsetki od pożyczek i obligacji	0	113 846	113 846
Pozostałe rezerwy	12 161	96 543	108 705
Razem	78 354	202 885	281 239

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.12.2017			
Aktywa:			
Aktywa trwałe w leasingu	2 571	30 140	32 711
Odsetki od pożyczek udzielonych	30 286	367 016	397 302
Wycena udziałów do wartości godziwej	0		0
Inne	11	67	78
Razem	32 868	397 223	430 091

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiada nierozliczonych strat podatkowych z lat ubiegłych.

IX. Zapasy

W sprawozdaniu finansowym Spółki ujęte są następujące pozycje zapasów:

STRUKTURA ZAPASÓW

	31.12.2017	31.10.2016
Półprodukty i produkcja w toku	8 826 277	1 110 764
Towary	680 000	680 000
Wartość bilansowa zapasów razem	9 506 277	1 790 764

Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

X. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Poniżej przedstawiono opis poszczególnych pozycji w podziale na tytuły należności.

Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 1.361 tys. PLN (w 2016: 0 tys. PLN), całość kwoty stanowi kwota z tytułu umowy sprzedaży. W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	13 720 916	1 814 227
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(98 554)	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto	13 622 363	1 814 227
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Inne należności	28 433 689	88 909
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	0	0
Pozostałe należności finansowe netto	28 433 689	88 909
Należności finansowe	42 056 052	1 903 136
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	596 090	68 569
Przedpłaty i zaliczki	435 240	4 157 455
Należności niefinansowe	1 031 330	4 226 024
Należności krótkoterminowe razem	43 087 382	6 129 160

Główną pozycję należności innych na dzień 31 grudnia 2017 roku stanowi należność od Domu Maklerskiego BOS z tytułu wpłat akcjonariuszy zgodnie z przeprowadzoną emisją akcji serii C. Szczegóły dotyczące emisji znajdują się w notce o kapitałach.

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>		
do 1 miesiąca	114	2 500
od 1 do 3 miesięcy	341 079	5 638
od 3 do 6 miesięcy	0	0
od 6 do 12 miesięcy	1 128 342	0
powyżej roku	0	0
Zaległe należności	1 469 534	8 138

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka na bieżąco monitoruje posiadane należności i współpracuje z kontrahentami w celu ich odzyskania. Zarząd ocenia, iż powyższe należności są odzyskiwane.

XI. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2017	31.10.2016
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	839 662	22 449
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 338	27 349
Środki pieniężne w kasie	2 000	2 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	843 000	51 798

Na 31 grudnia 2017 roku nie występowały środki pieniężne o, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

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

Brak różnicy pomiędzy sumą środków pieniężnych ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a tymi w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

XII. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Spółka nie zaniechała działalności w żadnym obszarze oraz nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

XIII. Kapitał własny

XIII.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31.12.2017 kapitał podstawowy Spółki wynosił 1.060 tys. PLN (2016 rok: 1.060 tys. PLN) i dzielił się na 1.060 tys. akcji (2016 rok: 1.060 tys.) 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.

Strukturę własności na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KAPITAŁ PODSTAWOWY - STRUKTURA WŁASNOŚCI

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2017				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	65%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	87 000	87 000	8%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	58 279	58 279	5%
Pozostali akcjonariusze	226 300	226 300	226 300	21%
Razem	1 060 750	1 060 750	1 060 750	100%
Stan na 31.10.2016				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	65%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	87 000	87 000	8%
Pozostali akcjonariusze	284 579	284 579	284 579	27%
Razem	1 060 750	1 060 750	1 060 750	100%

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

XIII.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku wartość kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej nie uległa zmianie i wynosi 9.538 tys. PLN.

XIII.3. Pozostałe kapitały

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

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

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

Dnia 19 grudnia 2017 roku do Krajowego Rejestru Sądowego („KRS”) został złożony wniosek o podwyższenie kapitału zakładowego z 1.060.750 PLN do kwoty 1.560.750 PLN w drodze emisji 500.000 akcji serii C o wartości

Nazwa:	<i>TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	<i>01.11.2016 – 31.12.2017</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

nominalnej 1,00 PLN każda. Na dzień 31 grudnia 2017 podwyższenie jeszcze nie zostało dokonane. Rejestracja nastąpiła dnia 12 stycznia 2018 roku.

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

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/03/2017 z dnia 31 marca 2017 roku Spółka Tower Investments S.A. dokonała przeniesienia zysku z lat poprzednich na kapitał rezerwowy.

XIII.4. Programy płatności akcjami

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

XIV. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku wynoszą 0 PLN (w 2016: 15.662 PLN) i obejmują zobowiązania z tytułu niewypłaconych wynagrodzeń.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka zawiązała rezerwę na niewykorzystane urlopy w wysokości 23.545 PLN (w 2016: 0 PLN).

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

XV. Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w okresie zakończonym 31 grudnia 2017 roku przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Pozostałe rezerwy, w tym na:		
	na świadczenia pracownicze	inne	razem
za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku			
Stan na początek okresu	0	62 446	62 446
Wykorzystanie rezerw		(62 446)	(62 446)
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	23 544		23 544
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	23 544	0	23 544
za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku			
Stan na początek okresu			0
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		62 446	62 446
Stan rezerw na dzień 31.10.2016 roku	0	62 446	62 446

XVI. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

XVI.1. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na 31 grudnia 2017 roku i na 31 października 2016 roku nie wystąpiły.

XVI.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	31.12.2017	31.10.2016
Zobowiązania finansowe (MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 140 876	98 657
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	1 000 000
Inne zobowiązania finansowe	12 350 260	13 809
Zobowiązania finansowe	14 491 135	1 112 466
Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	729 731	36 510
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	22 000	1 805 000
Zobowiązania niefinansowe	751 731	1 841 510
Zobowiązania krótkoterminowe razem	15 242 866	2 953 976

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

XVII. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe zaprezentowane są w poniższej tabeli.

	Rozliczenia krótkoterminowe	
	31.12.2017	31.10.2016
Inne koszty opłacone z góry	30 782	30 393
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	30 782	30 393
Rozliczenia z tytułu kosztów emisji akcji serii C	786 000	0
Cesja pożyczki	693 000	693 000
Inne rozliczenia międzyokresowe	353 202	62 446
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 832 202	755 446

XVIII. Przychody i koszty operacyjne

XVIII.1. Przychody

PRZYCHODY W PODZIALE NA ŹRÓDŁA

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Przychody z tytułu najmu	188 537	4 584
Przychody ze sprzedaży innych usług	932 329	4 480 163
Przychody ze sprzedaży produktów	25 948 802	-
Przychody Razem	27 069 667	4 484 747

Na przychód ze sprzedaż produktów składają się przychody ze sprzedaży nieruchomości usytuowanych w Warszawie przy ulicy Dereniowej i Szwedzkiej.

XVIII.2. Pozostałe przychody operacyjne

W pozycji pozostałe przychody operacyjne Spółka prezentuje przychody z usług wykonanych w poprzednich okresach oraz przychody z refaktur.

XVIII.3. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne za okres od 1 listopada 2016 do 31 grudnia 2017 wynoszą 165 tys. PLN, z czego 99 tys. PLN stanowi odpis na należności. Pozostałą wartość stanowią koszty rozliczeń zaległych z tytułu podatku od nieruchomości.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

XIX. Przychody i koszty finansowe

XIX.1. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	24	0
Pożyczki i należności	2 018 463	183 819
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	2 018 486	183 819
Sprzedaż aktywów finansowych	4 028 899	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	4 028 899	0
Różnice kursowe - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	591	14 700
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	591	14 700
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej		0
Przychody finansowe razem	6 047 976	198 519

Spółka nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wykazane zyski oraz straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik odnoszą się w całości do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu.

XIX.2. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Koszty z tytułu leasingu finansowego	22 889	10 469
Koszty związane z obligacjami	2 255 025	0
Koszty związane z emisją akcji	489 576	0
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	204 668	469,1
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	2 972 158	10 938
Wycena akcji spółek notowanych	228 889	309 269
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	228 889	309 269
Koszty finansowe razem	3 201 046	320 207

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Spółkę jako pozostałe koszty operacyjne.

XX. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	879 073	520 911
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	194 338	0
Podatek dochodowy razem	1 073 411	520 911

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU PRZED OPODATKOWANIEM Z UĘTYM PODATKIEM DOCHODOWYM

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Wynik przed opodatkowaniem	5 297 519	2 710 300
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki Dominującej	1 006 529	514 957
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu	-367 074	-2 582
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów	433 956	8 536
Podatek dochodowy	1 073 410	520 911
Zastosowana średnia stawka podatkowa	20%	19%

XXI. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

XXI.1. Zysk na akcję

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

Brak czynników rozwadniających zysk na akcje.

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

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	od 01.11.2016 do 31.10.2017	od 01.11.2016 do 31.10.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 079 529	961 211
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 079 529	961 211
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 224 108	2 189 389
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,9	2,3
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,9	2,3
Działalność zaniechana	nie występuje	
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	4 224 108	2 189 389
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,9	2,3
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,9	2,3

XXI.2. Dywidendy

W okresie od 1 listopada 2016 roku do 31 grudnia 2017 zarząd Spółki nie podjął decyzji o wypłacie dywidendy.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki przedstawił Radzie Nadzorczej propozycję przekazania zysku na kapitał zapasowy w całości.

XXII. Przepływy pieniężne

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

	31.12.2017	31.10.2016
Zmiana stanów zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(7 715 513)	(2 352 902)
Zapasy nabyte w wyniku połączenia		0
Zobowiązania z tytułu zakupów zapasów o znacznej wartości		0
Zapasy przeniesione do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	0	
Zmiana stanów zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(7 715 513)	(2 352 902)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(38 318 724)	2 165 759
Pożyczki udzielone		
Należności ze sprzedaży aktywów finansowych	3 000 000	
Należności z tytułu emisji akcji C	22 500 000	
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(12 818 724)	2 165 759

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	13 003 211	1 688 011
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych		(1 000 000)
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	(23 544)	
Zobowiązania z tytułu kosztów emisji akcji serii C	(181 375)	
Cesja zobowiązań na sprzedaż aktywów finansowych	1 000 000	
Reklasyfikacja kategorii zobowiązań	(30 002)	(27 528)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	13 768 290	660 483

XXIII. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmiotami powiązаныmi ze Spółką obejmują jednostki powiązane kapitałowo w sposób bezpośredni lub pośredni, podmioty kontrolowane przez kluczowy personel kierowniczy.

W notach XXVIII.2 i XXVIII.3 zostały pokazane transakcje wypłaty wynagrodzeń dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

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

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych na 31 grudnia 2017 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 14 miesięcy od 1 listopada 2015 roku do 31 grudnia 2016 roku.

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

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	1 000 682	5 700 000
Tower Jasto sp. z o.o.	490	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.		1 845
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.		6 454 878
Tower Świebodzice sp. z o.o.	490	
Shopin 2 sp. z o.o.	86 715	
Suma	1 088 377	12 156 723

	Pożyczki udzielone	Zobowiązanie z tytułu pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	17 001 180	
Tower Jasto sp. z o.o.	72 568	
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	317 616	
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	50 033	
Tower Świebodzice sp. z o.o.	317 465	
Tower Project sp. z o.o.	1 512 148	
Shopin 2 sp. z o.o.	1 859 671	
Tower Mehoffera sp. z o.o.	7 437 385	1 834 031
Industrial sp. z o.o.	302 536	
Suma	28 870 602	1 834 031

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	Przychody	Odsetki od udzielonych pożyczek	Koszty	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	35 500	856 016		
Tower Jasło sp. z o.o.		3 512		
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	222 033	21 503	274 922	
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	52 000	83 474		
Tower Świebodzice sp. z o.o.		20 477		
Tower Project sp. z o.o.		107 410		
Shopin 2 sp. z o.o.	9 640 761	509 671		
Tower Mehoffera sp. z o.o.		392 623		59 031
Elberta Investments S.A.				
Gatid Investments sp. z o.o.				
Floryda 1 sp. z o.o.			215 000	
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.				
Kancelaria Adwokacka Jerzy Ilczyszyn			4 810	
Industrial sp. z o.o.		20 417	10 500	
AF Investments Adam Fąfara			64 000	
Suma	9 950 293	2 015 102	569 232	59 031

XXIV. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Poza zobowiązaniami opisanymi w nocie V i VII.4 Spółka nie posiada innych zobowiązań warunkowych.

XXV. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Głównymi instrumentami finansowymi, z których korzysta Spółka są pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność. Przejściowe nadwyżki finansowe Spółka deponuje w bankach jako lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada również inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają w wyniku prowadzonej działalności.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie VII.1 . Spółka narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko walutowe oraz
- ryzyko płynności.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Spółki,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Spółka nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

XXV.1. Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu pożyczek i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku. Analiza została sporządzona poprzez porównanie średniego poziomu poszczególnych instrumentów finansowych w danym okresie.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy.

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym stopy procentowe, przedstawiono w notach nr VII.2, V, oraz VII.4.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2017	31.10.2016	31.12.2017	31.10.2016
Wzrost stopy procentowej	1%	-134 420	5 413	0	0
Spadek stopy procentowej	-1%	134 420	-5 413	0	0

XXV.2. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, w którym kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Spółkę na straty finansowe. Ryzyko kredytowe ograniczane jest przez Spółkę poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami o dobrej zdolności kredytowej, z którymi współpraca poprzedzona jest wstępną weryfikacją. Ponadto poprzez bieżące monitorowanie stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalności należności nie jest znaczące.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE NARAŻONE NA RYZYKO KREDYTOWE

	Nota	31.12.2017	31.10.2016
Pożyczki		28 870 600	9 464 874
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe		44 447 885	6 129 160
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem		73 318 485	15 594 034

Spółka w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Ponadto w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Spółka dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

W ocenie Zarządu Spółki powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Z tego też względu Spółka nie ustanawiała zabezpieczeń oraz innych dodatkowych elementów poprawiających warunki kredytowania.

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, w tym środków pieniężnych, lokat oraz inwestycji w aktywa dostępne do sprzedaży, ryzyko Spółki wiąże się bezpośrednio z niemożnością dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja tego ryzyka równa jest wartości bilansowej danego instrumentu.

XXV.3. Ryzyko walutowe

W realizowanych parkach handlowych powierzchnie są wynajmowane, a czynsz ustalany jest w zależności od najemcy i prowadzonych negocjacji w euro albo w złotych. W przypadku czynszu ustalonego w euro Spółka narażona jest na ryzyko kursowe. Znaczące wzmocnienie się polskiej waluty może przełożyć się na niższe przychody, a także niższą wycenę całego parku handlowego, a co za tym idzie gorsze wyniki. Spółki nie stosuje mechanizmów zabezpieczenia się przed ww. ryzykiem ponieważ na datę sporządzenia sprawozdania finansowego, a jego wpływ na działalność jest bardzo niewielki.

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Spółka nie przedstawia analizy wrażliwości na ryzyko walutowe, ponieważ nie posiada istotnych aktywów ani zobowiązań w walutach obcych zarówno na 31 grudnia 2017 roku jak i na 31 października 2016 roku.

XXV.4. Ryzyko płynności

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności inwestycji oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak środki własne, obligacje, kredyty bankowe oraz umowy leasingu.

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 października 2016 roku według daty zapadalności na podstawie niedyskontowanych płatności.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE INNE NIŻ INSTRUMENTY POCHODNE NARAŻONE NA RYZYKO PŁYNNOŚCI

	Do 1 Roku	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Przepływy razem przed zdyskontowaniem
Stan na 31.12.2017					
Pożyczki	1 834 915	-	-	-	1 834 915
Leasing finansowy	190 081	815 906	-	-	1 005 987
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	540 156	24 582 963			25 123 119
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	14 317 754	0		-	14 317 754
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	16 882 906	25 398 869	0	0	42 281 775
Stan na 31.10.2016					
Leasing finansowy	27 528	70 160	-	-	97 688
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 903 657			-	2 903 657
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	2 931 185	70 160	0	0	3 001 345

XXVI. Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia optymalnych wskaźników zadłużenia oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych jej kondycją finansową. Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych.

Spółka oblicza i monitoruje wskaźnik dług / aktywa operacyjne. Spółka zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,65.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	43 884 563	18 627 530
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	26 957 150	0
Leasing finansowy	1 005 987	97 689
Źródła finansowania ogółem	71 847 700	18 725 219
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,6	1,0
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 450 589	2 831 988
Amortyzacja	121 951	10 224
EBITDA	2 572 540	2 842 212
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	26 957 150	0
Leasing finansowy	1 005 987	97 689
Dług	27 963 137	97 689
Wskaźnik długu do EBITDA	10,87	0,03

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

XXVII. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu 31 grudnia 2017 nie miały miejsce zdarzenia, które wymagały ujęcia w sprawozdaniu finansowym za zakończony tego dnia rok obrotowy.

Pozostałe zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym:

- o Krajowy Rejestr Sądowy 12 stycznia 2018 roku dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, 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
- o Spółka podpisała list intencyjny dotyczący nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Opolu
- o Dnia 3 kwietnia 2018 roku pan Jerzy Ilczyszyn złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Jednocześnie Rada Nadzorcza powołała pana Mariusza Trojaka na członka Rady Nadzorczej
- o W związku z wygaśnięciem przedwstępnych umów zakupu nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Płowieckiej, ul. Swaróżyca oraz w Poznaniu przy ul. Głogowskiej Zarząd Spółki informuje o trwających działaniach mających na celu komercjalizację inwestycji i zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości.

XXVIII. Pozostałe informacje

XXVIII.1. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

KAPITAŁ PODSTAWOWY - STRUKTURA WŁASNOŚCI

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2017				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	65%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	87 000	87 000	8%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	58 279	58 279	5%
Pozostali akcjonariusze	226 300	226 300	226 300	21%
Razem	1 060 750	1 060 750	1 060 750	100%
Stan na 31.10.2016				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	65%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	87 000	87 000	8%
Pozostali akcjonariusze	284 579	284 579	284 579	27%
Razem	1 060 750	1 060 750	1 060 750	100%

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 wystąpiły zmiany we własności pakietów akcji reprezentujących ponad 5 % kapitału podstawowego. Zmiany te wynikały z następujących transakcji:

- Zakup części akcji i osiągnięcie 5% kapitału zakładowego przez Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

XXVIII.2. Wynagrodzenia Członków Zarządu

W bieżącym roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 roku koszty wynagrodzenia członków Zarządu wyniosły 95.000 PLN. W poprzednim roku obrotowym wynagrodzenia członków Zarządu wyniosły 12.595 PLN.

XXVIII.3. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 roku wartość wypłaconego wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej wyniosła 66.097 PLN. W roku obrotowym zakończonym 31 października 2016 nie wypłacono wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej z tytułu pełnienia funkcji członka rady nadzorczej.

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ Z INNYCH TYTUŁÓW NIŻ PEŁNIENIE FUNKCJI

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Damian Jasica	8 268	31 000
Jerzy Ilczyszyn	583	17 895
Tomasz Muchalski	9 000	17 000
Razem	18 851	65 895

XXVIII.4. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k, ul. Antoniego Baraniaka 88E, Budynek F, 61-131 Poznań

Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Badanie i przegląd sprawozdań finansowych	48 400	42 300
Pozostałe usługi	78 200	81 000
Razem	126 600	123 300

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego obejmuje zarówno badanie sprawozdań finansowych jednostkowych jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Tower Investments w którym Spółka jest Spółką Dominującą.

Na pozycje pozostałe usługi składają się usługi biegłego rewidenta w zakresie badania danych do prospektu emisyjnego.

XXVIII.5. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w podziale na poszczególne grupy zawodowe kształtowało się następująco:

Tower Investments S.A.	31.12.2017	31.10.2016
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	7	2

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

XXIX. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 27 kwietnia 2018 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
	Bartosz Kazimierczuk	Prezes Zarządu	
Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
	Marcin Kotarba	p.o. Główny Księgowy	

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

4.1. Informacje ogólne

4.1.1. Podstawowe dane Emitenta

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

4.1.2. Posiadane oddziały (zakłady)

Emitent nie posiada oddziałów.

4.1.3. Informacje na temat kapitału zakładowego oraz akcji własnych

Kapitał zakładowy Tower Investments S.A. (dalej „Emitent”, „Spółka”) na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji wynosi 1.560.750 zł i dzieli się na:

- 689.171 akcji imiennych serii A
 - 121.329 akcji na okaziciela serii A
 - 250.250 akcji na okaziciela serii B
 - 500.000 akcji na okaziciela serii C
- o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka nie nabywała i nie posiada własnych akcji. Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej Emitenta nie nabywała i nie posiada własnych udziałów.

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

Akcyonariusz	Liczba akcji i głosów	% udział w kapitale i głosach na WZ
Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.	689.171	44,16%
Fundusze zarządzane przez Trigon TFI S.A.	187.000	11,98%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	153.066	19,81
Pozostali	531.513	34,05%
RAZEM	1.560.750	100%

4.3. Rada Nadzorcza i Zarząd

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2017 roku wchodziły następujące osoby:

Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Magdalena Gronowska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Jerzy Ilczyszyn- Członek Rady Nadzorczej
Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej
Kinga Opała – Mach – Członek Rady Nadzorczej

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 29 marca 2017 do Rady Nadzorczej Spółki została powołana Pani Kinga Opała-Mach. Pan Adam Fąfara sprawował funkcję członka Rady Nadzorczej od dnia 18 lutego 2016 do dnia 2 marca 2017. W dniu 2 marca 2017 roku pan Adam Fąfara złożył rezygnację ze stanowiska członka Rady Nadzorczej.

W skład Zarządu Spółki na dzień sporządzenia raportu wchodzi:

- Bartosz Kazmierczuk – Prezes Zarządu

4.4. Opis działalności Spółki.

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

4.5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

Tower Investments S.A. w omawianym okresie wygenerowała zysk netto w wysokości 4.224 tys. zł.

Strategia rozwoju Emitenta na najbliższe 5 lat zakłada:

- 1) rozwój organizacyjny umożliwiający zwiększenie maksymalnej liczby obsługiwanych równocześnie projektów do ok. 50;
- 2) wzrost liczby realizowanych projektów deweloperskich, nawiązanie współpracy z dotychczas nieobsługiwanymi sieciami handlowymi i usługowymi;
- 3) przyspieszenie rozwoju sieci parków handlowych SHOPIN lokalizowanych w miastach i obszarach zamieszkałych od 15 do 50 tys. osób i otwarcie w sumie 20 takich parków;
- 4) rozwój modelu City Shopin w największych miastach;
- 5) rozwój modelu Shopin Mall (galerii handlowych) w wybranych lokalizacjach;
- 6) modyfikacja kryteriów doboru operatorów do obiektów na wynajem prowadząca do wzrostu wartości sprzedażowej obiektów (pozyskiwanie operatorów, których oczekują potencjalni nabywcy obiektów);
- 7) stworzenie modelu inwestycji mieszkaniowo- usługowych, w ramach którego zrealizowanych zostanie 10 budynków mieszkalnych z wydzieloną powierzchnią usługową, co zapewni maksymalizację funkcjonalności i marży deweloperskiej (projekty wielofunkcyjne Multitower);
- 8) ewentualne stworzenie funduszu lub REIT inwestującego w dużą liczbę niewielkich lokali i parków handlowych na wynajem (w celu zapewnienia maksymalnej dywersyfikacji), finansowanego emisjami certyfikatów inwestycyjnych dla szerokiego grona inwestorów.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Większość realizacji projektów wykonują spółki zależne od Emitenta.

4.6. Charakterystyka istotnych zdarzeń wpływających na Emitenta w roku obrotowym 2017 oraz po jego zakończeniu.

W roku obrotowym 2017 (1.11.2016 – 31.12.2017) Emitent oraz jego spółki zależne zrealizowały następujące działania:

- 1) emisja 3-letnich obligacji o wartości nominalnej 20,0 mln zł;
- 2) decyzja Zarządu o rozpoczęciu procesu ubiegania się o dopuszczenie akcji Spółki na rynek regulowany GPW;
- 3) zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy Płowieckiej w Warszawie;
- 4) zakup nieruchomości położonej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie, realizacja parku handlowego City Shopin oraz następnie zawarcie umowy sprzedaży części parku handlowego;
- 5) zakup nieruchomości położonej przy ulicy Konstruktorskiej w Warszawie, realizacja parku handlowego City Shopin oraz następnie zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży parku handlowego;
- 6) zawarcie ze spółdzielnią mieszkaniową umowy na wybudowanie w dzielnicy Ursynów w Warszawie lokalu użytkowego z przeznaczeniem na market spożywczy, realizacja projektu, a następnie zawarcie umowy sprzedaży projektu do inwestora finansowego;
- 7) zawarcie przedwstępnej umowy nabycia trzech działek przy ulicy Swarożycza oraz przedwstępnej umowy z Netto na sprzedaż czterech działek przy ulicy Swarożycza i wybudowanie na nich lokalu handlowego;
- 8) realizacja budowy marketu, a następnie zawarcie z Jeronimo Martins Polska umowy na sprzedaż nieruchomości przy ulicy Modlińskiej/ Prążneczek.

Po zakończeniu roku obrotowego 2017, t.j. po 31.12.2017 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia dla Emitenta:

- 1) pozyskanie 22,5 mln PLN z publicznej emisji akcji na rynku regulowanym
- 2) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy zakupu lokalu niemieszkalnego położonego w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego
- 3) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. umowy sprzedaży działek gruntu zabudowanych pawilonem handlowym i infrastrukturą położonych w Warszawie u zbiegu ulic Modlińskiej, Animusza i Prążneczek
- 4) rejestracja 12 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
- 5) 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 będzie konsolidowana metodą pełną.
- 6) podpisanie przez Gatid Investments sp z o.o. aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży części lokalu handlowo-usługowego położonego w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej, który przedłuża termin umowy przyrzeczonej do dnia 15 lutego 2018 roku. Podpisała też aneks zwiększający powierzchnię sprzedaży do całości oferowanego lokalu wraz z miejscami garażowymi.
- 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 Gatid Investments sp z o.o. umowy zakupu lokalu handlowo-usługowego oraz przylegającego do niego garażu wielostanowiskowego zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej
- 9) zawarcie przez Tower Project sp. z o.o. przedwstępnej umowy kupna nieruchomości gruntowej położonej w Łowiczu
- 10) podpisanie przez Tower Investments S.A. listu intencyjnego dotyczącego nieruchomości gruntowej położonej w Opolu

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 11) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. z Netto 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
- 12) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. porozumienia o rozwiązaniu przedwstępnej umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Żyrardowie. Negatywny wynik analizy warunków ekonomicznych zdecydował o rezygnacji z projektu
- 13) rezygnacja z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej złożona przez pana Jerzego Ilcyszyna
- 14) powołanie na stanowisko członka Rady Nadzorczej pana Mariusza Trojaka
- 15) 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.

4.7. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.

WYBRANE DANE FINANSOWE, WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.11.2016	od 01.11.2015	od 01.11.2016	od 01.11.2015
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	27 069 667	4 484 746	6 324 689	1 031 545
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 450 589	2 831 988	572 568	651 391
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 297 519	2 710 300	1 237 738	623 401
Zysk (strata) netto	4 224 108	2 189 389	986 941	503 586
Zysk na akcję (PLN)	3,9	2,3	0,9	0,5
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,9	2,3	0,9	0,5
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 906 526)	2 161 471	(1 146 384)	497 164
Środki pieniężne netto z działalności	(17 738 089)	(12 450 673)	(4 144 413)	(2 863 804)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 435 817	9 769 194	5 475 658	2 247 031
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich	791 203	(520 009)	184 860	(119 608)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	90 120 718	22 521 047	21 607 020	5 205 133
Zobowiązania długoterminowe	25 828 959	103 029	6 192 658	23 812
Zobowiązania krótkoterminowe	20 407 196	3 790 489	4 892 756	876 069
Kapitał własny	43 884 563	18 627 530	10 521 605	4 305 251
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,1709	4,3267

Wzrost wartości aktywów wynika z:

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Wzrostu należności z tytułu emisji akcji serii C. Na dzień 31 grudnia 2017 pieniądze były zdeponowane na rachunku DM BOŚ,
- Wzrostu wartości nieruchomości zakupionych ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

Na wzrost zadłużenia wpływ miała emisja obligacji o wartości 25 milionów. Pod koniec roku 2017 Spółka realizowała emisję akcji serii C o wartości 22,5 milionów. Do dnia raportowego emisja prezentowana była w pozycji kapitałów rezerwowych gdyż Spółka oczekiwała rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym. Rejestracja nastąpiła w styczniu 2018 roku.

Wartości zaprezentowane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wskazują na intensywny rozwój Spółki i spółek zależnych, która to Spółka pozyskując środki finansowe inwestuje je w projekty nieruchomości.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	43 884 563	18 627 530
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	26 957 150	0
Leasing finansowy	1 005 987	97 689
Źródła finansowania ogółem	71 847 700	18 725 219
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,6	1,0
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 450 589	2 831 988
Amortyzacja	121 951	10 224
EBITDA	2 572 540	2 842 212
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	26 957 150	0
Leasing finansowy	1 005 987	97 689
Dług	27 963 137	97 689
Wskaźnik długu do EBITDA	10,87	0,03

Spółka w celu zapewnienia optymalnych wskaźników zadłużenia oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych.

Spółka prezentuje następujące wskaźniki:

ROE = zysk netto/ kapitał własny*100% = 9,6%

ROA = zysk netto/ aktywa razem*100% =2,7%

Marża operacyjna = zysk operacyjny/ przychód ze sprzedaży*100% = 9,1%

ROS = zysk netto/ przychody ze sprzedaży*100% = 15,6%

4.9. Główne rynki działalności, otoczenie, informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem informacji na temat rynków krajowych i zagranicznych.

4.9.1. Wprowadzenie

Emitent działa na szeroko pojętym rynku deweloperskim, wyszukując atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów nieruchomości. Działalność Spółki koncentruje się przy tym na 2 głównych obszarach tego rynku:

- 1) rynku nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej lub usługowej, przede wszystkim dla sieci dyskontowych;
- 2) rynku parków handlowych.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3)

Całość przychodów Spółki jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski. Sytuacja ta wpływa bowiem m.in. na popyt konsumpcyjny, a przez to na szybkość i kierunki rozwoju sieci handlowych i usługowych w naszym kraju. Istotne znaczenie dla działalności Emitenta mają więc takie czynniki jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, siła nabywczą konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego.

4.9.2. Rynek nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej lub usługowej

Emitent specjalizuje się w wyszukiwaniu nieruchomości, na których może zostać wybudowany, albo w których może zostać uruchomiony lokal handlowy lub usługowy. Głównymi odbiorcami takich lokali są sieci dyskontowe, a w mniejszym zakresie np. stacje paliw i sieci gastronomiczne.

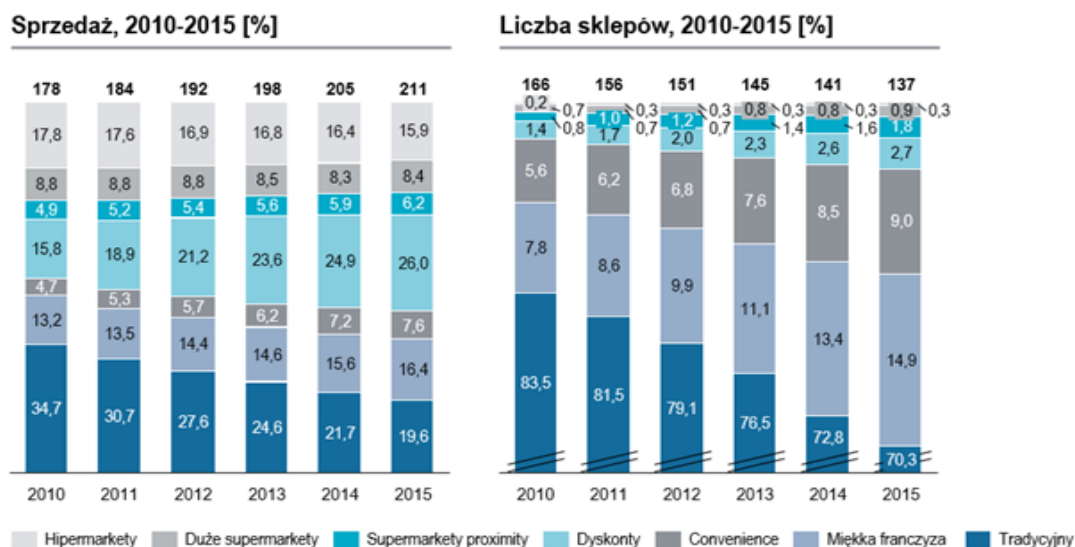
Ww. obszar rynku deweloperskiego jest w fazie wzrostu.

W 2005 roku nowoczesne formy handlu (w sklepach wielkopowierzchniowych) odpowiadały za 43% wartości sprzedaży artykułów spożywczych, podczas gdy w 2014 roku – już za 77%. Tylko w latach 2012-2014 w sieciach detalicznych przybyło blisko 1,5 tys. sklepów w średnich i dużych formatach (dyskonty, supermarkety i hipermarkety) oraz 6,7 tys. sklepów w małych formatach (sklepy spożywcze, convenience (samoobsługowe małe sklepy - średnio ok. 60 m² powierzchni sprzedaży - otwarte co najmniej 11 godzin w ciągu dnia, oferujące podstawowe produkty żywnościowe, alkohol, tytoń i prasę; segment obejmuje również stacje benzynowe), małe supermarkety typu proximity (sklepy ogólnospożywcze o powierzchni 200-500 m², oferujące 4 000 – 8 000 produktów, z których 90% to produkty spożywcze)).

W trakcie kryzysu ekonomicznego, który miał miejsce przed kilku laty, nastąpił szybki rozwój sieci dyskontów¹ (w Polsce aktualnie prowadzą działalność 4 sieci dyskontów: Biedronka, Lidl, Netto oraz Aldi). W ciągu trzech lat stały się one liderem, jeśli chodzi o udział w wartości rynku (26% na koniec 2015 r. według Roland Berger). Według raportu branżowego przygotowanego przez Dom Maklerski PKO BP (na 30 listopada 2016 r.) w ciągu ostatnich 5 lat powierzchnia dyskontów rosła w tempie 11% CAGR (skumulowany roczny wskaźnik wzrostu), podczas gdy liczba takich sklepów w tempie 10% CAGR. Z kolei wg raportu Roland Berger sp. z o.o. duży spadek został odnotowany w przypadku handlu tradycyjnego, było to ok. 15 p.p. jeśli chodzi o udział wartości sprzedaży i ok. 13 p.p. jeśli chodzi o udział liczby sklepów.

Rysunek. Rozwój polskiego rynku handlu spożywczego według segmentów – udziały rynkowe.

Źródło: Polski rynek handlu spożywczego w 2010 - 2020 roku, Roland Berger sp. z o.o.

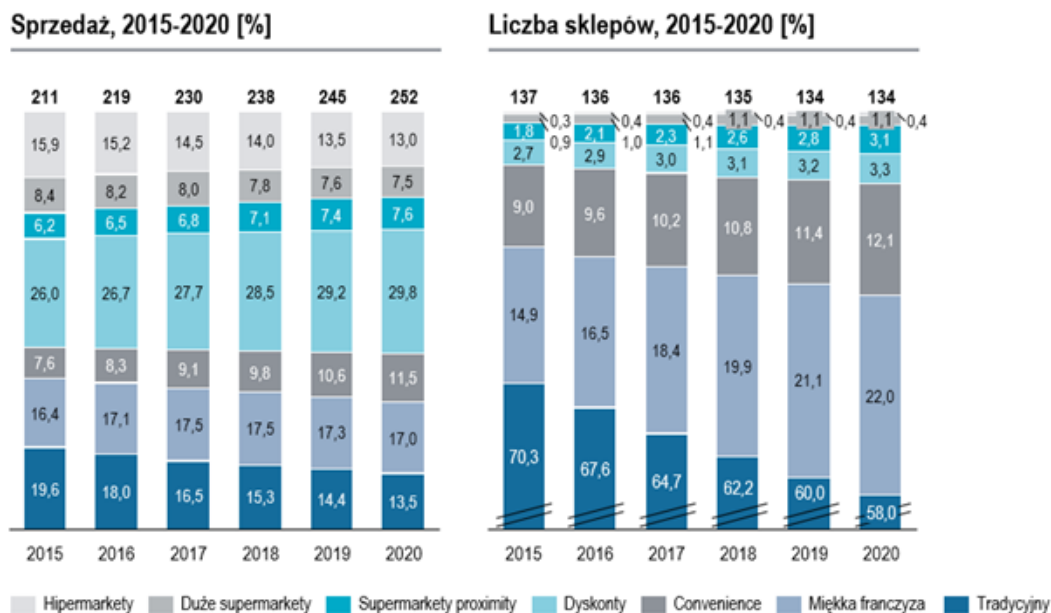


¹ Dyskonty to według metodologii przyjętej przez Roland Berger sp. z o.o. sklepy ogólnospożywcze o średniej powierzchni 1,000 m², posiadające w swojej ofercie przede wszystkim podstawowe produkty żywnościowe sprzedawane często pod markami własnymi. Ceny w nich są często niższe od średniej rynkowej. Lokalizacje uznawane za typowe dla tego typu sklepów to obszary mieszkalne dużych i średnich miast oraz okolice centrów miast.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Natomiast, wg prognoz wskazanych w przedmiotowym raporcie, w latach 2015-2020 r. dyskonty zwiększą realizowane obroty o ponad 1/3 (36,9%), przy wzroście całego rynku o ok. 19,4%. Przewidywany jest więc dalszy wzrost udziału segmentu dyskontów w rynku, chociaż w nieco wolniejszym tempie niż miało to miejsce dotychczas.

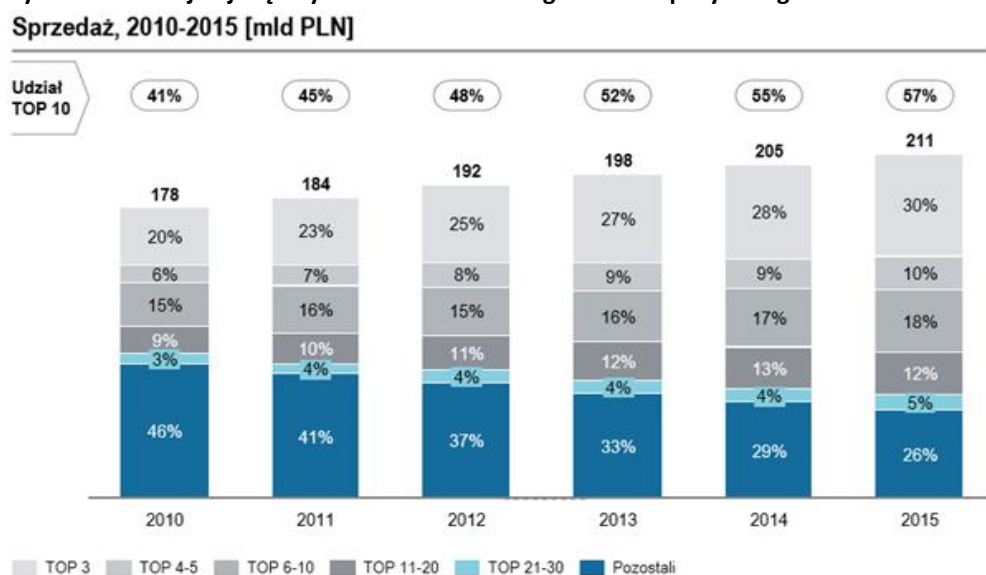
Rysunek. Prognoza rozwoju segmentów rynku handlu spożywczego – udziały rynkowe.



Źródło: Polski rynek handlu spożywczego w 2010 - 2020 roku, Roland Berger sp. z o.o.

Trendem coraz bardziej widocznym na rynku handlu nowoczesnego jest postępująca koncentracja. Pomiędzy 2010 a 2015 rokiem udział w sprzedaży trzech największych podmiotów na rynku wzrósł o 10 p.p., do 30%, natomiast tych najmniejszych (spoza największych 30) zmalał o 20 p.p. osiągając 26%.

Rysunek. Rozwój największych sieci nowoczesnego handlu spożywczego w Polsce w latach 2010-2015.



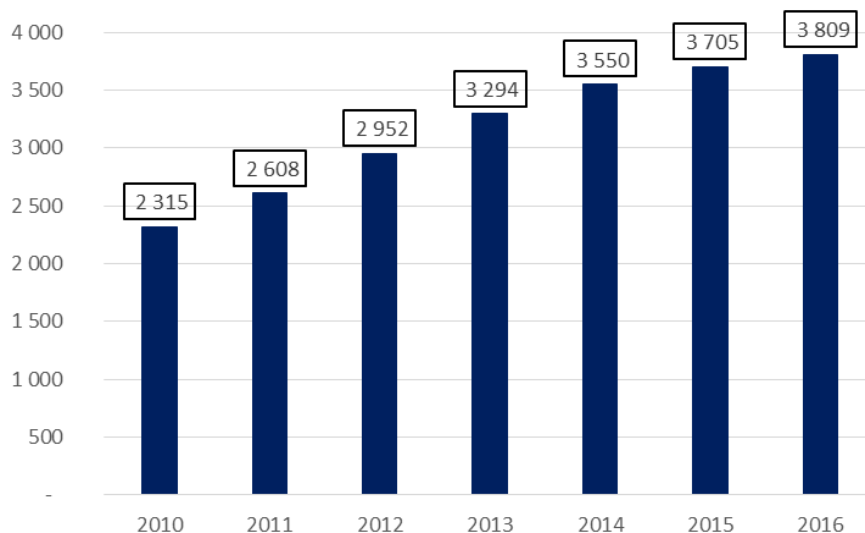
Źródło: Polski rynek handlu spożywczego w 2010 - 2020 roku, Roland Berger sp. z o.o.

Sieci handlowe i usługowe, przede wszystkim sieci dyskontowe, w ostatnich latach stale zwiększają liczbę posiadanych obiektów, aczkolwiek w ostatnim okresie można zaobserwować spadek tempa przyrostu. Jeszcze w

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2014 r. sieci przedstawiały bardzo optymistyczne prognozy mówiące o 400 nowych placówkach. Ostatecznie uruchomionych zostało poniżej 300 sklepów, a w 2015 r. liczba otwarć spadła do 155 sklepów. Rok 2016 przyniósł dalsze spowolnienie – liczba sklepów wzrosła tylko nieco ponad 100. Na kolejne lata sieci zapowiadają jednak intensyfikację rozwoju. W I kwartale 2017 Biedronka otworzyła 11 nowych sklepów (przy 4 zamkniętych), plany na cały 2017 r. to 100 nowych sklepów i centrum logistyczne. Kolejne otwarcia ogłasza również Lidl.

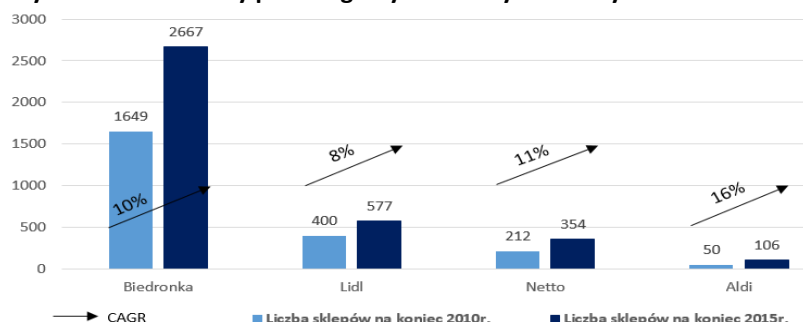
Wykres. Liczba sklepów dyskontowych ogółem w Polsce w latach 2010-2016 (stan na koniec roku).



Źródło: Market Side sp. z o.o. (<http://www.polskieradio.pl/42/1699/Artykul/1570047,Dyskonty-w-2015-roku-otworzyly-2-razy-mniej-sklepow-niz-rok-wczesniej>) oraz <http://www.dlahandlu.pl/handel-wielkopowierzchniowy/wiadomosci/w-polsce-70-proc-dyskontow-to-biedronki,58316.html>.

Pomimo spowolnienia w ostatnich latach rozwój sieci dyskontowych w Polsce jest bardzo intensywny. W latach 2010 – 2015 można zaobserwować stały wzrost liczby sklepów wszystkich czterech sieci dyskontów. W ujęciu ilościowym (ponad 1 000 sklepów) największy wzrost odnotowała Biedronka. Analitycy Haitong Bank prognozują, że do 2020 r. sieć ta będzie posiadać 3 044 sklepów. W ujęciu procentowym (16% CAGR) największy wzrost należał do sieci Aldi. Z oboma z tych sieci współpracuje Emitent.

Wykres. Wzrost liczby poszczególnych sieci dyskontowych w latach 2010 – 2015.

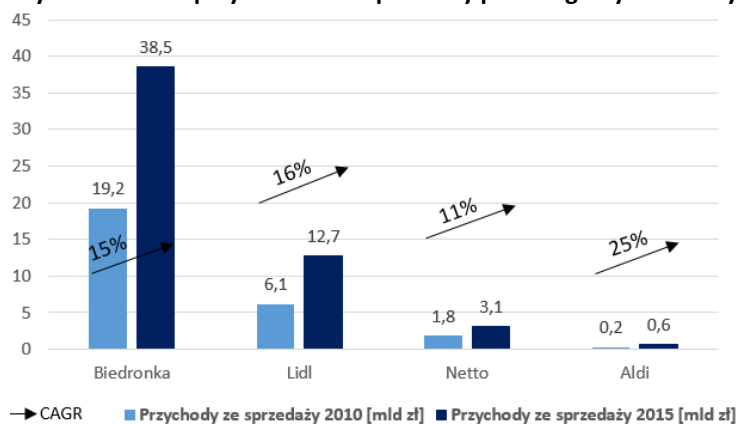


Źródło: Polski rynek handlu spożywczego w 2010 - 2020 roku, Roland Berger, obliczenia Equity Advisors.

Jeśli wziąć pod uwagę wielkość przychodów ze sprzedaży, to sytuacja jest podobna, jak przy liczbie sklepów. Wszystkie sieci odnotowały dość duży wzrost, liderem pod względem wartości wzrostu przychodów była Biedronka, natomiast pod względem szybkości wzrostu Aldi.

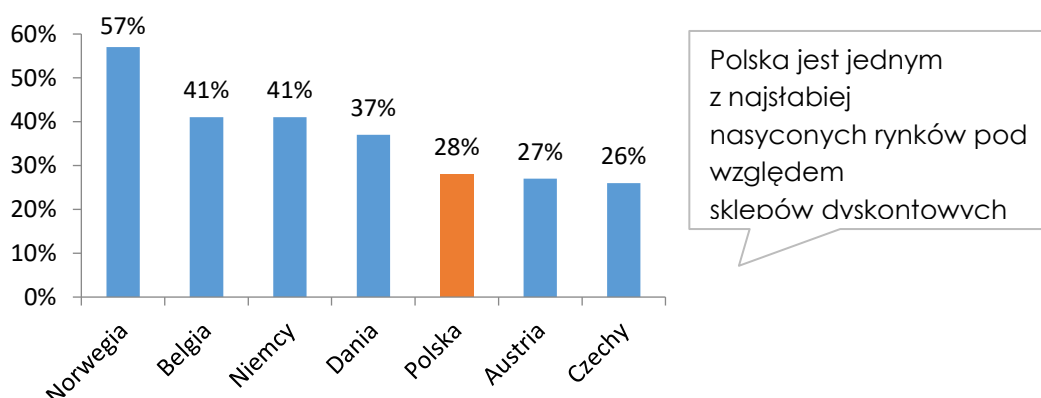
Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wykres. Zmiana przychodów ze sprzedaży poszczególnych sieci dyskontowych w latach 2010 – 2015



Źródło: Polski rynek handlu spożywczego w 2010 - 2020 roku, Roland Berger, obliczenia Equity Advisors.

Pomimo zmniejszenia się w ostatnim okresie liczby nowych otwarć w stosunku do lat poprzednich, sieci dyskontowe w Polsce stale rosną. Proces ten powinien być kontynuowany w okresie najbliższych kilku lat. Jednym z czynników rozwoju sieci dyskontowych jest stosunkowo niewielkie nasycenie rynku polskiego na tle innych krajów.



Źródło: The Nielsen Company LCC, a w zakresie udziału dyskontów w rynku polskim: raport KPMG sp. z o.o. „Na rozdrożu. Wyzwania i priorytety sieci spożywczych w Polsce”

Market Side sp. z o.o. zajmująca się badaniem rynku handlu, w tym zachowań zakupowych, prognozuje, że na polskim rynku jest miejsce na około 5 tysięcy sklepów dyskontowych. Biorąc pod uwagę, że na koniec 2016 roku działalność prowadziło 3 809 dyskontów, rynek jest w stanie wchłonąć jeszcze około 1 200 placówek, przy czym mówimy tutaj o wzroście liczby funkcjonujących sklepów, a należy pamiętać, że każdego roku niektóre sieci również zamykają część najmniej rentownych sklepów. Co za tym idzie rynek Emitenta jest większy niż liczba przyrastających placówek, ponieważ obejmuje wszystkie nowo otwierane lokale.

Źródłem rozwoju sieci jest również ograniczona liczba atrakcyjnych lokalizacji w korzystnych cenach. Powoduje ona konkurencję sieci o te lokalizacje, co przyspiesza uruchamianie kolejnych obiektów, ale również umożliwia osiągnięcie przez Emitenta atrakcyjnych marż. Jest to jednak również czynnik, który w przyszłości może ograniczyć możliwość dalszej ekspansji.

Również rynek stacji paliw w Polsce rozwija się w ostatnich latach w szybkim tempie. Według analiz Polskiej Organizacji Przemysłu i Handlu Naftowego („Raport roczny 2016”), na koniec 2016 r. działały w Polsce 6 803 stacje paliw, rok wcześniej było to 6 601 stacji, a na koniec 2014 r. 6 486. Około 33% udział w ogólnej liczbie stacji mają stacje koncernów krajowych, 22% udział notują koncerny międzynarodowe, a 43% procent rynku stacji to

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

stacje niezależne. Liderem jest PKN Orlen z 1 766 stacjami (w 2016 r. wzrost o 17 placówek), kolejne miejsca zajmują BP (523, wzrost o 22), Grupa Lotos (487, wzrost o 11), Statoil (350, spadek o 2) i Shell (424, spadek o 5). Polska Organizacja Przemysłu i Handlu Naftowego prognozuje, że kolejne lata przyniosą wzrost zapotrzebowania na paliwa ciekłe, co powinno sprzyjać dalszemu rozwojowi stacji paliw w Polsce.

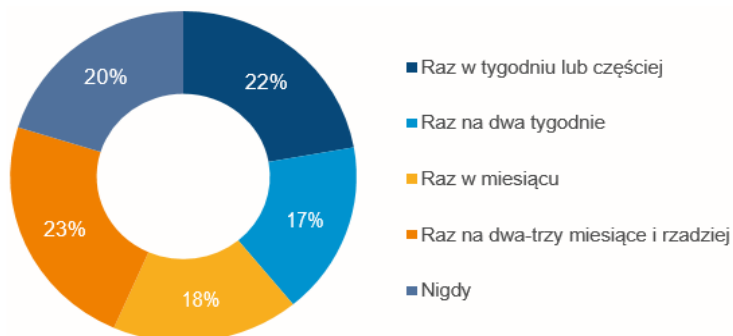
Powiększają się także sieci gastronomiczne. W 2016 r. Burger King ogłosił plany rozwojowe zakładające otwieranie 20-30 lokali rocznie i posiadanie 200 punktów w 2021 r., przy czym za najbardziej przyszłościowe koncepty uważa wolnostojące lokale typu drive thru oraz restauracje przy węzłach komunikacyjnych kolejowych, metra i innych. McDonald's uruchamiał w ostatnich latach ok. 20 restauracji rocznie, szybko przybywa również restauracji KFC. W kwietniu 2017 r. plany wejścia na polski rynek ogłosiła Max Premium Burgers – najstarsza szwedzka sieć restauracji szybkiej obsługi. W 2017 r. sieć uruchomi łącznie trzy restauracje. W kolejnym roku chce otworzyć 4-6 restauracji, później zwiększyć tempo do 6-10 otwarć rocznie, a w kolejnych latach do 20 restauracji lub nawet więcej. W ciągu ok. 10 lat plan Spółki zakłada otwarcie łącznie 200 restauracji w Polsce.

4.9.3. Rynek parków handlowych

Obecnie najpopularniejszym rodzajem powierzchni handlowych są centra handlowe, jednakże nie są one postrzegane za aż tak atrakcyjne jak miało to miejsce jeszcze kilka lat temu. W ostatnim czasie można zauważyć trend dokonywania codziennych zakupów w mniejszych sklepach. Istotnie wzrasta popularność parków handlowych. Pokrywają one zapotrzebowania na powierzchnię handlową w małych miejscowościach, gdzie budowa dużej galerii byłaby obciążona dużym ryzykiem. Natomiast w większych miastach parki handlowe mogą służyć jako uzupełnienie oferty.

Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi wśród mieszkańców miast poniżej 50 000 mieszkańców większość z nich (57%) odwiedza park handlowy przynajmniej raz miesiącu, w tym 22% raz w tygodniu lub częściej. Świadczy to o dość dużej popularności parków handlowych wśród mieszkańców, a także o tym, że istnieje potencjał do dalszego wzrostu rynku.

Wykres. Częstotliwość odwiedzin parku handlowego.



Źródło: Małe miasta, wielkie zakupy?, Colliers International Poland.

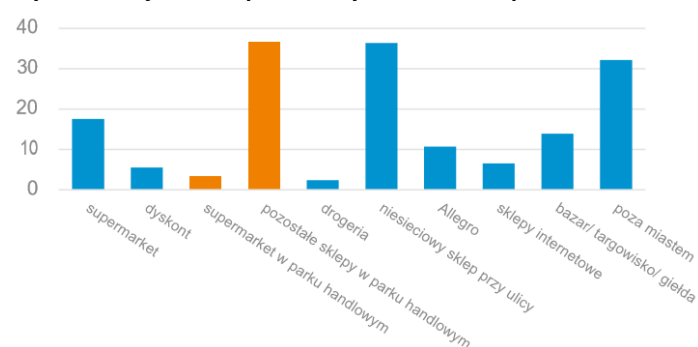
Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wykres. Miejsce zakupu żywności przez konsumentów z małego miasta.



Źródło: Małe miasta, wielkie zakupy?, Colliers International Poland.

Wykres. Miejsce zakupu odzieży oraz obuwi przez konsumentów z małego miasta.



Źródło: Małe miasta, wielkie zakupy?, Colliers International Poland.

Model biznesu Emitenta, który zakłada powstawanie parków handlowych w mniejszych miejscowościach i sprzedaż części powierzchni parku handlowego sieci dyskontowej albo jego budowę w bezpośredniej bliskości takiego operatora zapewnia duży przepływ klientów w parku. Uzupełnienie najemców parku o sklepy z odzieżą i obuwiem zapewni wysoki stopień zaspokojenia potrzeb mieszkańców miejscowości. Obecność operatora spożywczego jest tym istotniejsza, że zazwyczaj jest to warunek konieczny do pozyskania innych najemców.

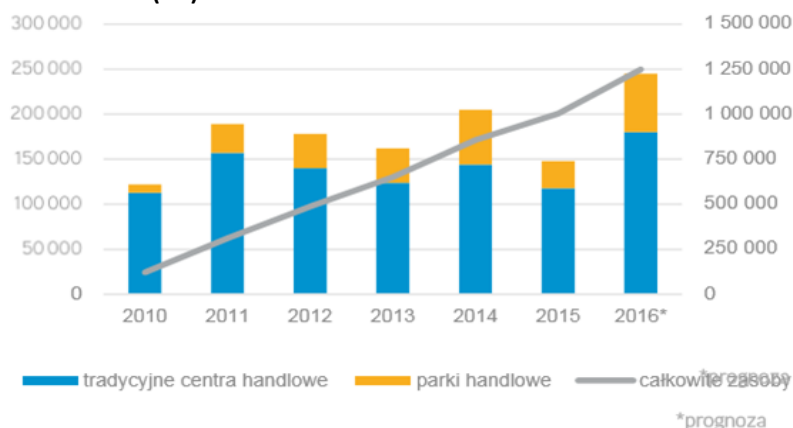
Tabela. Obecność operatora spożywczego w centrum handlowym.

Kategoria sklepu	Odpowiedź na pytanie: „Czy obecność operatora spożywczego w parku jest niezbędna?”
RTV AGD	tak, z uwagi na generowanych ruch
Multimedia	tak, chyba, że w sąsiedztwie jest już duży sklep spożywczy
Moda dyskontowa	tak, w parku lub w promieniu do 150 m od obiektu
Obuwie dyskontowe	tak, w parku lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie
Wszystko dla domu	tak
Sport	w lokalizacjach z naturalnym ruchem ulicznym nie jest to niezbędne, ale w innych przypadkach tak
Zdrowie i uroda	absolutnie tak
Inne	tak koniecznie, w parku lub jego bezpośrednim sąsiedztwie

Źródło: Małe miasta, wielkie zakupy?, Colliers International Poland.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

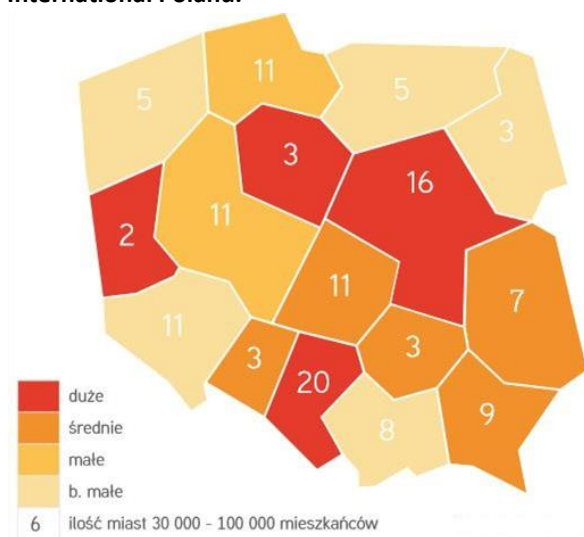
Wykres. Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w latach 2010-2016 w miastach poniżej 100 000 mieszkańców (m²).



Źródło: Małe miasta wielkie zakupy, wielkie zakupy, Colliers International Poland.

W małych miastach (poniżej 100 000 mieszkańców) całkowite zasoby powierzchni handlowej stale rosną. Jednocześnie można zaobserwować, że począwszy od 2011 roku rośnie udział parków handlowych kosztem tradycyjnych centrów handlowych. Pomimo rozwoju tego segmentu rynku nasycenie parkami handlowymi tylko w czterech województwach jest duże. W całej reszcie jest ono bardzo małe, małe lub średnie. Można zatem wnioskować, że nadal istnieje duży potencjał do uruchamiania nowych parków handlowych w małych miastach.

Wykres. Nasycenie parkami handlowymi w miastach o populacji 30 000 – 100 000 mieszkańców wg Colliers International Poland.

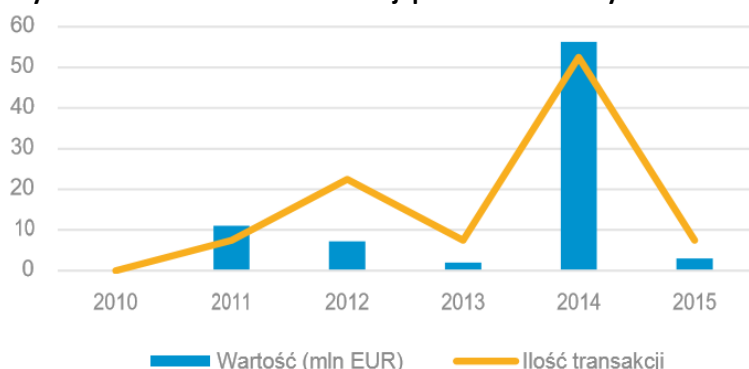


Źródło: Małe miasta, wielkie zakupy?, Colliers International Poland.

Parki handlowe są również coraz popularniejszym sposobem lokowania środków. W latach 2010 – 2015 przeprowadzono dziewięć transakcji o łącznej wartości 82 mln euro. Sprzedano wtedy 14 parków o łącznej powierzchni 85 000 m². Połowa z tych transakcji miała miejsce w 2014 roku. Wzrost popularności parków handlowych jako sposobu inwestowania jest również potwierdzeniem potencjału rozwoju tego segmentu rynku.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wykres. Wolumen i liczba transakcji parkami handlowymi w miastach poniżej 100 000 mieszkańców.



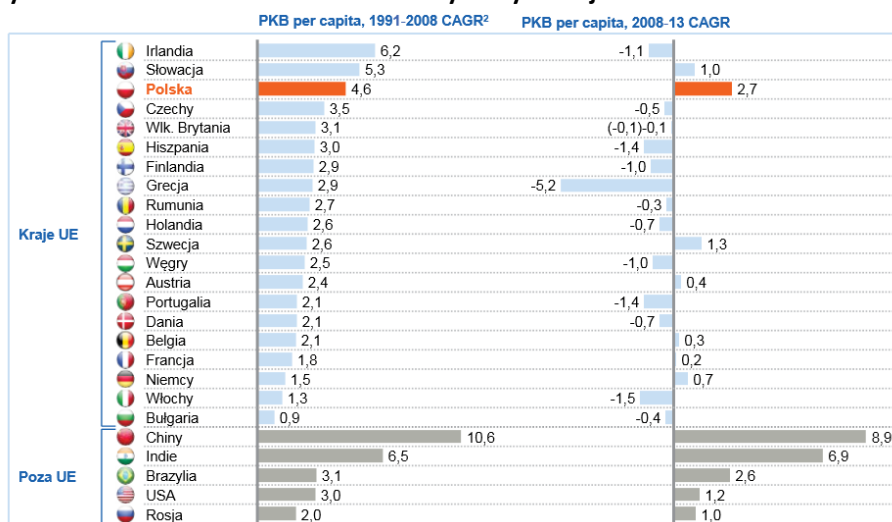
Źródło: Małe miasta, wielkie zakupy?, Colliers International Poland.

4.9.4. Ogólna sytuacja makroekonomiczna w Polsce

Liczba ludności w Polsce na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat utrzymywała się na porównywalnym poziomie, ok. 38 milionów. Jednakże widać w tym obszarze niewielką tendencję spadkową spowodowaną przemianami społecznymi oraz migracjami. Przyspieszenie tej tendencji mogłoby mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju Emitenta i jego spółek zależnych.

Na przestrzeni ostatnich lat w Polsce jest obserwowany wzrost Produktu Krajowego Brutto rok do roku. Umożliwiło to zmniejszenie dystansu dzielącego nasz kraj względem krajów „Starej Unii” (kraje tworzące Unię Europejską przed przyjęciem nowych członków w 2004 roku, należą do nich: Austria, Belgia, Dania, Finlandia, Francja, Grecja, Hiszpania, Holandia, Irlandia, Luksemburg, Niemcy, Portugalia, Szwecja, Wielka Brytania oraz Włochy).

Rysunek. Wzrost PKB na mieszkańca w wybranych krajach w latach 1991-2013



¹ Ranking obejmujący kraje BRIC, EŚW, UE-15 (bez Luksemburga) oraz Stany Zjednoczone

² Skumulowany roczny wskaźnik wzrostu

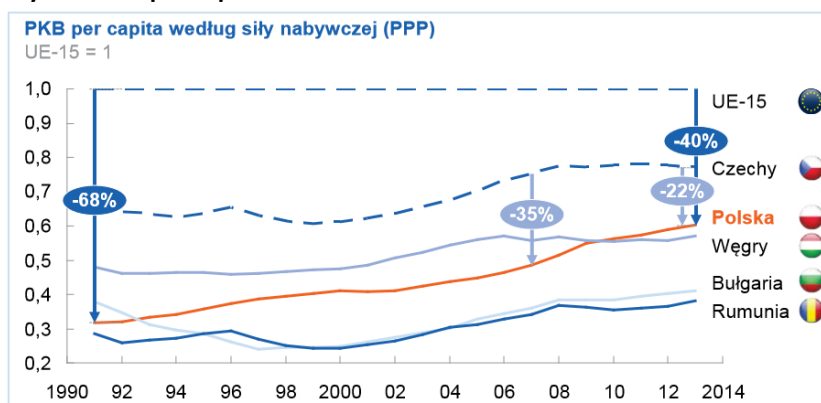
ŹRÓDŁO: Międzynarodowy Fundusz Walutowy

Źródło: Polska 2025. Nowy Motor wzrostu w Europie, McKinsey&Company Poland sp. z o.o.

W ciągu ostatniego ćwierćwiecza polska gospodarka zwiększyła dwukrotnie swoją wartość (mierzoną realnym PKB). W latach 1991-2008 PKB wzrastało w tempie blisko 5% rocznie. W czasie kryzysu finansowego, który miał miejsce przed kilku laty, Polska jako jedyny kraj Unii Europejskiej uniknęła recesji.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wykres. PKB per capita w Polsce vs. UE



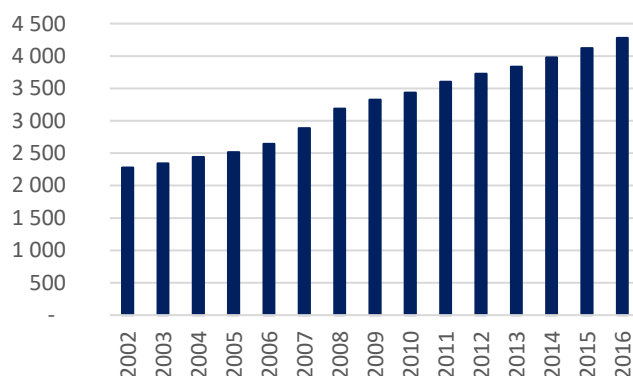
Uwaga: UE-15 = Austria, Belgia, Dania, Finlandia, Francja, Grecja, Hiszpania, Holandia, Irlandia, Luksemburg, Niemcy, Portugalia, Szwecja, Wielka Brytania, Włochy
ŹRÓDŁO: Międzynarodowy Fundusz Walutowy

Źródło: Polska 2025. Nowy Motor wzrostu w Europie, McKinsey&Company Poland sp. z o.o.

Pomimo szybkiego wzrostu PKB na mieszkańca, jego poziom jest nadal o ok. 40% niższy niż w krajach „Starej Unii”. Można jednak oczekiwać, że w kolejnych latach dystans ten będzie się nadal zmniejszał.

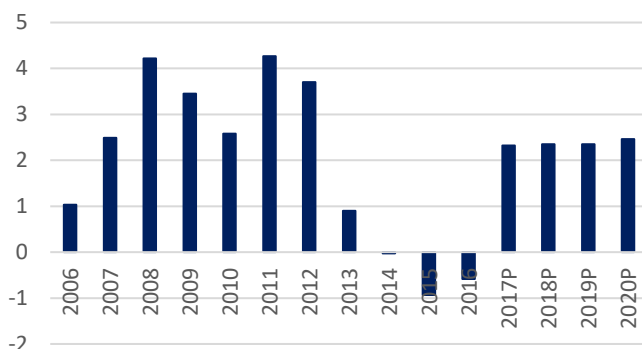
W roku 2016 można było zaobserwować nieznaczne spowolnienie wzrostu gospodarczego. Odpowiedzialny był za to spadek inwestycji, który nie został zrównoważony przez wydatki na konsumpcję oraz wydatki rządowe (Bank Światowy). Szybki wzrost PKB przyczynia się do wzrostu popytu konsumpcyjnego mieszkańców, co pozytywnie wpływa na perspektywy Emitenta.

Wykres. Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w sektorze przedsiębiorstw (dane w zł)



Źródło: GUS

Wykres. Inflacja (%)



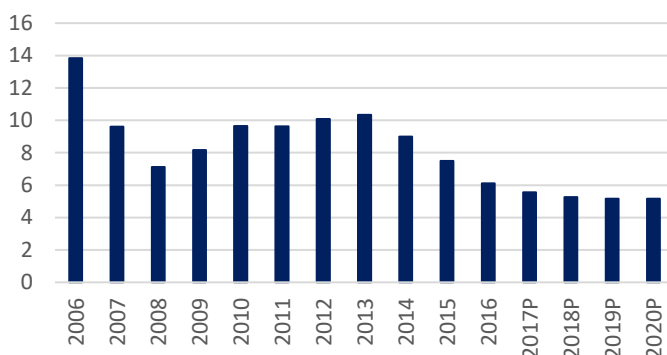
Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Źródło: Międzynarodowy Fundusz Walutowy

W latach 2006-2013 w Polsce utrzymywała się inflacja, której najwyższy poziom wyniósł nieco ponad 4%. W latach 2014-2016 odnotowano natomiast deflację, która utrzymywała się na poziomie mniejszym niż 1%. W kolejnych latach prognozowane jest utrzymywanie się inflacji na poziomie z przedziału 2-2,5%, który to znajduje się w dopuszczalnym przedziale wahań dla celu inflacyjnego NBP (2,5% +/- 1%).

Wzrost przeciętnego wynagrodzenia przy ustabilizowanym poziomie informacji przyczynia się do wzrostu siły nabywczej gospodarstw domowych, co ma pozytywny wpływ na perspektywy Emitenta.

Wykres. Stopa bezrobocia (%)



Źródło: Międzynarodowy Fundusz Walutowy

W 2016 roku odnotowano najniższy wskaźnik bezrobocia w Polsce od kiedy Międzynarodowy Fundusz Walutowy publikuje statystyki (1990 r.). Prognozowane jest, że poziom bezrobocia będzie w kolejnych latach nadal nieznacznie się obniżał do poziomu nieco ponad 5% na koniec 2020 roku.

Spadek bezrobocia powoduje wzrost siły nabywczej społeczeństwa, co ma pozytywny wpływ na perspektywy Emitenta.

Powyższe dane pokazują, że perspektywy makroekonomiczne dla Polski na najbliższe lata są dobre, co przekłada się na dobre perspektywy dla branży, w której działa Emitent.

Podstawy wszelkich oświadczeń emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Wszelkie oświadczenia Emitenta dotyczące jego pozycji konkurencyjnej oparte są na wiedzy i doświadczeniu Zarządu. W celu określenia pozycji konkurencyjnej Emitenta wykorzystano poniższe źródła:

- Raport McKinsey&Company Poland sp. z o.o.: Polska 2025. Nowy Motor wzrostu w Europie.
- Raport Roczny 2016 – Polska Organizacja Przemysłu i Handlu Naftowego
- Raport KPMG sp. z o.o.: Na rozdrożu. Wyzwania i priorytety sieci spożywczych w Polsce.
- Raport Dom Maklerski PKO BP S.A.: Raport sektorowy – Dystrybucja żywności; XI 2016.
- Raport Roland Berger sp. z o.o.: Polski rynek handlu spożywczego w 2010 – 2020 roku
- Raport Colliers International Poland. Małe miasta, wielkie zakupy?
- Opracowania firmy badawczej Market Side sp. z o.o. dostępne na stronach internetowych:
 - <http://www.polskieradio.pl/42/1699/Artykul/1570047,Dyskonty-w-2015-roku-otworzyly-2-razy-mniej-sklepow-niz-rok-wczesniej> (dostęp: 23/05/2017),
 - <http://www.dlahandlu.pl/handel-wielkopowierzchniowy/wiadomosci/w-polsce-70-proc-dyskontow-to-biedronki,58316.html> (dostęp 23/05/2017),
- Dane statystyczne i prognozy Głównego Urzędu Statystycznego (przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w sektorze przedsiębiorstw) oraz Międzynarodowego Funduszu Walutowego (inflacja, stopa bezrobocia).

Źródła wszystkich danych zostały podane w miejscach, gdzie zostały przytoczone.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pomimo dołożenia staranności i korzystania ze źródeł, które zostały ocenione przez Emitenta jako wiarygodne, nie można wykluczyć, że podane informacje mogą nie oddawać w pełni rzeczywistej sytuacji.

4.10. Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na działalność podstawową i rynki na których działa Emitent

W opinii Zarządu na informacje w Raporcie rocznym nie miały wpływu czynniki nadzwyczajne.

4.11. Konkurencja i przewagi konkurencyjne

Konkurencję Emitenta przedstawiono według 2 głównych obszarów działalności:

- 1) rynku nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej lub usługowej, przede wszystkim dla sieci dyskontowych;
- 2) rynku parków handlowych.

4.11.1. Rynek nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej lub usługowej

Konkurencję dla Spółki w tym segmencie można podzielić na:

- a) biura nieruchomości, które okresowo rozsyłają informację o wszystkich posiadanych w ofercie nieruchomościach inwestycyjnych do sieci handlowych i usługowych;
- b) podmioty wyspecjalizowane w wyszukiwaniu ofert nieruchomości inwestycyjnych, którymi ewentualnie mogłyby być zainteresowane sieci handlowe i usługowe, jednak nie dokonujące ich kompleksowej analizy pod kątem wymagań sieci;
- c) wyspecjalizowane podmioty mające wiedzę o potrzebach i kryteriach oceny nieruchomości przez sieci, które szukają konkretnych nieruchomości, często nawet niebędących w ofercie biur nieruchomości.

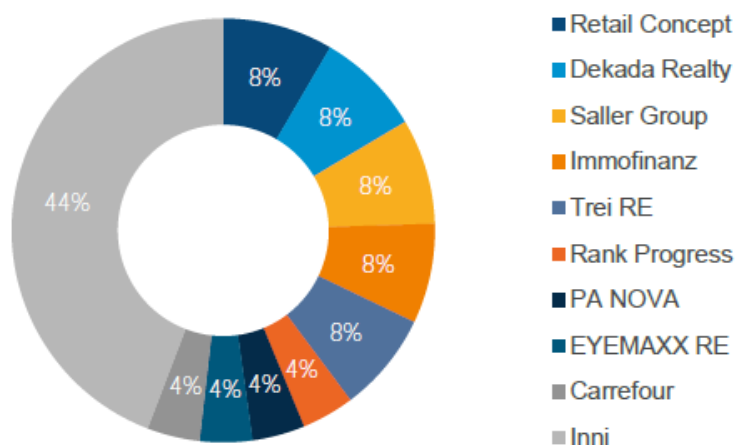
W ocenie Zarządu jedyną realną konkurencją stanowią podmioty wskazane w lit. c. Niemniej rynek ten jest bardzo rozdrobniony i obecne są na nim podmioty działające lokalnie. Taka struktura powoduje, że wśród konkurencji nie ma lidera rynku, który działałby na terenie całej Polski i miałby w nim istotny udział.

4.11.2. Rynek parków handlowych

Jak ocenia Colliers International Poland (*Małe miasta, wielkie zakupy?*) w segmencie parków handlowych w miastach poniżej 100 000 mieszkańców działa aktywnie kilkanaście firm deweloperskich. Parki handlowe budują między innymi: Dekada Realty (Dekada), Eyemaxx Development (My Box), Immofinanz (Stop.Shop), Katharsis Development (HopStop), PA Nova, Rank Progress, Retail Concept (Karuzela), Saller, Trei RE (Vendo Park).

Konkurencja w sektorze rośnie – inwestycje w parki handlowe podejmują coraz częściej również indywidualni przedsiębiorcy lokalni. Rezerwy gruntu pod tego typu inwestycje uruchamiają także sieci spożywcze dysponujące nadwyżkami ziemi w bezpośrednim sąsiedztwie swoich sklepów.

Wykres. Struktura własności parków handlowych w miastach 30 000 – 100 000 mieszkańców (wg powierzchni).



Źródło: *Małe miasta, wielkie zakupy?*, Colliers International Poland.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Jak widać rynek jest bardzo rozdrobniony, a udział żadnego z podmiotów nie przekracza 10%. Coraz częściej parki handlowe są traktowane jako lokata kapitału i są nabywane przez inwestorów indywidualnych, co powoduje dalsze rozdrobnienie rynku.

4.11.3. Kluczowe przewagi konkurencyjne Spółki

Unikatowy model analizy mikroregionów

W procesie wyboru lokalizacji inwestycji brane jest pod uwagę wiele czynników, takich jak: widoczność, dostęp, komunikacja, przyzwyczajenia klientów, konkurencja czy też szerokość chodników. Jednym z podstawowych czynników przy szacowaniu przychodów jest obszar oddziaływania obiektu handlowego lub usługowego. Wyodrębnia się go po uwzględnieniu naturalnych granic dla potencjalnych klientów, takich jak: szersze ulice, rzeki, różnice w zabudowie oraz jasność oświetlenia ulic.

Wysoka specjalizacja

Spółka koncentruje się na trzech podstawowych segmentach działalności, tj.: projekty deweloperskie, parki handlowe SHOPIN oraz serwis deweloperski. Dzięki temu posiada dużą wiedzę oraz unikatowy know – how.

Doświadczenie i praktyczna znajomość procedur administracyjnych

Przekłada się ono na szybkość i skuteczność w uzyskiwaniu wymaganych pozwoleń i zgód, a w efekcie na krótki czas realizacji całości projektu. Istotne są również długoletnie relacje z departamentami ekspansji w sieciach handlowych przekładające się m.in. na szczegółową wiedzę o planach rozwojowych sieci.

Ograniczone ryzyko inwestycyjne

Działalność deweloperską charakteryzuje ograniczone ryzyko, gdyż nabycie gruntu odbywa się dopiero po akceptacji lokalizacji przez zleceniodawcę oraz zawarciu umowy przedwstępnej zbycia tej nieruchomości (a co najmniej po decyzji komitetu inwestycyjnego sieci i zgodzie na wydanie środków).

Nieskomplikowane zarządzanie nieruchomością

Z uwagi na mniejszą powierzchnię handlową oraz niższą liczbę najemców proces administrowania nie jest czasochłonny, co zwiększa liczbę potencjalnych nabywców.

Często monopolistyczna pozycja obiektu na lokalnym rynku powierzchni handlowych

Projekty SHOPIN są skierowane do mniejszych miejscowości oraz aglomeracji. Jednym z powodów budowy parku handlowego jest stworzenie wygodnej przestrzeni do zakupów, która uwzględnia również inne potrzeby lokalnej społeczności. Wartością dodaną takiego punktu jest to, że można w nim zrobić zakupy z kilku różnych branż (spożywcze, obuwie, odzież, sklep sportowy, AGD, kosmetyki). Wybór produktów oferowanych w parku handlowym jest ograniczony, zarówno przez powierzchnię sklepów, jak też ich liczbę, jednakże wiele osób wybiera opcję szybszych zakupów, zamiast tych w dużym centrum handlowym oddalonym o kilkadziesiąt kilometrów, zwłaszcza przy okazji małych lub średnich zakupów.

Model własności głównego operatora spożywczego

Ryzyko Spółki jest ograniczane poprzez unikalny model własności w parkach handlowych. W obiektach typu „szyte na miarę” część nieruchomości jest sprzedawana głównemu operatorowi spożywczemu, który przez to nie tak łatwo zrezygnuje z działalności w danej lokalizacji, jak mogłoby być w przypadku zwykłej umowy najmu. Według badań przeprowadzonych przez Colliers International Poland obecność operatora spożywczego (zwłaszcza sieci dyskontowej) jest postrzegana jako istotna w przypadku funkcjonowania parku handlowego, zarówno przez najemców jak i klientów.

Doświadczenie pracowników

Wartością dodaną dla Spółki jest udział prezesa Zarządu Bartosza Kazimierczuka w ponad 100 zrealizowanych projektach deweloperskich oraz praktyka zawodowa podczas pracy w dużej sieci handlowej, co przekłada się na doświadczenie pomocne w wyborze optymalnej lokalizacji. Również inni pracownicy posiadają wieloletnie doświadczenia we współpracy z sieciami handlowymi oraz w działach finansowych, w tym też dla największych polskich firm zajmujących się audytem finansowym przedsiębiorstw. Nie bez znaczenia jest fakt długoletniego

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

doświadczenia w kalkulacji finansowej dotyczącej realizowanych inwestycji, który umożliwia precyzyjną wycenę lokalizacji z punktu widzenia sieci handlowej.

4.12. Informacje o tendencjach

4.12.1. Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży za okres 1.11.2016-31.12.2017

Wraz z rozwojem działalności Spółki oraz wzrostem liczby realizowanych projektów zauważyć można wzrost wartości zapasów. Jest to wynikiem klasyfikowania w tej pozycji nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz trwającego aktualnie okresu akumulowania nieruchomości i kosztów realizacji projektów w tej pozycji. Zapasy będą ulegały skokowemu obniżeniu w momencie zakończenia kolejnych projektów (sprzedaży nieruchomości), które będzie kompensowane kolejnymi zakupami.

Emitent obserwuje, że aktualnie największy popyt i najwyższe marże występują w największych polskich miastach. W związku z tym aktualnie Spółka zamierza skoncentrować się na tych rynkach.

W zakresie kosztów działalności można zauważyć ich wzrost wynikający ze wzrostu skali działalności, dopasowania struktury wewnętrznej Emitenta i jego spółek zależnych do rosnącej liczby projektów i większej liczby obsługiwanych projektów, z czym związany jest m.in. wzrost zatrudnienia czy wzrost podatków i opłat (głównie podatku od nieruchomości).

Z uwagi na realizację ograniczonej liczby zindywidualizowanych projektów trudno jest wskazać tendencje dotyczące kosztów zakupu i cen sprzedaży nieruchomości. Niemniej od zakończenia ostatniego roku obrotowego na rynku nieruchomości nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie cen zarówno samych nieruchomości jak i materiałów oraz robót budowlanych. Spółka oczekuje, że taki stan utrzyma się w najbliższej przyszłości.

W ramach całej Grupy Kapitałowej Emitenta nie jest prowadzona działalność produkcyjna.

4.12.2. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego

W ocenie Emitenta istotnym czynnikiem, jaki może mieć wpływ na działalność w przyszłości, jest dostępność środków finansowych koniecznych do sfinansowania realizacji planowanych projektów.

Poza informacjami wymienionymi powyżej, Emitentowi nie są znane inne informacje o tendencjach, niepewnych elementach, żądaniach, zobowiązaniach lub zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta w najbliższej przyszłości.

4.13. Ważniejsze osiągnięcie w dziedzinie badań i rozwoju.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie prowadziła prac badawczo-rozwojowych.

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku zatrudnienie w Tower Investments S.A. w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło 7 osób.

4.15. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych.

W okresie ostatnich 12 miesięcy, Spółka nie była stroną postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowań w toku, ani takich, które mogą wystąpić według wiedzy Spółki, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.16. Instrumenty finansowe.

Informacja na temat posiadanych przez Spółkę instrumentów finansowych znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w Informacjach objaśniających w nocy VIII.

4.17. Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym.

Spółka nie stosuje instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen, ryzyka kredytowego, ryzyka istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz ryzyka utraty płynności finansowej.

4.18. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy wspólnikami (akcjonariuszami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

Spółka nie zawarła znaczących umów pomiędzy wspólnikami a mających lub mogących mieć istotny wpływ dla działalności Emitenta.

4.19. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.

Podmioty powiązane z Emitentem i Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Spółka zalicza podmioty kontrolowane.

Listę spółek powiązanych przedstawia poniższa tabela:

Tower Investments sp. z o.o.
Tower Jasło sp. z o.o.
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.
Tower Świebodzice sp. z o.o.
Tower Project sp. z o.o.
Shopin 2 sp. z o.o.
Tower Mehoffera sp. z o.o.
Elberta Investments S.A.
Gatid Investments sp. z o.o.
Floryda 1 sp. z o.o.
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.
Kancelaria Adwokacka Jerzy Ilczyszyn
Industrial sp. z o.o.
AF Investments Adam Fąfara

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych. Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza członków rady nadzorczej i członków zarządu. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.11.2015 do 31.10.2016	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Wypłacone wynagrodzenia	95 000	12 595
Świadczenia razem	95 000	12 595

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

Na dzień bilansowy stan zobowiązań i należności wyglądał następująco:

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	1 000 682	5 700 000
Tower Jasło sp. z o.o.	490	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.		1 845
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.		6 454 878
Tower Świebodzice sp. z o.o.	490	
Shopin 2 sp. z o.o.	86 715	
Suma	1 088 377	12 156 723

	Pożyczki udzielone	Zobowiązanie z tytułu pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	17 001 180	
Tower Jasło sp. z o.o.	72 568	
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	317 616	
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	50 033	
Tower Świebodzice sp. z o.o.	317 465	
Tower Project sp. z o.o.	1 512 148	
Shopin 2 sp. z o.o.	1 859 671	
Tower Mehoffera sp. z o.o.	7 437 385	1 834 031
Industrial sp. z o.o.	302 536	
Suma	28 870 602	1 834 031

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

CHARAKTERYSTYKA POŻYCZEK (RYZYKA)

	Waluta	w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2017				
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 381 068	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	302 536	7%	2018
Tower Project sp. z o.o.	PLN	1 512 148	6%	2018
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	17 001 180	8%	2018-2019
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	317 616	6%	2018
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	72 568	6%	2018
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 859 671	8%	2018
Tower Świebodzice sp z o.o.	PLN	317 463	7%	2018
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	56 316	7%	2018
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	50 033	6%	2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017		28 870 600		

4.20. Informacje o transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji- wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym.

Transakcje zawarte przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi przeprowadzane były na warunkach rynkowych. Szczegóły transakcji znajdują się w dodatkowych informacjach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie XXVI.

4.21. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności.

W badanym okresie spółka zaciągnęła pożyczkę od spółki powiązanej na kwotę 1,83 tys PLN oprocentowaną 8,32%

4.22. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

CHARAKTERYSTYKA POŻYCZEK (RYZYKA)

	Waluta	w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2017				
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 381 068	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	302 536	7%	2018
Tower Project sp. z o.o.	PLN	1 512 148	6%	2018
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	17 001 180	8%	2018-2019
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	317 616	6%	2018
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	72 568	6%	2018
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 859 671	8%	2018
Tower Świebodzice sp z o.o.	PLN	317 463	7%	2018
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	56 316	7%	2018
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	50 033	6%	2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017		28 870 600		
Stan na 31.10.2016				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	282 979	7%	2017
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	6 323 041	8%	2019
Tower Project sp. z o.o.	PLN	2 704 837	6%	2017
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	51 344	6%	2017
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	102 672	6%	2017
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.10.2016		9 464 873		

W badanym okresie Spółka Dominująca udzieliła pożyczek celowych spółką współzależnym w łącznej kwocie 43.257,2 tys PLN i otrzymała zwrot w kwocie 25.866,5 tys PLN. PLN. Warunki i termin pożyczek zostały przedstawione w tabeli.

4.23. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem – opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.

Z wyemitowanych w badanym okresie obligacji Spółka wykorzystwała środki na poniższe inwestycje:

- zakup nieruchomości przy ul. Mehoffera
- zakup lokalu przy ul. Dereniowej
- zakup nieruchomości przy ul. Szwedzkiej

4.24. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.

Wyniki finansowe nie były wcześniej publikowane.

4.25. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik.

W ocenie Emitenta nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia, które mogłyby mieć wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.28. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej.

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 Emitenta i spółek zależnych, 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.

Spółka 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 Spółka 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 (istotnym elementem zapewnienia tego dostępu jest realizacja Publicznej Oferty) może uniemożliwić zakładane zwiększenie liczby projektów realizowanych równocześnie przez Spółkę, albo przesunąć ten proces w czasie.

Do elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej lub monetarnej, które miały lub mogłyby mieć istotny wpływ na działalności operacyjną 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 –Emitent korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania, których koszt jest uzależniony od poziomu stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych wpłynąłby na wzrost kosztów finansowych Spółki. Zmiana stóp procentowych może również mieć wpływ na oczekiwane przez inwestorów finansowych, nabywających obiekty od Emitenta, stopy zwrotu, co przekłada się na możliwą do uzyskania przez Spółkę cenę obiektu (wzrost stóp procentowych może wpłynąć na obniżenie wartości obiektu, a ich spadek na wzrost możliwej do uzyskania ceny).

4.29. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową.

Nie nastąpiły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta.

4.30. Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

Brak takich umów.

4.31. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca, znaczący inwestor, współnik jednostki współzależnej lub odpowiednio jednostka będąca stroną wspólnego ustalenia umownego – oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym – obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym.

Brak w Spółce programów motywacyjnych lub premiowych.

4.32. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym – obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym;.
Brak zobowiązań z tego tytułu.

4.33. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów odpowiednio w podmiotach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta (dla każdej osoby oddzielnie).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku pan Bartosz Kazimierzczuk był posiadaczem 5 552 akcji spółki Tower Investments S.A. Wartość nominalna akcji wynosi 5 552 PLN.

4.34. Informacje o znanych emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

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

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

Dnia 15 grudnia 2017 Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału akcji serii C. 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 został złożony wniosek o podwyższenie kapitału zakładowego z 1.060.750 PLN do kwoty 1.560.750 PLN w drodze emisji 500.000 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 PLN każda. Na dzień 31 grudnia 2017 podwyższenie jeszcze nie zostało dokonane. Rejestracja nastąpiła dnia 12 stycznia 2018 roku.

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.35. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

W Spółce nie został wprowadzony system kontroli programów akcji pracowniczych.

4.36. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Za dzień zastosowania MSSF po raz pierwszy przyjęto 1 grudnia 2013 roku.

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

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

4.37. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Spółka

I. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Całość przychodów Spółki i jej Grupy Kapitałowej jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski. Sytuacja ta wpływa bowiem na szybkość i kierunki rozwoju sieci handlowych w naszym kraju. Szczególnie istotne znaczenie mają takie czynniki jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, siła nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego. Znaczące pogorszenie się ww. wskaźników może mieć niekorzystny wpływ na wyniki i sytuację finansową Emitenta.

II. Ryzyko zmian w prawie ograniczających budowę obiektów usługowo-handlowych

Działalność Spółki polega przede wszystkim na wyszukiwaniu atrakcyjnych gruntów, a następnie ich sprzedaży, ewentualnie połączonej z budową na nich obiektów usługowo-handlowych na zlecenie inwestora. Wprowadzenie zmian przepisów prawa (w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm. lub ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.), które wprowadziłyby ograniczenia możliwości budowy takich obiektów mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Emitenta.

III. Ryzyko wprowadzenia ograniczeń w obrocie nieruchomościami

Prawie każdy projekt realizowany przez Spółkę rozpoczyna się od nabycia gruntu, na którym ma być budowany obiekt. Następnie dokonywana jest sprzedaż gruntu albo w niektórych przypadkach wybudowanego już obiektu, zazwyczaj polskiej spółce należącej do międzynarodowej sieci handlowej lub usługowej. W związku z powyższym jakiegokolwiek ograniczenia w możliwości nabywania lub sprzedaży gruntów lub posadowionych na nich budynków i budowli mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Spółki. Przykładem takich ograniczeń mogą być wprowadzone przepisy dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi. Zgodnie z ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2016, poz. 585) począwszy od 1 maja 2016 r. wstrzymana została na okres 5 lat sprzedaż nieruchomości rolnych (lub ich części), wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Przedmiotowe ograniczenie nie dotyczy:

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

a) nieruchomości i ich części przeznaczonych w:

- * miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub
- * studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub
- * ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, lub

b) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub

c) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych, lub

d) nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha.

Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi.

Z kolei zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. 2012, poz. 803, z późn. zm) nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Ww. ograniczenia nie dotyczą nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha oraz przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Pomimo, że Emitent co do zasady nabywa nieruchomości, które nie mają w momencie transakcji statusu nieruchomości rolnej, ww. przepisy ograniczają możliwości inwestycyjne Spółki.

IV. Ryzyko związane ze zmianą innych przepisów prawa

Zagrożenie dla działalności Spółki mogą stanowić także zmiany innych przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Ponadto konieczność dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej może niekorzystnie wpływać na otoczenie prawne Spółki. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz częste jego nowelizacje pociągają za sobą ryzyko dla prowadzenia działalności gospodarczej podmiotów w Polsce. Potencjalne zmiany przepisów prawnych, w szczególności prawa podatkowego czy handlowego (w tym prawa spółek i prawa regulującego zasady funkcjonowania rynku kapitałowego), mogą negatywnie wpływać na wyniki osiągnięte przez Spółkę.

Ponadto istnieje ryzyko, że nowe regulacje w systemie podatkowym spowodują spadek skłonności sieci handlowych do inwestycji w Polsce. Przykładem takich zmian może być wprowadzenie podatku od handlu detalicznego.

Również duża niestabilność charakteryzująca polski system podatkowy może prowadzić do nieoczekiwanych i niekorzystnych z punktu widzenia Emitenta zmian podatkowych, mogących istotnie wpływać na osiągnięte wyniki.

V. Ryzyko kursowe

W realizowanych przez Spółkę oraz spółki z Grupy Kapitałowej parkach handlowych powierzchnie są wynajmowane, a czynsz ustalany jest w zależności od najemcy i prowadzonych negocjacji w euro albo w złotych. W przypadku czynszu ustalonego w euro Grupa Kapitałowa Emitenta narażona jest na ryzyko kursowe. Znaczące wzmocnienie się polskiej waluty może przełożyć się na niższe przychody, a także niższą wycenę całego parku handlowego, a co za tym idzie gorsze wyniki Emitenta. Emitent nie stosuje mechanizmów zabezpieczenia się przed ww. ryzykiem, ponieważ na datę publikacji niniejszego raportu jego wpływ na działalność całej Grupy Kapitałowej jest bardzo niewielki.

VI. Ryzyko związane z konkurencją

Na polskim rynku budowlanym panuje duża konkurencja. W związku z tym istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie pozyskiwać nowych klientów na obsługę realizacji inwestycji lub spadną osiągnięte marże, co miałyby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Emitenta. Należy jednak podkreślić, że Spółka działa w

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

specyficznym segmencie rynku budowlanego, w którym kluczowe znaczenie ma pozyskanie lokalizacji jak i kompleksowa obsługa całego procesu inwestycyjnego, znajomość procedur administracyjnych i zasad funkcjonowania oraz rozwoju sieci handlowych, a także doświadczenie. Kluczowa jest marża osiągnięta na sprzedaży gruntu, marża z tytułu realizacji gotowego obiektu ma w tym wypadku znaczenie drugorzędne, a Spółka stara się w ogóle zrezygnować z obsługi realizacji inwestycji. W ocenie Spółki na rynku funkcjonuje bardzo niewiele podmiotów z taką wiedzą i doświadczeniem, co powoduje, że w segmencie podmiotów dostarczających grunty sieciom handlowym i usługowym nie występuje istotna walka konkurencyjna. Istotniejszym ryzykiem dla Spółki jest zmniejszająca się liczba atrakcyjnych dla sieci handlowych lokalizacji. W związku z tym wzrastać może konkurencja w obszarze zakupu gruntu. Brak możliwości nabywania kolejnych gruntów, albo znaczący wzrost ich cen wpłynęłyby niekorzystnie na liczbę realizowanych projektów i ich rentowność, co miałyby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki osiągnięte przez Emitenta.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

I. Ryzyko związane z nieregularnością przychodów

Podstawowa działalność Spółki oraz spółek z Grupy Kapitałowej polega na znalezieniu atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i kreowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami inwestorów. Po spełnieniu oczekiwanych przez Spółkę warunków nieruchomości są nabywane a następnie, zazwyczaj w bardzo krótkim czasie, sprzedawane ostatecznym nabywcom.

Taki model działania powoduje powstawanie wysokich przychodów (przy wysokiej marży) dopiero po zrealizowaniu transakcji. W okresie przygotowywania inwestycji przychody nie występują. Ponieważ brak jest pewności w jakich terminach i w jakich kwotach zostaną w przyszłości zrealizowane transakcje, w kolejnych okresach mogą wystąpić kwartały, w których przychody Emitenta nie wystąpią, albo będą nieznaczące i co za tym idzie wykazana zostanie strata. Wysokość potencjalnych strat jest ograniczona dzięki stosunkowo niewysokim kosztom stałym działalności. Pewnym ograniczeniem ww. ryzyka może być posiadanie własnych parków handlowych, które byłyby dla Grupy źródłem stałych przychodów. Na dzień publikacji spółka Tower Project sp. z o.o. S.K.A jest właścicielem Shopin Łódź, zaś Shopin 2 Sp. z o.o. (dawniej Shopin Szwedzka) jest właścicielem City Shopin Nowa Praga na ul. Szwedzkiej, z których osiągają regularny przychód z tytułu najmu. Przychody z najmu osiągają również spółki Gatid Investments sp. z o.o. z City Shopin Mokotów oraz Tower Investments sp. z o.o. z City Shopin Radom.

II. Ryzyko związane ze znaczącym ograniczeniem ekspansji głównych sieci handlowych na terytorium Polski

Działalność Spółki polega na pozyskiwaniu gruntów, a następnie ich sprzedaży, ewentualnie połączonej z budową na nich obiektów usługowo-handlowych na zlecenie inwestora. Nabywcami gruntów są głównie sieci handlowe i usługowe. Kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju Emitenta ma zatem systematyczny wzrost liczby placówek tych sieci w Polsce. Na datę publikacji niniejszego raportu perspektywy rozwoju rynku są dobre, praktycznie wszystkie liczące się sieci planują nowe otwarcia swoich sklepów.

Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że dalsza ekspansja sieci na terytorium Polski zostanie zahamowana, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Emitenta.

III. Ryzyko związane ze znaczącym spadkiem czynszów w obiektach

Jednym z segmentów działalności Emitenta i spółek zależnych jest budowa parków handlowych Shopin na zlecenie inwestora albo na wynajem we własnym zakresie połączony z późniejszą sprzedażą skomercjalizowanego obiektu. Dla rentowności inwestycji z przeznaczeniem na wynajem istotne znaczenie ma szybkie i pełne wynajęcie całej powierzchni. Nie można zagwarantować, że w nowo realizowanych parkach handlowych Spółce uda się w krótkim czasie pozyskać najemców, przy czym istotna jest również jakość tych najemców. Bardzo ważni są tzw. kluczowi najemcy, czyli podmioty, które przyciągają innych najemców i generują

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ruch klientów w obiekcie. Spółka współpracuje z sieciami Netto, Biedronka oraz Rossmann, nie ma jednak gwarancji, że współpraca ta będzie kontynuowana w przyszłości w kolejnych parkach. Aby ograniczyć ww. ryzyko Spółka przystępuje do realizacji parku handlowego dopiero po pozyskaniu kluczowych najemców albo sprzedaży części powierzchni takiemu najemcy.

Również wypowiedzenie umowy albo nieprzedłużenie najmu przez któregoś z kluczowych najemców może mieć istotny negatywny wpływ na przychody oraz wycenę parku handlowego, a przez to na działalność i wyniki Emitenta.

Dla rentowności inwestycji kluczowe jest również uzyskanie odpowiednich stawek czynszu. W ostatnich latach stawki najmu lokali w galeriach handlowych utrzymywały się na zbliżonym poziomie albo rosły w przeciwieństwie do drobnych punktów handlowych gdzie można zaobserwować spadki cen.

Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że ta korzystna dla Emitenta tendencja ulegnie odwróceniu. Znaczący spadek czynszów spowodowałby obniżenie rentowności osiąganą z danego parku handlowego, a nawet osiągnięcie straty na zrealizowanej inwestycji. W takiej sytuacji Spółka mogłaby być również zmuszona dokonać odpisów aktualizujących wykazaną w księgach wartość własnych parków handlowych.

IV. Ryzyko związane z jakością pracy podwykonawców

Spółka realizując inwestycje jako generalny wykonawca powierza wykonanie prac budowlanych wyspecjalizowanym firmom. Dla każdej inwestycji przeprowadzany jest ograniczony przetarg, do którego zapraszani są wybrani wykonawców na podstawie klucza, którym jest: doświadczenie w budowaniu dla konkretnej sieci, dostępność, cena oraz jakość poprzednich realizacji. Zdarzają się również przypadki, gdy dana sieć wskazuje preferowanego podwykonawcę. Spółka będąca generalnym wykonawcą sprawuje bieżący nadzór nad wykonywaniem robot budowlanych, jednakże nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach.

Opóźnienia robot i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia inwestycji, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji i utraty wiarygodności Spółki w oczach przyszłego nabywcy albo klienta. Co więcej w przypadku ujawnienia się wad po sprzedaży projektu, odpowiedzialność wobec nabywcy ponosi spółka będąca generalnym wykonawcą. W przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych albo pokrycia ich kosztów i niemożliwości wyegzekwowania ww. zobowiązań od podwykonawcy istnieje ryzyko, że poniesione koszty w całości obciążą wynik Emitenta. Ryzyko to jest ograniczane poprzez zawieranie umów o generalne wykonawstwo wyłącznie z renomowanymi wykonawcami robot budowlanych, z którymi Grupa Kapitałowa współpracuje od wielu lat, oraz bieżący nadzór nad pracami budowlanymi.

Strategia rozwoju Emitenta zakłada stopniowe ograniczanie realizacji inwestycji jako generalny wykonawca.

V. Ryzyko upadłości generalnego wykonawcy

Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta zlecają realizację prowadzonych we własnym zakresie inwestycji podmiotom zewnętrznym (przede wszystkim dotyczy to parków handlowych). Generalny wykonawca może z kolei zatrudnić podwykonawców. Kodeks cywilny reguluje kwestię odpowiedzialności inwestora (spółki z Grupy Kapitałowej) i generalnego wykonawcy wobec podwykonawców robót budowlanych. Odpowiedzialność ta jest odstępstwem od podstawowej zasady, iż stosunek umowny rozciąga się tylko na jego strony. Solidarna odpowiedzialność za zapłatę należności oznacza, iż wierzyciel (podwykonawca) może domagać się zapłaty należnego mu wynagrodzenia zarówno od generalnego wykonawcy jak i od spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta. Inwestor ponosi tutaj największe ryzyko, gdyż jest odpowiedzialny za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy nawet wówczas, gdy rozliczył się już z generalnym wykonawcą, a ten np. w wyniku upadłości nie był w stanie zapłacić podwykonawcy. W efekcie spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta musiałaby zapłacić dwa razy za te same prace, co przy braku możliwości odzyskania środków od generalnego wykonawcy przełoży się na konieczność dokonania odpisów aktualizujących należności, a przez to wpłynie na pogorszenie wyników Emitenta. Spółki z

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Grupy Kapitałowej Emitenta zlecają prace sprawdzonym podmiotom, z którymi Grupa Kapitałowa Emitenta współpracowała już przy wcześniejszych inwestycjach.

VI. Ryzyko związane z trudnościami w znalezieniu nabywców na parki handlowe

Jednym z segmentów działalności Emitenta jest budowa parków handlowych w celu wynajmu. Po pozyskaniu najemców parki te mogą być sprzedawane inwestorom, szczególnie w przypadku pojawienia się możliwości realizacji nowych inwestycji i zapotrzebowania Emitenta na dodatkowe środki finansowe. Istnieje jednak ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na posiadane parki handlowe albo uzyskać satysfakcjonującej ceny, co oznaczać będzie zamrożenie środków i brak możliwości realizacji innych, potencjalnie bardziej rentownych projektów albo niezrealizowanie zakładanych zysków z inwestycji w park handlowy.

VII. Ryzyko niedoszacowania kosztów realizacji inwestycji

Przed przystąpieniem do realizacji parku handlowego Spółka przeprowadza szczegółową kalkulację kosztów przeprowadzenia inwestycji. Nie można wykluczyć sytuacji, w której kalkulacja okaże się zaniżona i ostateczne koszty okażą się znacząco wyższe niż pierwotnie planowane, co wpłynęłoby na niższy niż planowany wynik z budowy parku handlowego, a w skrajnym wypadku nawet osiągnięcie straty. Ryzyko to jest minimalizowane długoletnim doświadczeniem Spółki w szacowaniu kosztów realizacji projektów.

VIII. Ryzyko związane z niewypłacalnością klienta

Na bieżącą płynność finansową Spółki i jej spółek zależnych i ich wyniki niekorzystny wpływ wywrzeć może opóźnienie w płatnościach albo całkowita niewypłacalność klientów, którym Spółka sprzedaje zrealizowaną inwestycję lub wynajmuje lokale w parkach handlowych. Aby ograniczyć to ryzyko Emitent współpracuje z renomowanymi, dużymi sieciami, a ponadto realizując inwestycje zazwyczaj rozlicza poszczególne etapy inwestycji.

IX. Ryzyko wad prawnych nieruchomości lub niekorzystnych warunków gruntowych

Nabywając grunt na potrzeby realizacji inwestycji, Spółka dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w czasie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu i związaną z tym koniecznością jego wymiany, znaleziska archeologiczne, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet uniemożliwić realizację inwestycji w planowanym kształcie. Sytuacja taka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta. Ryzyko to jest jednak ograniczone ponieważ w zdecydowanej większości przypadków niezwłocznie po zakupie gruntu jest on sprzedawany finalnemu inwestorowi, a każdy grunt podlega szczegółowemu badaniu.

X. Ryzyko związane ze wzruszeniem decyzji administracyjnych

Zawierając ostateczną umowę nabycia gruntu Emitent posiada już wymagane prawem pozwolenia, zezwolenia lub zgody na realizację planowanej inwestycji. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że takie pozwolenia, zezwolenia lub zgody zostaną wzruszone, co może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia inwestycji. To z kolei mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Spółki.

XI. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Zgodnie z prawem polskim, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Spółka szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak że

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym Spółka będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Spółkę gruntach, co z kolei może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Emitenta. Ryzyko to jest ograniczone ponieważ w zdecydowanej większości przypadków niezwłocznie po zakupie gruntu jest on sprzedawany finalnemu inwestorowi.

4.38. Ład korporacyjny i jego stosowanie w Spółce.

Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 zostały przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 r. w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” („Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”). Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 obejmują zbiór rekomendacji i zasad postępowania obowiązujących na GPW. Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 zawierają regulacje odnoszące się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy. Emitenci, których papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu giełdowego powinni przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016. Sposób przekazywania przez spółki giełdowe informacji o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz zakres przekazywanych informacji określa Regulamin GPW oraz uchwały zarządu i rady GPW. Spółka giełdowa ma obowiązek przekazania informacji o tym fakcie w formie Raportu Bieżącego, jeżeli określona zasada nie jest stosowana przez spółkę giełdową w sposób trwały lub została naruszona incydentalnie. Spółka giełdowa jest także zobowiązana dołączyć do raportu rocznego raport zawierający informacje o zakresie stosowania przez nią Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 w danym roku obrotowym.

Spółka podjęła niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016. Spółka dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w zakresie nie regulowanym przez prawo.

Od lipca 2016 do czasu przejścia na główny rynek papierów wartościowych GPW, Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego zebranych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect” stanowiącym Załącznik nr 1 do Uchwały nr 795/2008 Zarządu GPW, zamienionej Uchwałą nr 293/2010 Zarządu GPW z dnia 31 marca 2010 roku. Od chwili dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW, Zarząd zamierza stosować wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016, z zastrzeżeniem następujących:

- Zasada szczegółowa I.Z.1.16. – w zakresie informacji na temat planowanej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia.

Spółka nie przewiduje transmitowania obrad Walnego Zgromadzenia, z uwagi na związane z tym koszty, jak również ze względu na dotychczasowe doświadczenia odnośnie organizacji i przebiegu Walnych Zgromadzeń, które nie wskazują na potrzebę zapewniania transmisji. Spółka nie wyklucza, że zasada ta będzie mogła być stosowana w przyszłości w przypadku w którym zainteresowanie transmisją obrad Walnego Zgromadzenia wyrażą akcjonariusze oraz po stworzeniu odpowiednich możliwości technicznych i poczynieniu w tym celu stosownych nakładów.

- Zasada szczegółowa I.Z.1.20. – w zakresie zamieszczania na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo.

Spółka nie przewiduje rejestrowania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie wideo, mając na względzie te same przyczyny, dla których nie zamierza podejmować się transmisji obrad. Ponadto niestosowanie tej zasady pozwala uniknąć ryzyka ewentualnych roszczeń akcjonariuszy, którzy mogliby nie życzyć sobie upubliczniania swojego wizerunku. W przypadku w którym zainteresowanie zamieszczania na stronie

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

internetowej Spółki zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo wyrażą akcjonariusze Spółka, po dokonaniu analiz prawnych takiego rozwiązania i stworzenia odpowiedniego zaplecza technicznego będzie stosowała się do przedmiotowej zasady.

- Rekomendacja III.R.1.- w zakresie wyodrębnienia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

W ocenie Zarządu wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę.

- Rekomendacja IV.R.2. oraz zasada szczegółowa IV.Z.2. – w zakresie przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Spółka nie przewiduje przeprowadzania Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej poprzez transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, ani poprzez dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, ani w formie umożliwiającej wykonywanie prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia. Doświadczenia Spółki odnośnie organizacji i przebiegu walnych zgromadzeń nie wskazują na potrzebę udostępnienia takich rozwiązań. Rozwiązanie to nie jest również powszechnie stosowane przez spółki publiczne na rynku polskim. Ponadto zapewnienie możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej mogłoby się wiązać z potencjalnymi trudnościami natury organizacyjno– technicznej, które mogłyby prowadzić do wątpliwości prawnych co do prawidłowości przebiegu walnego zgromadzenia czy podjętych uchwał. W opinii Zarządu niestosowanie powyższej rekomendacji nie będzie miało negatywnego wpływu na możliwość udziału akcjonariuszy w obradach Walnego Zgromadzenia Spółki, jednak Spółka nie wyklucza, że zasada ta będzie mogła być stosowana w przyszłości, po stworzeniu odpowiednich możliwości technicznych i rozwiązań prawnych.

- Zasada szczegółowa IV.Z.3. – w zakresie umożliwiania przedstawicielom mediów obecności na Walnych Zgromadzeniach.

Spółka nie przewiduje stosowania tej zasady. W ocenie Spółki obowiązujące przepisy prawa w wystarczający sposób regulują wykonywanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i transparentności spraw będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. Ponadto brak obecności przedstawicieli mediów zabezpiecza Spółkę przed ewentualnymi roszczeniami akcjonariuszy, którzy mogliby nie życzyć sobie upubliczniania swojego wizerunku oraz wypowiedzi.

4.39. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Z uwagi na rozmiar i charakter działalności oraz strukturę organizacyjną, w Grupie nie są wyodrębnione specjalne jednostki kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Księgi rachunkowe prowadzone są przez zewnętrzne biuro rachunkowe. Sprawozdania finansowe sporządzane są na podstawie danych otrzymanych od osób odpowiedzialnych za poszczególne działy w Grupie oraz na podstawie przyjętych i zweryfikowanych dowodów księgowych. Czynności księgowe podlegają procedurom operacyjnym i akceptacyjnym. Dostęp do systemów informatycznych zawierających dane finansowe jest ograniczony poprzez nadanie specjalnych uprawnień upoważnionym pracownikom biura rachunkowego, wyłącznie w zakresie powierzonych im zadań. Za poprawne prowadzenie ksiąg rachunkowych dla Grupy, na podstawie obowiązującego prawa i Polityki Rachunkowości przyjętej u Emitenta odpowiada zewnętrzne biuro rachunkowe. Nadzór nad prawidłowym prowadzeniem ksiąg rachunkowych sprawują: Prezes Zarządu i Dyrektor Administracji Spółki Dominującej. Prezes Zarządu i Dyrektor Administracji sprawują też bezpośredni nadzór nad przygotowaniem sprawozdań finansowych, kompletności danych i zakresu ich przedstawiania.

Funkcję kontrolną w Grupie spełnia powołany w ramach Rady Nadzorczej Komitet Audytu, w skład którego wchodzi osoby spełniające kryteria wymagane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych

Nazwa:	<i>TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	<i>01.11.2016 – 31.12.2017</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089). Zadania oraz tryb działania Komitetu Audytu w Grupie opisuje regulamin Komitetu Audytu przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/02/2017 z dnia 28 lutego 2017 roku. W Grupie są przyjęte następujące polityki: polityka wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego sprawozdań finansowych, polityka świadczenia usług dodatkowych niebędących badaniem, polityka wynagradzania. Skład Komitetu Audytu na dzień bilansowy: Damian Jasica, Kinga Opała- Mach, Jerzy Ilczyszyn.

Półroczne sprawozdania finansowe Grupy podlegają przeglądowi, a roczne sprawozdania badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Członkowie Komitetu Audytu mają bezpośredni kontakt do biura biegłego rewidenta.

Bartosz Kazimierczuk
Prezes Zarządu

Nazwa:	TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zarząd Tower Investments S.A. (Emitent) oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za rok obrotowy obejmujący okres od 1.11.2016 do 31.12.2017 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Bartosz Kazimierczuk

Prezes Zarządu Tower Investments S.A.

Zarząd Tower Investments S.A. oświadcza, że Grant Thornton Polska Spółka z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 3654, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za rok obrotowy obejmujący okres od 1.11.2016 do 31.12.2017, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Bartosz Kazimierczuk

Prezes Zarządu Tower Investments S.A.

Nazwa:	<i>TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	<i>01.11.2016 – 31.12.2017</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

6. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO