



GRUPA KAPITAŁOWA
TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

RAPORT ROCZNY SKONSOLIDOWANY
ZA OKRES OD 1 LISTOPADA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2017 ROKU

WARSZAWA, 27 KWIETNIA 2018

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
4. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU
6. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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 4 projekty dla największej sieci handlowej w Polsce – Jeronimo Martins Polska S.A. - operatora marketów „Biedronka”,
- wybudowaliśmy w Warszawie kolejny market dla sieci „Netto”,
- otworzyliśmy 2 obiekty handlowe City Shopin,
- 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 grupy kapitałowej wzrosły z 8,6 mln zł w roku obrotowym 2015/16 do 31,5 mln zł w roku obrotowym 2016/17. Zysk netto osiągnął wartość ponad 13 mln zł w stosunku do 7,3 mln zł rok wcześniej.

Kapitał własny przekroczył na koniec 2017 roku 58 mln zł.

Analizując rozwój naszej grupy, 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 Kazimierzczuk
Prezes Zarządu

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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

	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	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	31 493 152	8 640 098	7 358 213	1 987 330
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 532 713	8 781 273	1 526 335	2 019 802
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 732 547	7 988 117	3 909 474	1 837 366
Zysk (strata) netto	13 019 067	7 271 862	3 041 838	1 672 618
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	13 036 100	7 307 603	3 045 818	1 680 839
Zysk na akcję (PLN)	12,1	7,6	2,8	1,8
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	12,1	7,6	2,8	1,8
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(20 496 300)	5 426 996	(4 788 855)	1 248 276
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 817 238)	(10 603 380)	(1 592 813)	(2 438 909)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	28 923 720	8 465 422	6 757 879	1 947 152
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 610 182	3 289 037	376 211	756 519
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	126 688 561	35 836 965	30 374 394	8 282 748
Zobowiązania długoterminowe	41 331 336	5 902 019	9 909 453	1 364 092
Zobowiązania krótkoterminowe	27 336 201	5 670 395	6 554 029	1 310 559
Kapitał własny	58 021 024	24 264 551	13 910 912	5 608 096
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	58 056 190	23 745 744	13 919 343	5 488 188
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,1709	4,3267

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

3.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2017	31.10.2016
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	III	2 888 360	2 888 360
Wartości niematerialne	IV	17 500	23 333
Rzeczowe aktywa trwałe	V	1 383 136	347 358
Nieruchomości inwestycyjne	VII	10 260 774	792 774
Należności i pożyczki	IX	9 855 228	2 126 394
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	XIX	13 478	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	IX	9 444 157	110 824
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	X	405 826	177 847
Aktywa trwałe		34 268 460	6 466 890
Aktywa obrotowe			
Zapasy	XI	24 968 664	11 842 308
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	XIX	258 211	258 211
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	XII	59 893 330	12 229 602
Pożyczki	IX	1 471 385	282 131
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	IX	291 600	842 400
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	XIX	65 886	54 578
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	XIII	5 471 026	3 860 844
Aktywa obrotowe		92 420 101	29 370 074
Aktywa razem		126 688 561	35 836 964

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	Nota	31.12.2017	31.10.2016
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	XV.1	1 060 750	1 060 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	XV.2	9 538 799	9 538 799
Pozostałe kapitały	XV.3	26 808 456	0
Zyski zatrzymane:		20 648 184	13 146 195
- zysk (strata) z lat ubiegłych		7 612 084	5 838 592
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		13 036 100	7 307 603
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		58 056 190	23 745 744
Udziały niedające kontroli		(35 166)	518 807
Kapitał własny		58 021 024	24 264 551
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	IX.4	36 732 551	5 052 289
Leasing finansowy	VI	815 906	70 160
Pozostałe zobowiązania		705 084	468 047
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	X	3 077 795	311 523
Zobowiązania długoterminowe		41 331 336	5 902 019
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	XVIII	22 663 485	4 420 240
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		839 138	70 776
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	IX.4	2 663 670	958 984
Leasing finansowy	VI	190 081	27 528
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		25 291	17 305
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	XVII	954 536	175 561
Zobowiązania krótkoterminowe		27 336 201	5 670 394
Zobowiązania razem		68 667 537	11 572 413
Pasywa razem		126 688 561	35 836 964

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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. SKONSOLIDOWANE 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	XXI.1	31 493 152	8 640 098
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		31 493 152	8 640 098
Koszty operacyjne		27 338 508	2 342 538
Usługi obce		10 106 735	1 526 831
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia		1 206 506	149 125
Zużycie materiałów i energii		15 732 911	94 196
Amortyzacja		352 876	101 490
Podatki i opłaty		798 003	0
Zmiana stanu produktów		(1 258 517)	48 886
Pozostałe		399 994	422 011
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		4 154 643	6 297 559
Pozostałe przychody operacyjne	XXI.2	3 718 546	2 613 992
Pozostałe koszty operacyjne	XXI.3	1 340 477	130 278
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		6 532 713	8 781 273
Przychody finansowe	XXII.1	4 480 971	662 835
Koszty finansowe	XXII.2	3 605 959	364 548
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)(wycena do wartości godziwej – utrata kontroli Tower Mehoffera)		9 324 822	(1 091 443)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 732 547	7 988 117
Podatek dochodowy	XXIII	3 713 480	716 256
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		13 019 067	7 271 862
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		13 019 067	7 271 862
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		13 036 100	7 307 603
- podmiotom niekontrolującym		(17 033)	(35 741)

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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	XXIV.1	12,1	7,6
- rozwodniony	XXIV.1	12,1	7,6
z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
- podstawowy	XXIV.1	12,1	7,6
- rozwodniony	XXIV.1	12,1	7,6

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Nota	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Zysk (strata) netto		13 019 067	7 271 862
<i>Pozostałe całkowite dochody</i>			
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		0	0
Całkowite dochody		13 019 067	7 271 862
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		13 036 100	7 307 603
- podmiotom niekontrolującym		(17 033)	(35 741)

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

3.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.11.2015 roku		809 500		1 000	5 838 592	6 649 092		6 649 092
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku								
Emisja akcji	XV	250 250	9 538 799			9 789 049		9 789 049
Przekształcenie wkładu komplementariusza w S.K.A. na S.A.		1 000		(1 000)				
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)						-	554 548	554 548
Razem transakcje z właścicielami		251 250	9 538 799	(1 000)	-	9 789 049	554 548	10 343 597
Zysk netto za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku					7 307 603	7 307 603	(35 741)	7 271 862
Razem całkowite dochody		-	-	-	7 307 603	7 307 603	(35 741)	7 271 862
Saldo na dzień 31.10.2016 roku	XV	1 060 750	9 538 799	-	13 146 195	23 745 744	518 807	24 264 551

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.11.2016 roku		1 060 750	9 538 799		13 146 195	23 745 744	518 807	24 264 551
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku								
Emisja akcji	XV			21 032 925		21 032 925		21 032 925
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				5 838 592	(5 838 592)	0		0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				(63 061)	12 382	(50 679)	(536 940)	(587 619)
Razem transakcje z właścicielami		0	0	26 808 456	(5 826 210)	20 982 246	(536 940)	20 445 306
Korekta błędów lat ubiegłych					292 099			
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku					13 036 100	13 036 100	(17 033)	13 019 067
Razem całkowite dochody		0	0	0	13 036 100	13 036 100	(17 033)	13 019 067
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	XV	1 060 750	9 538 799	26 808 456	20 648 184	58 056 189	(35 166)	58 021 023

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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. SKONSOLIDOWANE 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		16 732 547	7 988 117
Korekty:			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		342 413	99 273
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne		10 463	2 217
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik		228 889	66 900
Koszty odsetek		2 232 936	40 595
Przychody z odsetek i dywidend		(497 033)	(145 749)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych		0	1 091 443
Zyski (straty) podmiotów niekontrolujących		17 033	35 741
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		0	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości		(2 963 162)	0
Wycena wartości godziwej aktywów finansowych w jednostkach stowarzyszonych		(9 333 333)	0
Inne korekty		(604 541)	(2 343 299)
Korekty razem		(10 566 335)	(1 152 879)
Zmiana stanu zapasów	XXV	(19 462 322)	951 723
Zmiana stanu należności	XXV	(26 535 132)	5 057 208
Zmiana stanu zobowiązań	XXV	19 077 095	(6 802 046)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		3 971 327	101 127
Zmiany w kapitale obrotowym		(22 949 032)	(691 987)
Podatek dochodowy		(3 713 480)	(716 256)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(20 496 300)	5 426 995
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(4 630)	(25 550)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(247 015)	(215 018)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		0	(3 550 035)
Pożyczki udzielone		(6 989 762)	(6 872 000)
Inne wydatki inwestycyjne		(530 000)	0
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		162 258	0
Splacone odsetki		0	59 223
Zbycie aktywów finansowych		0	0
Inne wpływy inwestycyjne		791 911	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(6 817 238)	(10 603 380)

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

SKONSOLIDOWANE 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		0	9 789 049
Kredyty i pożyczki		8 850 000	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych		23 927 663	0
Spłaty kredytów i pożyczek		(675 110)	(1 263 646)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(232 736)	(19 386)
Odsetki zapłacone		(1 660 397)	(40 595)
Inne wydatki finansowe		(1 285 700)	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		28 923 720	8 465 422
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 610 182	3 289 037
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		3 860 844	571 807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		5 471 026	3 860 844

3.5. DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.5.1. Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

Spółce Dominującej został nadany symbol REGON 302560840.

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

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. 27 kwietnia 2018 wchodzi:

- Bartosz Kazimierzuk – Prezes Zarządu

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

Nazwa grupy kapitałowej:	<i>Grupa Kapitałowa 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 zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

Rada Nadzorcza Spółki Dominującej została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015. W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej 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

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 Dominująca 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.

c) Charakter działalności Grupy

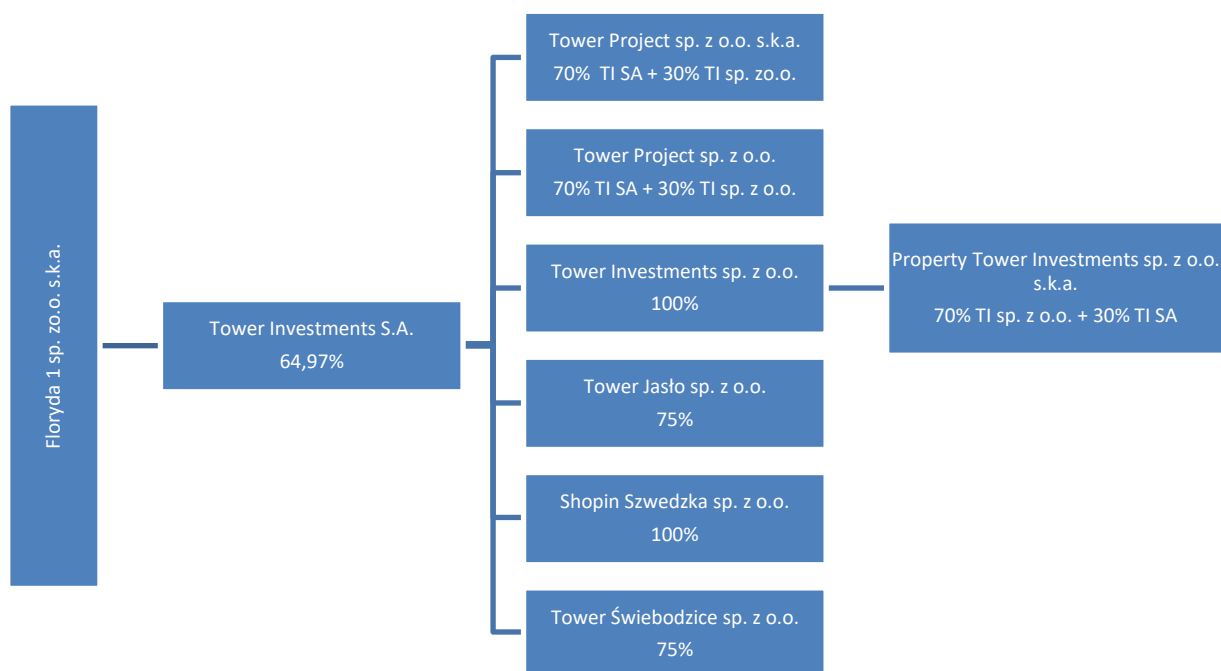
Głównym przedmiotem działalności Emitenta i spółek zależnych jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Emitent i spółki zależne specjalizują się w pozyskiwaniu nieruchomości. Oferta obejmuje kompleksową 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.

d) Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		



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

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

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

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

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

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

Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o. Wraz z nabyciem akcji 16 sierpnia 2016 r. (do tego dnia spółka była spółką stowarzyszoną), Emitent przejął nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8 908 m² oraz skomercjalizowanego parku handlowego Shopin Nowosolna o powierzchni 1 872 m².

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

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

7) **Shopin Szwedzka sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Shopin Szwedzka sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin na ul. Szwedzkiej w Warszawie. Uchwałą z dnia 23 stycznia 2018 roku Spółka zmieniła nazwę na Shopin 2 sp. z o.o.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

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

W dniu 22 sierpnia 2017 roku spółka zależna Tower Investments Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., która jest jednostką współzależną konsolidowaną metodą praw własności. W dniu 13 lutego 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., wskutek czego obecnie posiada 100% udziałów.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

Rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka Dominująca oraz następujące spółki:

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2017	31.10.2016
Tower Investments Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	75%	75%
Property Tower Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	70%
Shopin Szwedzka Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project Sp. z o.o. S.K.A.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	75%	75%
Gatid Investments sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	50%	0%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	70%	100%

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

e) Zatwierdzenie do publikacji

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

f) 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.

3.5.2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 Dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

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

b) Zmiany standardów lub interpretacji

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

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

- 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 Grupy.
- Zmiana MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”
Zmieniony standard wymaga od jednostek ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdania finansowego ocenić zmiany zadłużenia jednostki (tj. zmiany zaciągniętych pożyczek i kredytów).
Grupa ujawniła informacje wymagane przez zmieniony standard w nocie XXV.
- 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 Grupy, 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

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

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów 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.

Grupa jest w trakcie oceny wpływu standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Grupa 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).

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

przychodów zgodnie z MSSF. Grupa ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania. Grupa 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 ujemne się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówiły, że wynik transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujemne 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.

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 ujemne 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 ujemne 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.

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

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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

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

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

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.

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

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

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

Zmiany 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 Grupy, 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 Grupy, gdyż jest już ono sporządzane wg MSSF.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej i zaliczki” (opublikowane dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca 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.

Grupa 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 – mająca 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.

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.

Grupa 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.

Grupa 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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.

Grupa 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 Grupę zasady (politykę) rachunkowości jest na bieżąco analizowany.

c) Zasady rachunkowości

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

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje odrębnie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantach porównawczym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa 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

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

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

Kolejnym argumentem jest brak wyodrębnienia w ramach struktury organizacyjnej Grupy zespołów zajmujących się jednego rodzaju projektami (np. Zespół Parków Handlowych, Zespół Projektów Deweloperskich), natomiast w zależności od kompetencji, które są potrzebne do realizacji wszystkich rodzajów realizowanych projektów –

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

np. Dział Ekspansji (zabezpieczający nieruchomości zarówno pod parki handlowe, jak i inne projekty deweloperskie), Dział Inwestycji (realizujący, zarówno projekty dla sieci, jak i budowę parków handlowych);

Czynnikiem różniącym 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 byłoby 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.

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki Dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

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

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

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Połączenia przedsięwzięć

Transakcje połączenia przedsięwzięć, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy - różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji zyski zatrzymane,
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

W przypadku gdy Grupa w ramach transakcji nabywa Spółkę, która posiada kontrolę nad innymi podmiotami tworząc z nimi grupę kapitałową, wylicza wartość firmy/zysk na okazjnym nabyciu tak jakby spółka ta stanowiła jeden podmiot wraz ze swoimi spółkami zależnymi. W związku z tym wartość firmy/zysk na okazjnym nabyciu w przypadku wystąpienia takiej transakcji przypisana jest do grupy aktywów będących w posiadaniu zakupionej grupy kapitałowej.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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 firmy

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

Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości. Grupa nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania na dzień 31 grudnia 2017 roku

W spółkach Grupy nie są prowadzone prace rozwojowe ani badawcze.

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

Zasady klasyfikacji nieruchomości:

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

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

Poniżej spółka przedstawia kryteria klasyfikacji do poszczególnych grup:

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

- jeśli po upływie jednego roku od rozpoczęcia eksploatacji tej nieruchomości nie dojdzie do sprzedaży rzeczowej nieruchomości, zarząd podejmuje uchwałę stwierdzającą, czy dalej będą podejmowane kroki prowadzące do sprzedaży. W przypadku braku takiej uchwały – nieruchomość zreklasyfikowana zostaje na nieruchomości inwestycyjne. W przypadku podjęcia wyżej wymienionej uchwały, w przypadku braku szans na sprzedaż nieruchomości po upływie kolejnych 12 miesięcy od momentu podjęcia uchwały, nieruchomość zostaje przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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 korzyści wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

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

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

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

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

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

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwaną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania nieruchomości inwestycyjnych są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży, a wartością netto tych nieruchomości inwestycyjnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych. W przypadku gdy zbywaną nieruchomością inwestycyjną jest nieruchomość wcześniej prezentowana jako zapas, jednak ze względu na długotrwały brak nabywcy została przeklasyfikowana do kategorii nieruchomości inwestycyjnych, przychody ze sprzedaży z takiej nieruchomości są prezentowane jako przychody z podstawowej działalności jednostki, a wartość netto tej nieruchomości ujmowana jest jako koszt operacyjny.

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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 finansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

Zapasy

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

Kapitał własny

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

Akcje Spółki Dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę Dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

- różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
- udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

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

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

Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3. Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w notcie nr 26.

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

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

Świadczenie usług (usługi budowlane)

Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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 tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu wynikający z zawartych umów.

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

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

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

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

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

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

Odsetki i dywidendy

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

Koszty operacyjne

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

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

Klasyfikacja nieruchomości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Wycena Zapasów

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

Przychody z umów o usługę budowlaną

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

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

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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 Grupa nie dokonała odpisu aktualizującego wartość firmy.

3.5.3. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

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

Pierwsze skonsolidowane sprawozdanie zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej / Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości zostało opublikowane w prospekcie emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 27 listopada 2017 roku.

W związku z powyższym sporządzono sprawozdanie zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1 listopada 2016 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku jako podstawę do danych porównawczych. W prezentowanych informacjach dane porównawcze są przedstawione zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2017 roku, Grupa dokonała korekty błędu podstawowego w wyniku z lat ubiegłych. Korekta dotyczyła błędnie ustalonych stawek amortyzacji.

Wartość korekty wyniosła 292.000 złotych, zwiększając zysk z lat ubiegłych.

3.5.4. 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

3.5.5. 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 grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	31 493 152	8 640 098	7 358 213	1 987 330
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 532 713	8 781 273	1 526 335	2 019 802
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 732 547	7 988 117	3 909 474	1 837 366
Zysk (strata) netto	13 019 067	7 271 862	3 041 838	1 672 618
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	13 036 100	7 307 603	3 045 818	1 680 839
Zysk na akcję (PLN)	12,1	7,6	2,8	1,8
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	12,1	7,6	2,8	1,8
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(20 496 300)	5 426 996	(4 788 855)	1 248 276
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 817 238)	(10 603 380)	(1 592 813)	(2 438 909)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	28 923 720	8 465 422	6 757 879	1 947 152
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 610 182	3 289 037	376 211	756 519
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	126 688 561	35 836 965	30 374 394	8 282 748
Zobowiązania długoterminowe	41 331 336	5 902 019	9 909 453	1 364 092
Zobowiązania krótkoterminowe	27 336 201	5 670 395	6 554 029	1 310 559
Kapitał własny	58 021 024	24 264 551	13 910 912	5 608 096
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	58 056 190	23 745 744	13 919 343	5 488 188
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,1709	4,3267

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

I. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Przejęcia i sprzedaże

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

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

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

W dniu 31 lipca 2017 roku Spółka Dominująca zbyła 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o. Spółka Tower Mehoffera przestała być konsolidowana metodą pełną a jako spółka współzależna jest konsolidowana metodą praw własności. W wyniku umowy sprzedaży Spółka i wyceny udziałów do wartości godziwej Spółka zrealizowała zysk w wysokości 3.998,5 tys. PLN i zaprezentowała przychód z wyceny w wysokości 9.329,8 tys PLN pomniejszony o odpis z tytułu odroczonego podatku w kwocie 1.772,7 tys. PLN. w pozycji przychodach finansowych - zysku w udziałach jednostek wycenianych metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku.

II. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Grupa Kapitałowa, posiada 94% akcji w spółce zależnej Elberta Investments S.A., (dalej „Elberta”) ale ze względu na zawartą umowę, przez spółkę Tower Investments sp. z o.o. (bezpośredniego właściciela akcji) z drugim akcjonariuszem rzeczony spółki tj. Unibail-Rodamco Investments 2 B.V. posiadającym pozostałe 6% akcji, Grupa Kapitałowa, w ocenie Zarządu spółki dominującej, nie sprawuje nad Elberta kontroli ani nie wywiera istotnego wpływu na tę spółkę.

Wyżej wymienione akcje Elberty, klasyfikowane są jako instrumenty finansowe dostępne do sprzedaży.

Na podstawie wyżej wymienionej umowy Grupa nie jest zobowiązana do zapewnienia finansowania spółce Elberta i na dzień 31 grudnia 2017 Grupa nie zapewnia finansowania spółce Elberta.

W przypadku naruszenia umowy maksymalna ewentualna kara umowna, mogąca obciążyć Grupę Kapitałową wynosi 1 mln EUR (4,32 mln PLN wg. kursu na 31 października 2016). Na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 27 kwietnia 2018 roku Grupa nie złamała postanowień umowy.

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 Grupa Kapitałowa, w ocenie Zarządu spółki dominującej utraciła nad Tower Mehoffera kontrolę i nie wywiera istotnego wpływu na tę spółkę. Tower Mehoffera stała się spółką współzależną ze względu na fakt, iż wszystkie decyzje dotyczące działalności spółki muszą być podejmowane jednomyślnie.

III. Wartość firmy

W okresie od 1 listopada 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku wartość firmy nie uległa zmianie.

Wartość bilansową firmy w okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentuje tabela:

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	2 888 360	0
Połączenie jednostek gospodarczych	0	2 888 360
Wartość brutto na koniec okresu	2 888 360	2 888 360
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	0
Wartość firmy - wartość bilansowa na koniec okresu	2 888 360	2 888 360

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

WARTOŚĆ FIRMY

	31.12.2017	31.10.2016
Tower Project Sp. z o.o.	1 674 919	1 674 919
Tower Project Sp. z o.o. S.K.A.	1 213 441	1 213 441
Razem wartość firmy	2 888 360	2 888 360

IV. Wartości niematerialne

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki towarowe	Razem
Stan na 31.12.2017		
Wartość bilansowa brutto	23 333	25 550
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 833)	(2 217)
Wartość bilansowa netto	17 500	23 333

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Pozostałe wartości niematerialne	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)		4 630	4 630
Amortyzacja (-)	(5 833)	(4 630)	(10 463)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	17 500	0	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	0	23 333

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).

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Grupa Kapitałowa 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 Grupy.

V. Rzeczowe aktywa trwałe

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Stan na 31.12.2017				
Wartość bilansowa brutto	155 366	1 481 827	86 230	1 723 423
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(62 579)	(202 359)	(75 349)	(340 287)
Wartość bilansowa netto	92 787	1 279 468	10 881	1 383 136

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	40 896	291 729	14 733	347 358
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	97 388	1 315 724	4 107	1 417 220
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)		-162 258		-162 258
Amortyzacja (-)	-45 498	-165 727	-7 959	-219 184
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	92 787	1 279 469	10 881	1 383 136
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	57 978	359 607	29 046	446 631
Amortyzacja (-)	-17 082	-67 878	-14 313	-99 273
Wartość bilansowa netto na dzień 31.10.2016 roku	40 896	291 729	14 733	347 358

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

VI. Aktywa w leasingu

Leasing finansowy

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

	Środki	Razem
	transportu	
Stan na 31.12.2017		
Wartość bilansowa brutto	1 287 280	1 287 280
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-109 131	-109 131
Wartość bilansowa netto	1 178 148	1 178 148

	Środki	Razem
	transportu	
Stan na 31.10.2016		
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 Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu zabezpieczone zostały wekslami.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

Leasing operacyjny

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

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

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

VII. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w części dotyczącej polityki rachunkowości.

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia następująco:

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Wartość bilansowa na początek okresu	792 774	-
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych		792 774
Zmiana klasyfikacji zapasów na nieruchomości	9 468 000	
Wartość bilansowa na koniec okresu	10 260 774	792 774

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości jeżeli nieruchomość uprzednio zakwalifikowana jako zapas osiąga istotne przychody oraz w ciągu jednego roku od przyjęcia do eksploatacji tej nieruchomości nie dojdzie do jej sprzedaży i jednocześnie brak uchwały zarządu o dalszych krokach prowadzących do sprzedaży wówczas nieruchomość taka jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o model wartości godziwej.

W badanym okresie Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości w łodzi z pozycji zapasów do pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Wartość księgowa nieruchomości w zapasach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości wynosiła 6.504 tys. PLN. Następnie dokonano wyceny nieruchomości do wartości godziwej wynoszącej 9.468 tys. PLN.

Na dzień 31.grudnia 2017 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 9.468 tys. PLN (2016 rok: 0 tys. PLN) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w notce nr IX.6.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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 – pożyczki i należności (PiN)
2 - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS)
3 - aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)

VIII. Aktywa i zobowiązania finansowe w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg 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	IX.1	9 855 228	-		9 855 228
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	IX.2	-	110 824	9 333 333	9 444 157
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	IX.1	52 517 769	-	7 375 561	59 893 330
Pożyczki	IX.1	1 471 385	-	-	1 471 385
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	IX.2	-	291 600	-	291 600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	XIII	-	-	5 471 026	5 471 026
Kategoria aktywów finansowych razem		63 844 382	402 424	22 179 920	86 426 726
Stan na 31.10.2016					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	IX.1	2 126 394	-	-	2 126 394
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	IX.2	-	110 824	-	110 824
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	IX.1	6 684 539	-	5 545 063	12 229 601
Pożyczki	IX.1	282 131	-	-	282 131
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	IX.2	-	842 400	-	842 400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	XIII	-	-	3 860 844	3 860 844
Kategoria aktywów finansowych razem		9 093 064	953 224	9 405 907	19 452 195

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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 - zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego 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	IX.4	36 732 551	-	36 732 551
Leasing finansowy	VI	815 906	-	815 906
Pozostałe zobowiązania	XVIII	705 084	-	705 084
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	XVIII	9 577 214	13 086 272	22 663 485
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	IX.4	2 663 670	-	2 663 670
Leasing finansowy	VI	190 081	-	190 081
Kategoria zobowiązań finansowych razem		50 684 505	13 086 272	63 770 777
Stan na 31.10.2016				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	IX.4	5 052 289	-	5 052 289
Leasing finansowy	VI	70 160	-	70 160
Pozostałe zobowiązania	XVIII	468 047	-	468 047
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	XVIII	2 268 564	2 151 676	4 420 240
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	IX.4	958 984	-	958 984
Leasing finansowy	VI	27 528	-	27 528
Kategoria zobowiązań finansowych razem		8 845 572	2 151 676	10 997 248

IX. Należności i zobowiązania.

IX.1. Należności i pożyczki

Grupa dla celów prezentacji w skonsolidowanym 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 Grupa, 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 notcie nr XII.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Aktywa trwałe:</i>		
Należności	2 451 403	1 080 000
Pożyczki	7 403 825	1 046 394
Należności i pożyczki długoterminowe	9 855 228	2 126 394
<i>Aktywa obrotowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	59 893 330	12 229 602
Pożyczki	1 471 385	282 131
Należności i pożyczki krótkoterminowe	61 364 715	12 511 733
Należności i pożyczki, w tym:	71 219 943	14 638 127
Należności	62 344 733	13 309 602
Pożyczki	8 875 210	1 328 525

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr IX.6 dotycząca wartości godziwej).

Na dzień 31.12.2017 roku pożyczki udzielone w PLN o wartości nominalnej 8.270 tys. PLN (2016 rok: 1.220 tys. PLN) oprocentowane były stałą stopą procentową. Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2018 oraz 2019 rokiem. Grupa 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	325 293	7%	2018
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	56 316	7%	2018
Gatid Investments sp zo.o.	PLN	3 362	6%	2018
Floryda 1 Sp.z o.o. S.K.A.	PLN	1 109 171	7%	2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017		8 875 210		
Stan na 31.10.2016				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	304 888	7%	2017
Floryda 1 Sp.z o.o. S.K.A.	PLN	1 023 637	7%	2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.10.2016		1 328 525		

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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	1 328 525	264 623
Połączenie jednostek gospodarczych	0	970 000
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	470 000	-
Wyłączenie spółki z grupy	7 049 762	
Spłata	(470 000)	
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	496 923	93 902
Wartość brutto na koniec okresu	8 875 210	1 328 525
<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	8 875 210	1 328 525

Grupa nie objęła odpisem aktualizującym żadnej pożyczki.

IX.2. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach aktywów finansowych Grupa 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	-	-	9 444 157	110 824
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży razem	291 600	842 400	9 444 157	110 824

IX.3. Aktywa dostępne do sprzedaży

Grupa odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej ze względu na brak rynku. Grupa nie zamierza zbyć nienotowanych udziałów i akcji w najbliższej przyszłości. Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wartość bilansowa równa jest wartości godziwej opartej na notowaniach.

W badanym okresie Spółka Dominująca dokonała sprzedaży udziałów 30%w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o. W wyniku zawartych umów Tower Mehoffera jest spółką współzależną konsolidowaną metodą praw własności. Zmiana w pozycji długoterminowych aktywów finansowych odzwierciedla przyrost w kwocie 9.333.333 PLN będący rezultatem powyższej transakcji.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

IX.4. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

KREDYTY, POŻYCZKI, INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	31.10.2016	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	596 100	5 052 289
Pożyczki	362 884	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	958 985	5 052 289

IX.5. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Grupa Kapitałowa 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 IX.6

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr XXVII.4):

CHARAKTERYSTYKA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa	Zobowiązanie	
				w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2017						
kredyt bankowy	PLN	4,40%	2025	5 444 997	288 598	5 156 399
kredyt bankowy	PLN	4,72%	2026	6 993 189		6 993 189
pożyczka	PLN	8,32%	2018	1 834 031	1 834 031	
pożyczka	PLN	nieoprocentowana	2018	884	884	
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				39 396 221	2 663 669	36 732 551

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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 ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH C.D.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa	Zobowiązanie	
				w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.10.2016						
kredyt bankowy pożyczka	PLN	4,40%	2025	5 648 389	596 100	5 052 289
	PLN	nieoprocentowana	2017	362 884	362 884	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.10.2016				6 011 273	958 984	5 052 289

Grupa posiada dwa kredyty bankowe, które oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 31.12.2017 kształtowała się na poziomie 1,72 % (31.10.2016 rok 1,72 %).

Emisja i wykup papierów dłużnych

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

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

IX.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

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

- ❖ Kredyt bankowy udzielony spółce podporządkowanej Tower Project sp. z o.o. S.K.A.
 - hipoteka łączna do kwoty 11.665.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior Banku S.A. na przysługującym kredytobiorcy:
 - prawie wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3, obejmującej działki nr 91/3, 91/10, 91/11 o łącznej powierzchni 0,4666 ha wraz z prawem

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW nr LD1M/00102557/8,

- prawie własności do nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3a, obejmującej działkę 90/2 o powierzchni 0,4313 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,

- pełnomocnictwo do rachunku bankowego w Alior Banku,
- potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia w/w nieruchomości na sumę nie niższą niż 6.000.000 PLN,
- podporządkowanie pożyczek w kwocie nie niższej niż 360.000 PLN,
- przelew wierzytelności z tytułu umów najmu lokali zlokalizowanych na nieruchomości zawartych w momencie zawarcia umowy kredytu oraz w przyszłości;

❖ 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 Dominującej, na dzień utworzenia zastawu.
- 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.

❖ Kredyt bankowy udzielony spółce podporządkowanej Shopin 2 sp. z o.o. (dawniej Shopin Szwedzka)

- hipoteka na nieruchomości usytuowanej w Warszawie przy ul. Szwedzkiej do kwoty 10.575.00 PLN,
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych do kwoty ubezpieczenia nie niższej niż 7.050.000 PLN
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Shopin 2 sp. z o.o. (dawniej Shopin Szwedzka)
- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie
- cesje wierzytelności z wszystkich umów najmu (obecnych i przyszłych)
- kaucja w wysokości 3-miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych.

Na 31 grudnia 2017 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ

	31.12.2017	31.10.2016
Zapasy	2 560 763	6 354 000
Nieruchomości inwestycyjne	9 468 000	
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	274 926	217 427
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	12 303 689	6 571 427

Dodatkowo zabezpieczenie stanowi pożyczka o wartości nominalnej 480 tys. PLN udzielona przez Property Tower Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA do Tower Project spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., która zgodnie z zasadami konsolidacji została wyłączona z sprawozdania z sytuacji finansowej.

Poza wyżej wymienionymi formami zabezpieczeń spłaty, umowy kredytowe nie nakładają na Grupę Kapitałową dodatkowych wymogów.

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

IX.6. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2017	31.10.2016
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa:</i>		
Pożyczki	8 875 210	1 328 525
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	62 344 733	13 309 601
Akcje spółek notowanych	291 600	842 400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 471 026	3 860 844
<i>Pasywa:</i>		
<i>Pozycje wyceniane wg Zamortyzowanego kosztu</i>		
Kredyty w rachunku kredytowym	12 438 186	5 648 389
Pożyczki	1 834 915	362 884
Leasing finansowy	1 005 987	97 689
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	48 491 689	4 888 287

Grupa Kapitałowa 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.

X. 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	31.12.2017
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	-133 676
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>	
Wynik (+/-)	-2 538 294
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	-2 671 970
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	405 826
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 077 796

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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:			
Zapasy - wyceny nieruchomości	39 310	0	39 310
Zapasy - zyski zatrzymane	0	24 143	24 143
Należności z tytułu dostaw i usług	52 583	22 800	75 383
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	66 193	-22 704	43 489
Inne aktywa	297	655	952
Pasywa:			
Odsetki od pożyczek i obligacji	0	113 846	113 846
Pozostałe rezerwy	19 464	89 240	108 704
Razem	177 847	227 979	405 826

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	30 092	400 386	430 478
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060		49 060
Wycena akcji do wartości godziwej	0	1 772 668	1 772 668
Inne		78	78
Wyceny nieruchomości	229 800	563 001	792 801
Razem	311 523	2 766 272	3 077 796

W powyższych kalkulacjach nie zostały ujęte aktywa z tytułu nierozliczonych strat podatkowych. Głównym powodem nieujęcia aktywów jest niestałość przychodów spółek. Wartość strat nieujętych w aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2017 roku wynosi 3.115.285 PLN.

XI. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

STRUKTURA ZAPASÓW

	31.12.2017	31.10.2016
Półprodukty i produkcja w toku	16 355 090	4 788 225
Produkty gotowe	7 873 574	
Towary	740 000	7 054 083
Wartość bilansowa zapasów razem	24 968 664	11 842 308

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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 bieżącym roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 roku dokonano reklasyfikacji części zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiany w stanach zapasów w okresie po dniu bilansowym zostały ujęte w nocie XXX.

Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Na dzień 31.12.2017 roku zapasy o wartości bilansowej 2.561 tys. PLN (2016 rok: 6.354 tys. PLN) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr IX.6.

XII. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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.

XII.1. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 2.451 tys. PLN (w 2016: 1.080 tys. PLN), całość kwoty stanowiły kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną. W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

XII.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	26 652 109	6 646 153
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(3 409 873)	(1 170 120)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	23 242 236	5 476 033
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	99 939	570 000
Inne należności	29 226 195	758 689
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(50 601)	(120 183)
Pozostałe należności finansowe netto	29 275 533	1 208 506
Należności finansowe	52 517 769	6 684 539
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	1 598 516	224 627
Przedpłaty i zaliczki	5 777 045	5 320 436
Należności niefinansowe	7 375 561	5 545 063
Należności krótkoterminowe razem	59 893 330	12 229 601

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 nocie XV.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>		
do 1 miesiąca	71 256	41 496
od 1 do 3 miesięcy	255 628	645 092
od 3 do 6 miesięcy	7 945	102 614
od 6 do 12 miesięcy	1 795 937	965 721
powyżej roku	0	0
Zaległe należności	2 130 766	1 754 923

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku należności o wartości bilansowej 275 tys. PLN (na 31 października 2016: 217tys. PLN) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy.

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr IX.6.

XIII. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2017	31.10.2016
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	5 458 786	3 831 496
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 339	18 447
Środki pieniężne w kasie	10 901	10 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	5 471 026	3 860 844

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

Grupa Kapitałowa 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.

XIV. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

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

XV. Kapitał własny

XV.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31.12.2017 kapitał podstawowy Spółki dominującej 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

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

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 dominującej nie pozostawały w jej posiadaniu, ani też w posiadaniu jednostek zależnych i stowarzyszonych.

XV.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.

XV.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. 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 grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Wysokość podniesionego kapitału zakładowego wraz z nadwyżką powyżej ceny nominalnej pomniejszone o koszty bezpośrednie emisji akcji wynosi 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.

XV.4. Programy płatności akcjami

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

XV.5. Udziały niedające kontroli

Prezentowane w kapitale własnym Grupy udziały niedające kontroli odnoszą się do następujących jednostek zależnych:

UDZIAŁY NIEDAJĄCE KONTROLI

	31.12.2017	31.10.2016
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	0	523 830
Tower Świebodzice sp. z o.o.	(24 104)	(6 274)
Tower Jasło sp. z o.o.	(11 061)	1 250
Udziały niedające kontroli razem	(35 166)	518 807

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów niedających kontroli uległa zmianie z tytułu transakcji wpływających na strukturę Grupy oraz z tytułu rozliczenia dochodów całkowitych w części przypadającej na podmioty niekontrolujące, co prezentuje poniższa tabela:

ZMIANY UDZIAŁÓW NIEDAJĄCYCH KONTROLI

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Saldo na początek okresu	518 807	0
Nabycie udziałów dających kontrolę	(536 939)	
Nabycie przez Grupę udziałów niedających kontroli	0	554 548
<i>Dochody całkowite:</i>		
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	(17 033)	(35 741)
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	(35 166)	518 807

Transakcje kapitałowe pomiędzy Grupą a podmiotami niekontrolującymi nie wystąpiły.

XVI. Świadczenia pracownicze

XVI.1. Koszty świadczeń pracowniczych

W Grupie Kapitałowej nie występują programy motywacyjne, w ramach których pracownicy wynagradzani są akcjami Spółki dominującej.

XVI.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku wynoszą 1.746 PLN (w 2016: 17.305 PLN) i obejmują zobowiązania z tytułu niewypłaconych wynagrodzeń.

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

XVII. Pozostałe rezerwy

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

POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2017	
	Rezerwy krótkoterminowe	Rezerwy długoterminowe
Rezerwy na sprawy sądowe	47 670	0
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	23 545	0
Inne rezerwy	50 002	0
Pozostałe rezerwy razem	121 217	0

	31.10.2016	
	Rezerwy krótkoterminowe	Rezerwy długoterminowe
Rezerwy na straty z umów budowlanych	70 752	0
Inne rezerwy	104 810	0
Pozostałe rezerwy razem	175 562	0

ZMIANA POZOSTAŁYCH REZERW

Wyszczególnienie	Pozostałe rezerwy, w tym na:				razem
	straty z umów budowlanych	na niewykorzystane urlopy	na sprawy sądowe	inne	
za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku					
Stan na początek okresu	70 752			104 810	175 562
Wykorzystanie rezerw				(66 110)	(66 110)
Rozwiązanie rezerw	(70 752)				(70 752)
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		23 545	47 670	11 302	82 517
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	0	23 545	47 670	50 002	121 217
za okres od 01.11.2015 roku do 31.10.2016 roku					
Stan na początek okresu					0
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie				64 810	64 810
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	70 752			40 000	110 752
Stan rezerw na dzień 31.10.2016 roku	70 752	0	0	104 810	175 562

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

XVIII. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

XVIII.1. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe na 31 grudnia 2017 roku wyniosły 1.520 tys. PLN (w 2016: 538 tys. PLN) i w całości były to kaucje wpłacone z tytułu umów budowlanych.

XVIII.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 825 184	1 038 564
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	1 000 000
Inne zobowiązania finansowe	752 030	230 000
Zobowiązania finansowe	9 577 214	2 268 564
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 911 612	938 862
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	10 174 660	1 212 814
Zobowiązania niefinansowe	13 086 272	2 151 676
Zobowiązania krótkoterminowe razem	22 663 485	4 420 240

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

XIX. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe zaprezentowane są w poniższej tabeli.

	Rozliczenia krótkoterminowe	
	31.12.2017	31.10.2016
Inne koszty opłacone z góry	79 363	54 578
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	79 363	54 578
Rozliczenia z tytułu kosztów emisji akcji serii C	786 000	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	70 864	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	856 864	0

XX. Umowy o usługę budowlaną

W okresie od 1 listopada 2016 do 31 grudnia 2017 roku Grupa Kapitałowa ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przychody z tytułu umów o usługę budowlaną w kwocie 3.503 tys. PLN (w okresie od 1 listopada 2015 do 31 października 2016 roku: 87 tys. PLN). Koszty z tytułu usług budowlanych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku wyniosły 3.532 tys. PLN (w okresie od 1 listopada 2015 do 31 października 2016 roku: 51 tys. PLN).

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Kwoty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej dotyczą umów o usługę budowlaną zakończoną na dzień bilansowy. Kwoty należności (zobowiązań) z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe (patrz punkt dotyczący zasad rachunkowości - podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”). Wartość należności oraz zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną prezentuje poniższa tabela:

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:</i>		
należności z tytułu umów o usługę budowlaną	258 211	258 211
zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	38 000	40 000

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obarczone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w punkcie dotyczącym niepewności szacunków (patrz podpunkt c) „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”).

XXI. Przychody i koszty operacyjne

XXI.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	1 627 944	163 899
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	3 502 809	86 662
Przychody ze sprzedaży innych usług	2 414 597	8 389 536
Przychody ze sprzedaży produktów	23 947 802	-
Przychody Razem	31 493 152	8 640 097

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

XXI.2. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	199 074	26 498
Otrzymane kary i odszkodowania	0	699 500
Zysk na okazym nabyciu	0	1 840 823
Aktualizacja wartości nieruchomości	2 963 162	
Inne przychody, w tym przychody z refaktur	556 310	47 171
Pozostałe przychody operacyjne razem	3 718 546	2 613 992

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

XXI.3. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Kary i odszkodowania	15 000	0
Prowizje	142 798	
Inne koszty, w tym koszty refaktur	1 182 679	130 278
Pozostałe koszty operacyjne razem	1 340 477	130 278

XXII. Przychody i koszty finansowe

XXII.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)	16 202	39 042
Pożyczki i należności	435 279	106 433
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - Razem	451 481	145 475
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	14 884
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	591	14 884
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	502 476
Przychody finansowe Razem	4 480 971	662 835

Grupa 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.

XXII.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	29 171	14 684
Odsetki od kredytu w rachunku kredytowym	451 180	40 595
Koszty związane z obligacjami	2 255 025	0
Koszty związane z emisją akcji	489 576	0
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	152 119	0

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

KOSZTY FINANSOWE C.D.

Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	3 377 071	55 279
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	3 605 959	364 548

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

XXIII. 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	1 175 187	659 441
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2 538 293	56 814
Podatek dochodowy razem	3 713 480	716 256

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

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU PRZED OPODATKOWANIEM Z UJĘTYM PODATKIEM DOCHODOWYM

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
Wynik przed opodatkowaniem	16 732 547	7 988 117
Stawka podatku stosowana przez Spółkę Dominującą	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki Dominującej	3 179 184	1 517 742
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu	-473 330	-349 756
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów	710 875	207 374
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	77 205	-604 826
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowych	219 545	-54 278
Podatek dochodowy	3 713 480	716 256
Zastosowana średnia stawka podatkowa	22%	9%

Stawką podatkową stosowaną przez wszystkie spółki z grupy jest stawka 19%.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

XXIV. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

XXIV.1. Zysk na akcję

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

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. nie występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Brak czynników rozwadniających zysk na akcje.

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

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2015 do 31.10.2016
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	13 036 100	7 307 603
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	12,1	7,6
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	12,1	7,6
Działalność zaniechana	nie występuje	
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	13 036 100	7 307 603
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	12,1	7,6
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	12,1	7,6

XXIV.2. Dywidendy

W okresie od 1 listopada 2016 roku do 31 grudnia 2017 Grupa nie podjęła decyzji o wypłacie dywidendy.

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

XXV. Przepływy pieniężne

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

	31.12.2017	31.10.2016
Zmiana stanów zapasów wynikająca ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	(13 126 356)	11 822 745
Zapasy nabyte w wyniku połączenia		(9 871 022)
Zobowiązania z tytułu zakupów zapasów o znacznej wartości		(1 000 000)
Zapasy przeniesione do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	(6 335 967)	
Zmiana stanów zapasów wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(19 462 322)	951 723
Zmiana stanu należności wynikająca ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	(49 035 132)	7 264 222
Pożyczki udzielone		(50 000)
Należności nabyte w wyniku połączenia		(12 271 430)
Należności z tytułu emisji akcji C	22 500 000	
Zmiana stanu należności wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(26 535 132)	(5 057 208)
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	19 233 086	2 473 208
Zobowiązania nabyte w wyniku połączenia		(8 346 029)
Zobowiązania z tytułu zakupów zapasów o znacznej wartości		(1 000 000)
Zobowiązania z tytułu kosztów emisji akcji serii C	(181 375)	
Reklasyfikacja kategorii zobowiązań	25 384	
Zmiana stanu należności wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	19 077 095	(6 872 821)

XXVI. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Floryda 1 Sp. z o.o.

Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.

Elberta Investments S.A.

AF Investments Adam Fąfara – do ustąpienia pana Adama Fąfary ze stanowiska członka Rady Nadzorczej,

Industrial sp. z o.o.

Tower Mehoffera sp. z o.o. – od dnia utraty kontroli,

Gatid Investments sp. z o.o.

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków rady nadzorczej, członków zarządu Spółki Dominującej oraz spółek zależnych. 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

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki Dominującej przedstawiono w notce nr XXXI.2.

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

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

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE

	31.12.2017		31.10.2016	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone:				
Przez Spółkę Dominującą	7 044 762	7 739 822	282 119	282 119
Przez pozostałe podmioty powiązane	558 994	1 135 388	-	1 046 394
Razem	7 603 756	8 875 210	282 119	1 328 513

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE

	31.12.2017			31.10.2016	
	Spłacone w okresie	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:					
Kluczowego personelu kierowniczego	(362 000)		884	-	362 884
Podmiotów powiązanych		1 834 031	1 834 031		0
Razem	(362 000)	1 834 031	1 834 915	0	362 884

Warunki powyższych pożyczek zostały zaprezentowane w notach nr IX.1 i IX.5.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Kapitałowa posiada należności i zaliczki na poczet inwestycji od spółek powiązanych na kwotę 2.527 tys. PLN, zobowiązania w kwocie 737 tys. PLN. W okresie od 1 listopada 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku Grupa poniosła koszty z tytułu transakcji z jednostkami powiązanymi o wartości 324 tys. PLN oraz przychody ze świadczenia usług w kwocie 118 tys. PLN.

XXVII. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Poza zobowiązaniami opisanymi w notach IX.6 i VI Grupa nie posiada innych zobowiązań warunkowych.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Głównymi instrumentami finansowymi, z których korzysta Grupa są kredyty bankowe i pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Przejściowe nadwyżki finansowe Grupa deponuje w bankach jako lokaty krótkoterminowe. Grupa 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 Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w notce nr VIII Grupa narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

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

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

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

XXVIII.1. Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów 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 Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa 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. Grupa 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 IX.1 IX.4 V.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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%	-227 810	-977	0	0
Spadek stopy procentowej	-1%	227 810	977	0	0

XXVIII.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.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

AKTYWA FINANSOWE NARAŻONE NA RYZYKO KREDYTOWE

	Nota	31.12.2017	31.10.2016
Pożyczki		8 875 210	1 328 525
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe		62 344 733	13 309 602
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem		71 219 943	14 638 127

Grupa 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 Grupa dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

W ocenie Zarządu Spółki dominujące 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 Grupa 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.

XXVIII.3. Ryzyko walutowe

W realizowanych przez 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 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 Grupy Kapitałowej. Grupa nie stosuje mechanizmów zabezpieczenia się przed ww. ryzykiem ponieważ na datę sporządzenia sprawozdania finansowego, a jego wpływ na działalność całej Grupy Kapitałowej jest bardzo niewielki.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

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

XXVIII.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 Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 października 2016 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności.

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					
Kredyty w rachunku kredytowym	288 598	7 807 634	501 464,03	3 840 490,19	12 438 186
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	22 663 485	705 084		-	23 368 569
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	25 517 236	33 911 586	501 464	3 840 490	63 770 777
Stan na 31.10.2016					
Kredyty w rachunku kredytowym	596 100	5 052 289	-	-	5 648 389
Pożyczki	362 884	-	-	-	362 884
Leasing finansowy	27 528	70 160	-	-	97 688
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	4 420 240	-	468 047	-	4 888 287
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	5 406 752	5 122 449	468 047	0	10 997 248

XXIX. Zarządzanie kapitałem

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

W okresie objętym skonsolidowanym 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	58 056 190	23 744 744
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 396 221	6 011 273
Leasing finansowy	1 005 987	97 689
Źródła finansowania ogółem	98 458 397	29 853 706
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,6	0,8
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 532 713	8 781 273
Amortyzacja	352 876	101 490
EBITDA	6 885 589	8 882 763
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 396 221	6 011 273
Leasing finansowy	1 005 987	97 689
Dług	40 402 207	6 108 962
Wskaźnik długu do EBITDA	5,87	0,69

XXX. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Pozostałe zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym:

- Spółka podporządkowana Tower Investments sp. z o.o. zawarła jako kupujący umowę przedwstępną zakupu lokalu niemieszkalnego położonego w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego.
- Spółka podporządkowana Tower Investments sp. z o.o. zawarła jako sprzedający umowę sprzedaży działek gruntu zabudowanych pawilonem handlowym i infrastrukturą położonych w Warszawie u zbiegu ulic Modlińskiej, Animuszu i Prążniczek.
- Krajowy Rejestr Sądowy 12 stycznia 2018 roku dokonał rejestracji 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.
- Dnia 13 lutego 2018 roku spółka Tower Investments sp. z o.o. zakupiła 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.
- Spółka Gatid Investments sp. z o.o. podpisała aneks 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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 Tower Project Sp. z o.o. zawarła z osobą fizyczną, umowę („Umowa”) 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.
- Spółka Gatid Investments sp. z o.o. zawarła jako kupujący umowę sprzedaży lokalu handlowo-usługowego oraz przylegającego do niego garażu wielostanowiskowego zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej.
- Spółka Tower Project sp. z o.o. zawarła jako kupujący przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Łowiczu.
- Spółka Tower Investments S.A. podpisała list intencyjny dotyczący nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Opolu.
- Spółka Tower sp. z o.o. zawarła jako sprzedający przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Gołkowie i jednocześnie zobowiązała się zawrzeć z kupującym umowę o wybudowanie obiektu handlowo-usługowego na tej nieruchomości.
- Spółka Tower Investments sp. z o.o. zawarła porozumienie o rozwiązaniu przedwstępnej umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Żyrardowie. Negatywny wynik analizy warunków ekonomicznych zdecydował o rezygnacji z projektu.
- 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.
- W związku z wygaśnięciem przedwstępnych umów zakupu nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Płowieckiej, ul. Swarożyca oraz w Poznaniu przy ul. Głogowskiej Zarząd Spółki Dominującej informuje o trwających działaniach mających na celu komercjalizację inwestycji i zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości.

XXXI. Pozostałe informacje

XXXI.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%

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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.

XXXI.2. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki Dominującej

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.

XXXI.3. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

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

XXXI.4. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k, ul. Antoniego Baraniaka 88E, Budynek F, 61-131 Poznań. Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza Spółki Dominującej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

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

XXXI.5. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie 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 grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Tower Investments S.A. - grupa kapitałowa	31.12.2017	31.10.2016
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	8	3

XXXII. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
	Marcin Kotarba	p.o. Główny Księgowy	

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

4. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 Grupy Kapitałowej 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	9,81%
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 Ilcyszyn- Członek Rady Nadzorczej
Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej
Kinga Opała – Mach – Członek Rady Nadzorczej

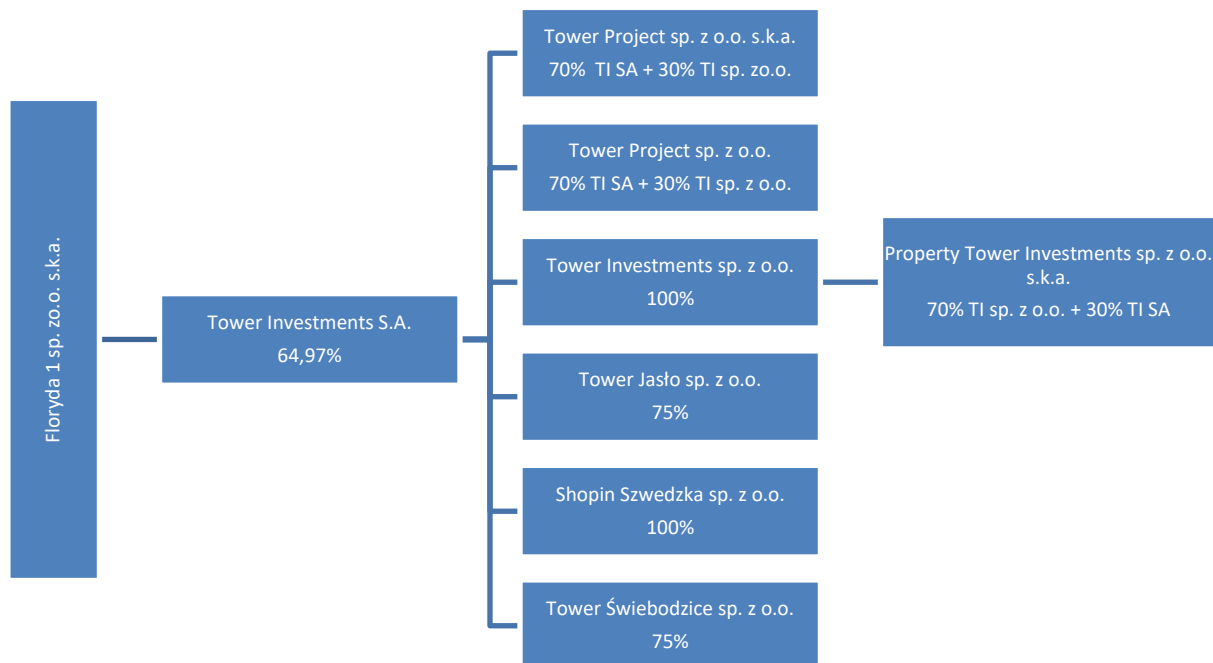
W dniu 3 kwietnia 2018 roku pan Jerzy Ilcyszyn złożył rezygnację ze stanowiska członka Rady Nadzorczej. W dniu 3 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała kooptacji nowego członka w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia wszystkich członków Rady Nadzorczej o powołaniu Pana Mariusza Trojaka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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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 Kazimierczuk – Prezes Zarządu

4.4. Opis grupy kapitałowej.



W skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku oprócz Spółki wchodziły:

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

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

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

4) **Tower Project sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada **30%**, a Tower Investments S.A. **70%** udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu (co daje łącznie 2.300.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 2.300.000 zł). Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o. Wraz z nabyciem akcji 16 sierpnia 2016 r. (do tego dnia spółka była spółką stowarzyszoną), Emitent przejął nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

łączniej powierzchni 8 908 m² oraz skomercjalizowanego parku handlowego Shopin Nowosolna o powierzchni 1 872 m².

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

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

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

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

W okresie objętym raportem Emitent dokonał sprzedaży 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera (dawniej: Shopin Płock Sp. z o.o.), co spowodowało, że posiada obecnie 70% udziałów spółki. Jednocześnie Emitent zawarł umowę cywilnoprawną, która spowodowała utratę kontroli nad spółką. Tower Mehoffera sp. z o.o. jest jednostką współzależną.

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

4.5. Opis działalności Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa Emitenta zajmuje się kompleksową realizacją projektów deweloperskich, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi sieci handlowo-usługowych.

Działalność Grupy Kapitałowej Spółki można podzielić na kilka segmentów:

- a) usługi deweloperskie,
 - 1) parki handlowe Shopin,
 - 3) serwis deweloperski.

Ad. 1 Usługi deweloperskie.

Usługi deweloperskie są podstawowym segmentem działalności.

Spółki z Grupy Kapitałowej świadczą profesjonalne usługi deweloperskie dla podmiotów polskich i zagranicznych różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych.

Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego. Kluczowym elementem procesu jest znalezienie atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i kreowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami inwestorów. Główną specjalizacją Grupy Kapitałowej Emitenta jest właśnie pozyskiwanie nieruchomości.

Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę. Dodatkowo, jeśli taki jest wymóg nabywcy, spółki z Grupy Kapitałowej realizują, zazwyczaj na zlecenie w charakterze generalnego wykonawcy, gotowe obiekty, przy czym prace budowlane są przez nie zlecane podwykonawcom. Grupa współpracuje z solidnymi wykonawcami usług

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

budowlanych, dzięki czemu jest w stanie zapewnić najwyższy poziom realizowanych robot oraz ich nadzoru. Spółka docelowo planuje ograniczać działalność w zakresie wykonywania obiektów, a skoncentrować się na pozyskiwaniu atrakcyjnych lokalizacji.

Po wytypowaniu lokalizacji spółka z Grupy Kapitałowej negocjuje warunki zakupu i zawiera umowę przedwstępną nabycia gruntu, a następnie przedstawia lokalizację wytypowanym sieciom. W przypadku zainteresowania sieci zawiera z nią przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości i często umowę na generalne wykonawstwo obiektu. Niezależnie od wyszukiwania lokalizacji z własnej inicjatywy zdarzają się sytuacje, że same sieci zlecają Spółce poszukiwanie atrakcyjnej lokalizacji na wskazanym obszarze, albo nawet typują konkretny lokal do nabycia.

Działalność deweloperska charakteryzuje się ograniczonym ryzykiem biznesowym ponieważ co do zasady nabycie gruntu odbywa się dopiero po akceptacji lokalizacji przez sieć i zawarciu z nią umowy przedwstępnej zbycia tej nieruchomości. Sama budowa realizowana jest już na zlecenie inwestora, z którym następuje rozliczanie poszczególnych etapów.

Ad. 2 Parki handlowe Shopin.

W 2012 r. grupa Tower Investments sp. z o.o. wraz z grupą Budner wprowadziły na rynek projekt parków handlowych Shopin zlokalizowanych w centrum albo przy głównych drogach w mniejszych miejscowościach (powyżej 30 tys. mieszkańców). Koncepcja zakłada realizację „szytych na miarę” obiektów handlowo-usługowych dopasowanych do lokalizacji i warunków w danym mieście, z własnymi miejscami parkingowymi. Zakładana powierzchnia użytkowa parków to od 1 do 5 tys. m². Zestaw najemców w poszczególnych lokalizacjach zależny jest przede wszystkim od wielkości obiektu oraz danej miejscowości. Kluczowym założeniem projektu jest lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie operatora spożywczego albo sprzedaż części powierzchni parku na rzecz takiego operatora, co gwarantować ma jego długoterminową obecność i ciągły ruch klientów. W ocenie pomysłodawców w Polsce jest miejsce na ok. 70 parków handlowych Shopin. W ramach projektu Shopin Spółka uruchomiła w 2016 r. nowy koncept City Shopin. Zakłada on optymalne wykorzystanie powierzchni handlowo-usługowych na parterach budynków wielorodzinnych w największych miastach.

Celem jest wykreowanie dostosowanej do mikroregionów idealnej oferty handlowej.

Powstałe minicentra mają stanowić funkcję zakupów pierwszej potrzeby dla mieszkańców z najbliższej okolicy.

W roku obrotowym 11.11.2016-31.12.2017 zrealizowano 2 własne parki handlowe City Shopin: Nowa Praga na ul. Szwedzkiej oraz Mokotów na ul. Konstruktorskiej.

Dotychczas zrealizowano również 3 własne parki handlowe Shopin – w Łodzi Nowosolnej, Płocku i Garwolinie.

Park w Garwolinie oraz park w Płocku po wynajęciu powierzchni (skomercjalizowaniu) zostały sprzedane inwestorowi finansowemu. Park Łódź Nowosolna jest własnością Tower Project sp. z o.o. s.k.a. (dawniej: SPV 224 Budner Investment sp. z o.o. s.k.a.).

Park handlowy City Shopin na ul. Konstruktorskiej jest przedmiotem umowy przedwstępnej na jego sprzedaż do inwestora finansowego, a park City Shopin na ul. Szwedzkiej w części został sprzedany w grudniu 2017 roku.

Rozważane jest uruchomienie funduszu inwestycyjnego zamkniętego dostępnego dla szerokiego grona inwestorów i sprzedaż do niego zrealizowanych i skomercjalizowanych parków.

Do maja 2016 r. realizację parków handlowych Shopin prowadzić mogły niezależnie zarówno Grupa Kapitałowa Emitenta jak i grupa Budner. Po nabyciu znaku towarowego „Shopin” przez Spółkę kolejne parki handlowe Shopin są realizowane wyłącznie przez Grupę Kapitałową Emitenta. W ramach projektu Shopin Grupa Kapitałowa Emitenta realizuje również usługę tzw. Shopin Service. Jest to unikalna na rynku usługa dla inwestorów, mających na celu realizację własnego parku handlowego Shopin. Grupa Kapitałowa Spółki oferuje pełną obsługę, począwszy od znalezienia lub weryfikacji nieruchomości, przez uzyskanie wszelkich zgód administracyjnych, komercjalizację obiektu, pozyskanie finansowania aż do budowy obiektu. Dzięki usłudze Shopin Service każdy może zrealizować swój własny park handlowy Shopin.

Emitent na posiadanych przez Spółkę nieruchomościach w Mrągowie i Pleszewie, znajdujących się bezpośrednio przy marketach Kaufland, planuje wybudowanie kolejnych parków handlowych SHOPIN. Planowane jest również wybudowanie wielofunkcyjnego budynku apartamentowego Multitower w Tychach.

Ad. 3 Serwis deweloperski

W związku z posiadanym doświadczeniem i wiedzą o każdym etapie realizacji inwestycji deweloperskiej Spółka świadczy również usługi polegające na wykonaniu dla klienta poszczególnych elementów procesu inwestycyjnego, usługi doradcze oraz usługi zastępstwa inwestycyjnego.

Znaczna część działań wykonywanych przez spółki z Grupy Kapitałowej zlecana jest podwykonawcom. W ramach Grupy realizowane są czynności deweloperskie (wyszukiwanie lokalizacji, negocjacje ze sprzedającymi i

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

potencjalnymi kupującymi), zarządzanie całością projektów, decyzje lokalizacyjne. Podwykonawcom zlecane są z kolei m.in. prace projektowe i budowlane, obsługa prawna, komercjalizacja obiektów. W związku z powyższym działalność Grupy Kapitałowej nie wymaga zaangażowania istotnych aktywów (poza środkami pieniężnymi i ewentualnie nieruchomościami).

4.6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa, przewidywany rozwój Grupy.

Grupa Kapitałowa Tower Investments S.A. w omawianym okresie wygenerowała zysk netto w wysokości 13,0 mln zł. Grupa uzyskiwała przychody z tytułu realizowanych projektów deweloperskich na własny rachunek, z tytułu serwisu deweloperskiego świadczonego na rzecz podmiotów spoza Grupy, jak również z tytułu wynajmu powierzchni w centrum handlowym Shopin Łódź. Działalność ta będzie kontynuowana w kolejnych okresach. 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.

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

W roku obrotowym 2017 (obejmującym okres 1.11.2016 – 31.12.2017) Grupa Kapitałowa zrealizowała 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 przez Tower Investments sp. z o.o. 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/ Prążniczek.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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, Animuszu i Prąszniczek;
- 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;
- 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. porozumieniu 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 Ilczyszyna;
- 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. Swarożycza oraz w Poznaniu przy ul. Głogowskiej zdecydowano o przedłużeniu działań mających na celu komercjalizację inwestycji i zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

4.8. 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 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	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	31 493 152	8 640 098	7 358 213	1 987 330
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 532 713	8 781 273	1 526 335	2 019 802
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 732 547	7 988 117	3 909 474	1 837 366
Zysk (strata) netto	13 019 067	7 271 862	3 041 838	1 672 618
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	13 036 100	7 307 603	3 045 818	1 680 839
Zysk na akcję (PLN)	12,1	7,6	2,8	1,8
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	12,1	7,6	2,8	1,8
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(20 496 300)	5 426 996	(4 788 855)	1 248 276
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 817 238)	(10 603 380)	(1 592 813)	(2 438 909)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	28 923 720	8 465 422	6 757 879	1 947 152
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 610 182	3 289 037	376 211	756 519
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,3476
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	126 688 561	35 836 965	30 374 394	8 282 748
Zobowiązania długoterminowe	41 331 336	5 902 019	9 909 453	1 364 092
Zobowiązania krótkoterminowe	27 336 201	5 670 395	6 554 029	1 310 559
Kapitał własny	58 021 024	24 264 551	13 910 912	5 608 096
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	58 056 190	23 745 744	13 919 343	5 488 188
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,1709	4,3267

Wzrost wartości aktywów wynika z:

- 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 miały emisje obligacji o wartości nominalnej 25 milionów. Pod koniec roku 2017 Spółka Dominująca realizowała emisję akcji serii C o wartości 22,5 milionów. Do dnia raportowego emisja

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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 Grupy która pozyskując środki finansowe inwestuje je w nieruchomości.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	31.12.2017	31.10.2016
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	58 056 190	23 744 744
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 396 221	6 011 273
Leasing finansowy	1 005 987	97 689
Źródła finansowania ogółem	98 458 397	29 853 706
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,6	0,8
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 532 713	8 781 273
Amortyzacja	352 876	101 490
EBITDA	6 885 589	8 882 763
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 396 221	6 011 273
Leasing finansowy	1 005 987	97 689
Dług	40 402 207	6 108 962
Wskaźnik długu do EBITDA	5,87	0,69

Grupa 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.

Grupa prezentuje następujące wskaźniki:

ROE = zysk netto/ kapitał własny*100% = 22,5%

ROA = zysk netto/ aktywa razem*100% = 10,3%

Marża operacyjna = zysk operacyjny/ przychód ze sprzedaży*100% = 20,7%

ROS = zysk netto/ przychody ze sprzedaży*100% = 41,4%

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

4.9.1. Wprowadzenie

Grupa Kapitałowa działa na szeroko pojętym rynku deweloperskim, wyszukując atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów nieruchomości. Jej działalność 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.

Całość przychodów 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 m.in. na popyt konsumpcyjny, a przez to na szybkość i kierunki rozwoju sieci handlowych i usługowych w naszym kraju. Istotne znaczenie dla działalności Grupy Kapitałowej Emitenta mają więc takie czynniki jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, siła nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego.

Poniżej przedstawiona została sytuacja w poszczególnych obszarach rynku działalności Grupy Kapitałowej, a także prognozy przyszłej sytuacji makroekonomicznej w Polsce i ich potencjalny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

4.9.2. Rynek nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej lub usługowej

Grupa Kapitałowa Emitenta 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.

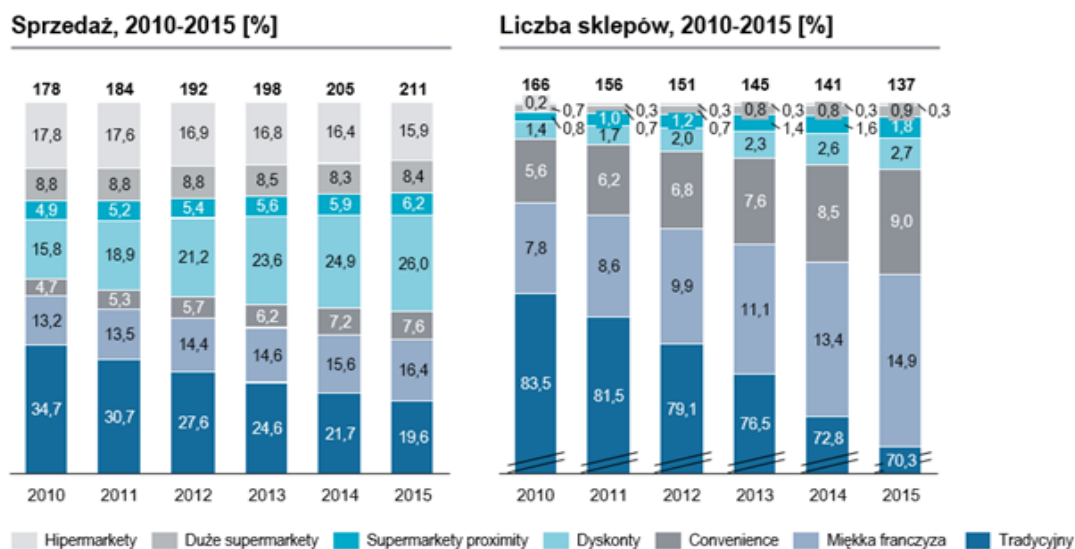
Ww. obszar rynku deweloperskiego jest w fazie wzrostu.

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 rosta 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.

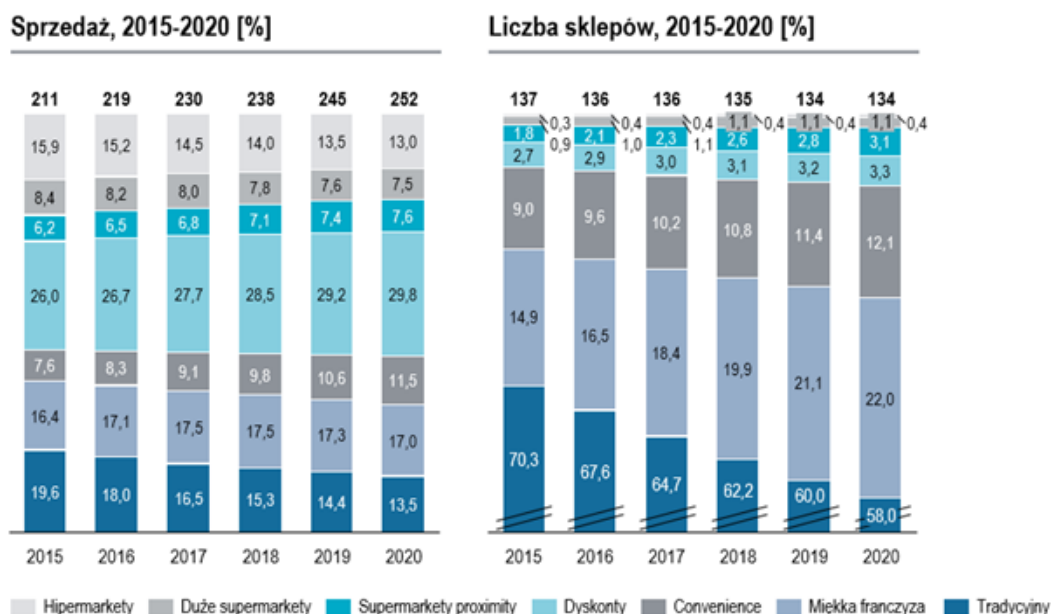


Natomiast, wg prognoz wskazanych w przedmiotowym raporcie, w latach 2015-2020 r. dyskonty zwiększą realizowane obroty o ponad 1/3 (36,9%), przy wzroście całego rynku o ok. 19,4%. Przewidywany jest więc dalszy wzrost udziału segmentu dyskontów w rynku, chociaż w nieco wolniejszym tempie niż miało to miejsce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

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 grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

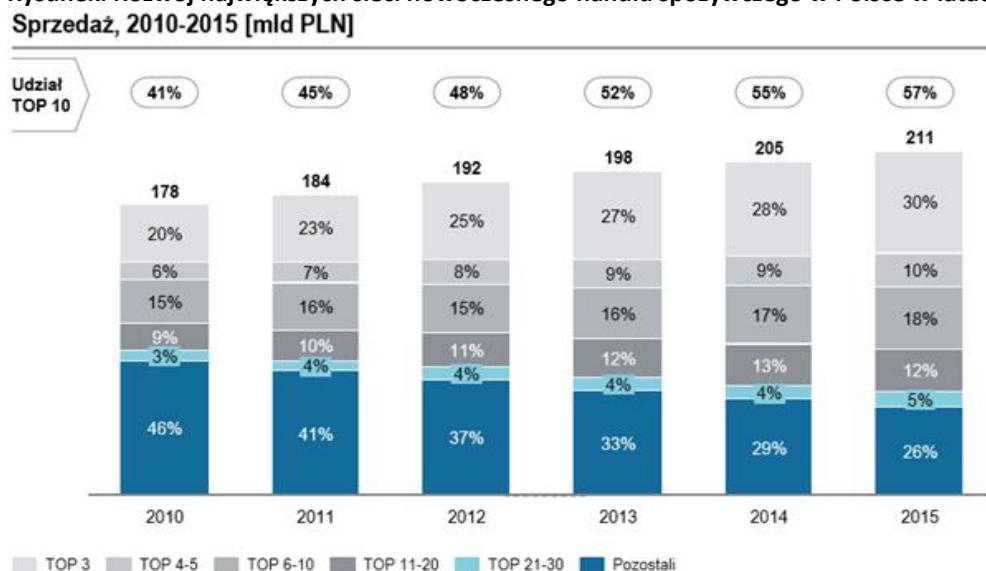
Rysunek. Prognoza rozwoju segmentów rynku handlu spożywczego – udziały rynkowe.



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.



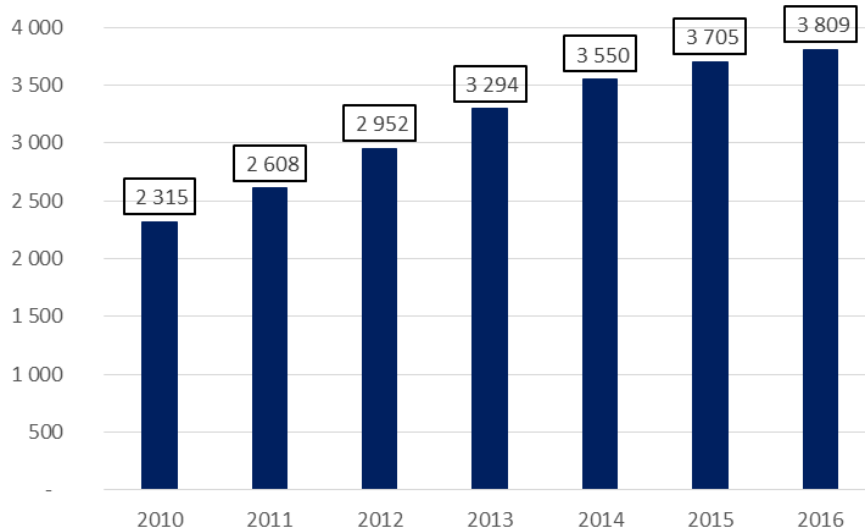
Źródło: Polski rynek handlu spożywczego w 2010 - 2020 roku, Roland Berger sp. z o.o.

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 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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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.

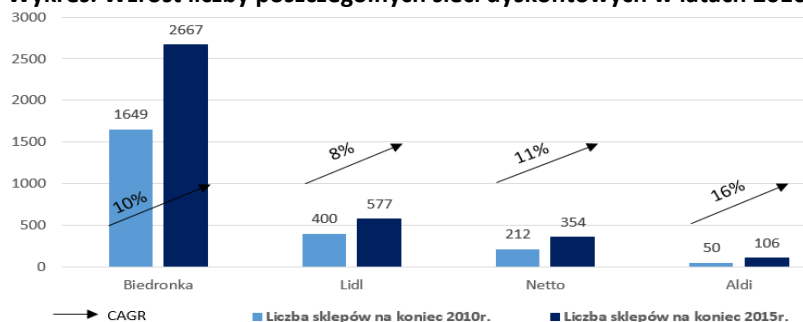
Wykres. Liczba sklepów dyskontowych ogółem w Polsce w latach 2010-2016 (stan na koniec roku).



Źródło: Market Side sp. z o.o. (<http://www.polskieradio.pl/42/1699/Artykul/1570047,Dyskonty-w-2015-roku-otworzyly-2-razy-mniej-sklepów-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 obiema z tych sieci współpracuje Grupa Kapitałowa.

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

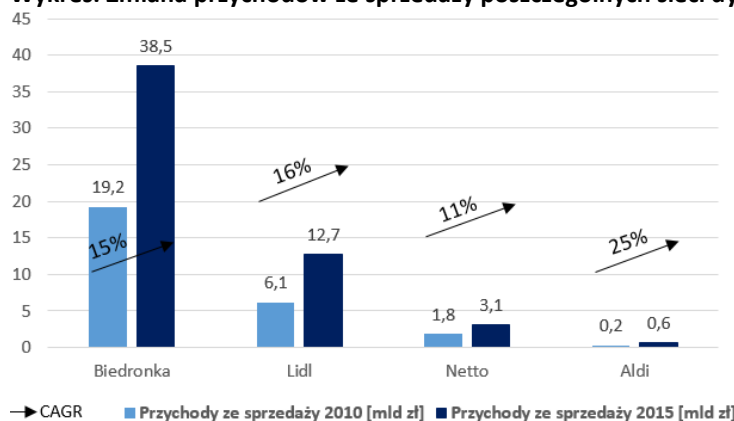


Źródło: Polski rynek handlu spożywczego w 2010 - 2020 roku, Roland Berger, obliczenia Equity Advisors.

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.

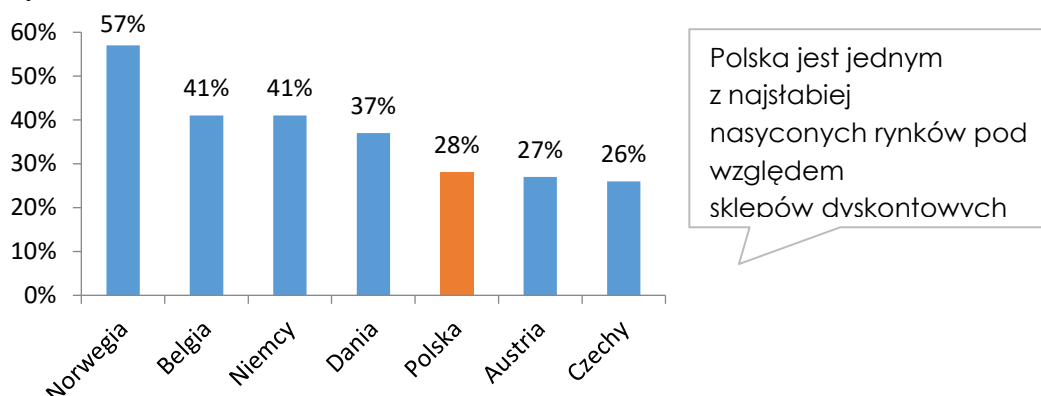
Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wykres. 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 Grupy 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 Grupę Kapitałową 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 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

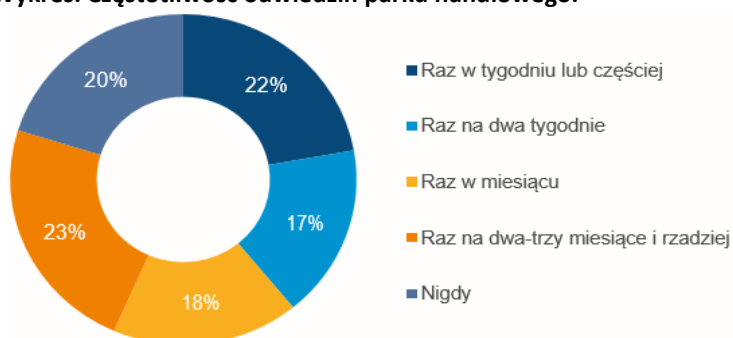
Powiększają się także sieci gastronomiczne. W 2016 r. Burger King ogłosił plany rozwojowe zakładające otwieranie 20-30 lokali rocznie i posiadanie 200 punktów w 2021 r., przy czym za najbardziej przyszłościowe koncepty uważa wolnostojące lokale typu drive thru oraz restauracje przy węzłach komunikacyjnych 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.

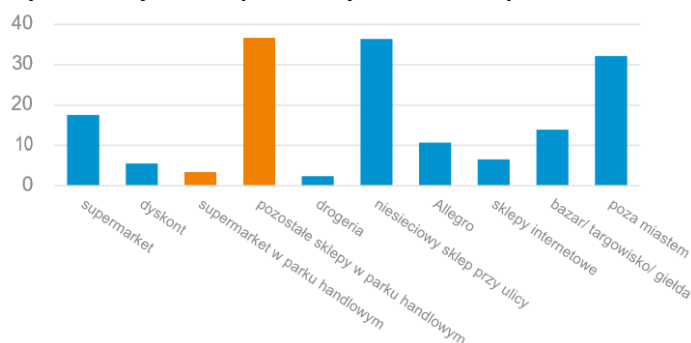
Wykres. Miejsce zakupu żywności przez konsumentów z małego miasta.



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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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. Miejsce zakupu odzieży oraz obuwiu 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.

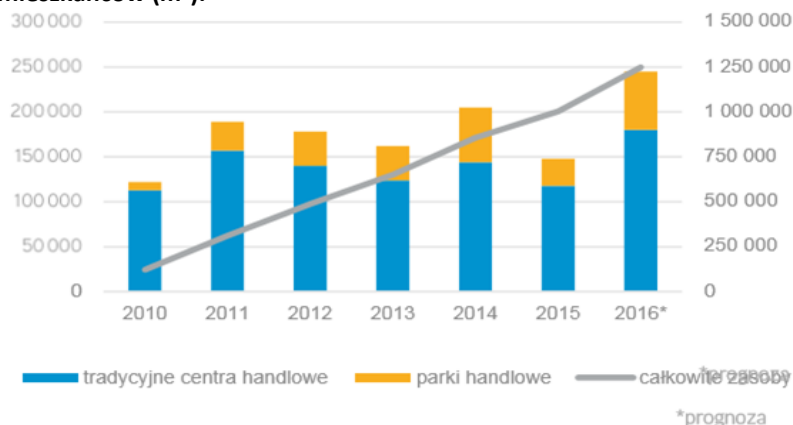
Obecność operatora spożywczego jest tym istotniejsza, że zazwyczaj jest to warunek konieczny do pozyskania innych najemców.

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 generowany 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.

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

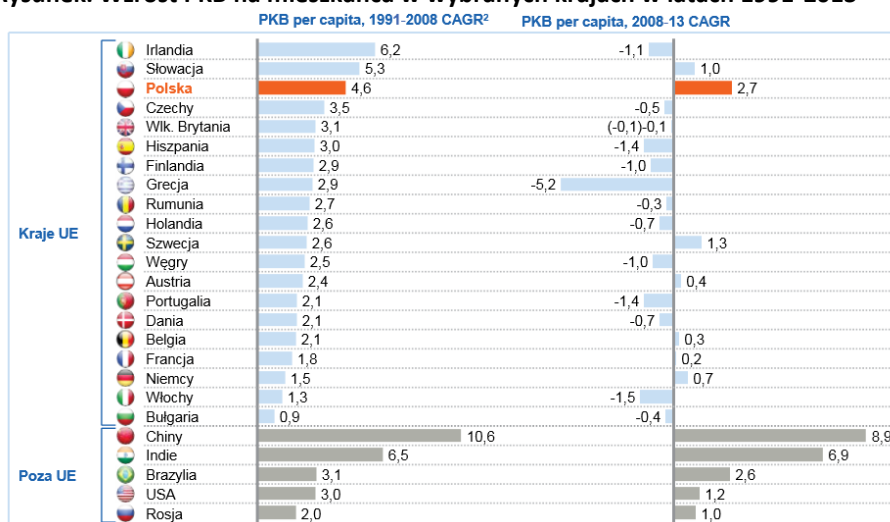


Źródło: Małe miasta wielkie zakupy, wielkie zakupy, Colliers International Poland.

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

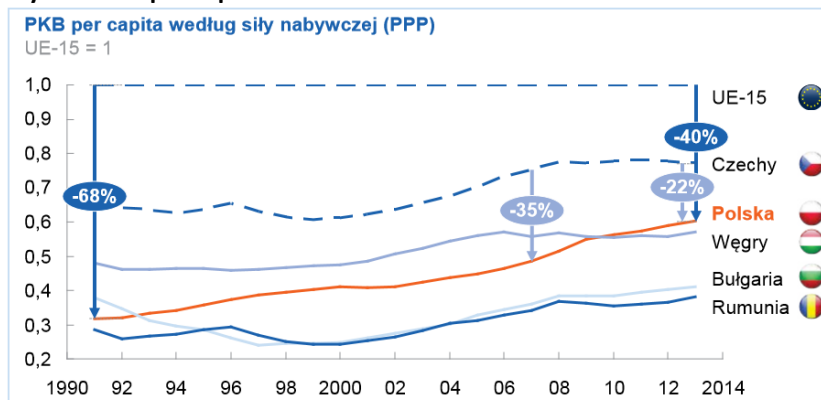
2 Skumulowany roczny wskaźnik wzrostu

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.

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

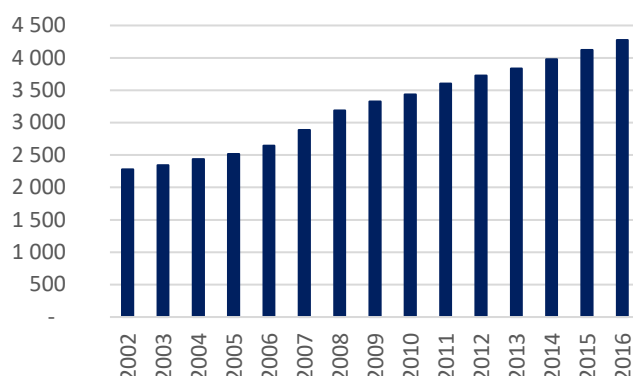
Źródło: Polska 2025. Nowy Motor wzrostu w Europie, McKinsey&Company Poland sp. z o.o.

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 Grupy Emitenta.

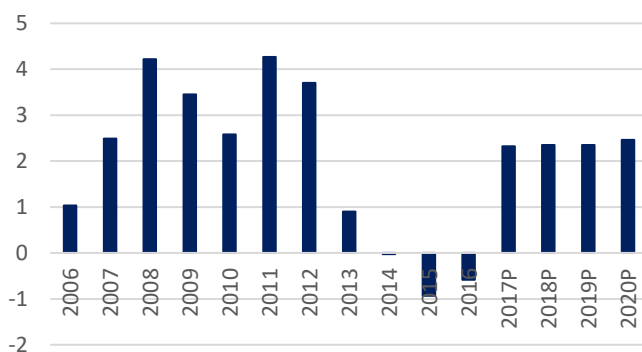
Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.11.2016 – 31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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



Źródło: GUS

Wykres. Inflacja (%)

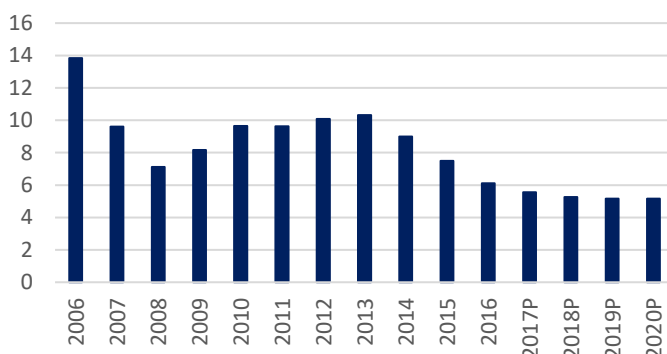


Źródło: Międzynarodowy Fundusz Walutowy

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 Grupy 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

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.

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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej 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.

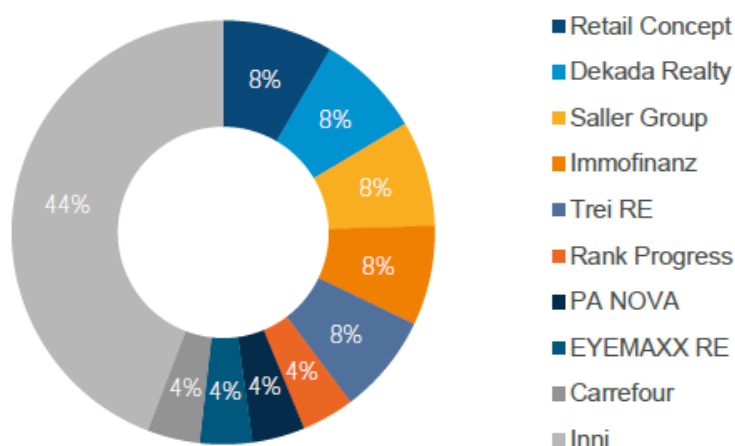
4.11.2. Rynek parków handlowych

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).

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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.

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 Grupy Kapitałowej

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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 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

Należy podkreślić, że działalność Grupy Kapitałowej ma charakter projektowy. Realizowana jest ograniczona liczba projektów cechujących się wysoką marżą, z których każdy jest inny. W związku z tym nie ma możliwości precyzyjnego określenia tendencji jakie wystąpiły w działalności w okresie od zakończenia ostatniego roku obrotowego.

Wraz z rozwojem działalności 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.

Przychody ze sprzedaży również determinowane są przez projektowy charakter działalności. Od zakończenia ostatniego roku obrotowego zrealizowany został jeden istotny projekt, natomiast kilka kolejnych jest na zaawansowanym etapie. Spółka oczekuje więc wzrostu przychodów w drugiej połowie roku, jest to jednak uwarunkowane spełnieniem wszystkich koniecznych warunków realizacji projektów.

Emitent obserwuje również, 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 Grupy 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej Emitenta, przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego

W ocenie Emitenta istotnym czynnikiem, jaki może mieć wpływ na działalność Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższej przyszłości.

4.13. Ważniejsze osiągnięcie w dziedzinie badań i rozwoju.

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa nie prowadziła prac badawczo-rozwojowych.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

4.14. 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. Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej zatrudniały 1 osobę na podstawie umowy o pracę.

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

W okresie ostatnich 12 miesięcy, spółki Grupy Kapitałowej nie były 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 Grupy.

4.16. Instrumenty finansowe.

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

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

Grupa 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 współnikami (akcjonariuszami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

Grupa nie zawarła znaczących umów pomiędzy współnikami 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 Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki Dominującej.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

Floryda 1 Sp. z o.o. jako spółka kontrolująca Emitenta

Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A. jako spółka kontrolująca Emitenta

Elberta Investments S.A. powiązana kapitałowo ale nie podlegająca kontroli

AF Investments Adam Fąfara – do ustąpienia pana Adama Fąfary ze stanowiska członka Rady Nadzorczej

Industrial sp. z o.o. powiązana poprzez członka Rady Nadzorczej jako właściciela

Tower Mehoffera sp. z o.o. – powiązana kapitałowo i podlegająca współkontroli

Gatid Investments sp. z o.o. – powiązana kapitałowo i podlegająca współkontroli

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków rady nadzorczej, członków zarządu Spółki Dominującej oraz spółek zależnych. 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.

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

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE

	31.12.2017		31.10.2016	
	Udzielone okresie	w Skumulowane saldo	Udzielone okresie	w Skumulowane saldo
<i>Pożyczki udzielone:</i>				
Przez Spółkę Dominującą	7 044 762	7 739 822	282 119	282 119
Przez pozostałe podmioty powiązane	558 994	1 135 388	-	1 046 394
Razem	7 603 756	8 875 210	282 119	1 328 513

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE

	31.12.2017			31.10.2016	
	Spłacone okresie	w Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone okresie	w Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>					
Kluczowego personelu kierowniczego	(362 000)		884	-	362 884
Podmiotów powiązanych		1 834 031	1 834 031		0
Razem	(362 000)	1 834 031	1 834 915	0	362 884

Zobowiązanie obejmuje pożyczkę krótkookresową udzieloną Emitentowi przez Tower Mehoffera sp. z o.o., o oprocentowaniu opartym na zmiennej stopie procentowej WIBOR.

Warunki powyższych pożyczek zostały zaprezentowane poniżej:

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	325 293	7%	2018
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	56 316	7%	2018
Gatid Investments sp zo.o.	PLN	3 362	6%	2018
Floryda 1 Sp.z o.o. S.K.A.	PLN	1 109 171	7%	2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017		8 875 210		
Stan na 31.10.2016				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	304 888	7%	2017
Floryda 1 Sp.z o.o. S.K.A.	PLN	1 023 637	7%	2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.10.2016		1 328 525		

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Kapitałowa posiada należności i zaliczki na poczet inwestycji od spółek powiązanych na kwotę 2.527 tys. PLN, zobowiązania w kwocie 737 tys. PLN. W okresie od 1 listopada 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku Grupa poniosła koszty z tytułu transakcji z jednostkami powiązanymi o wartości 324 tys. PLN oraz przychody ze świadczenia usług w kwocie 118 tys. PLN.

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 nocy 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 poniższej tabeli przedstawione zostały szczegóły zobowiązań z tytułu zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów:

W poniższej tabeli przedstawione zostały szczegóły zobowiązań z tytułu zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów.						
	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa w PLN	Zobowiązanie	
					krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2017						
kredyt bankowy	PLN	4,40%	2025	5 444 997	288 598	5 156 399
kredyt bankowy	PLN	4,72%	2026	6 993 189		6 993 189
pożyczka	PLN	8,32%	2018	1 834 031	1 834 031	
pożyczka	PLN	nieoprocentowana	2018	884	884	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017				14 273 101	2 123 513	12 149 588
	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa w PLN	Zobowiązanie	
					krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.10.2016						
kredyt bankowy	PLN	4,40%	2025	5 648 389	596 100	5 052 289
pożyczka	PLN	nieoprocentowana	2017	362 884	362 884	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.10.2016				6 011 273	958 984	5 052 289

Zaciągnięte i spłacone pożyczki i kredyty w badanym okresie:

- spłata pożyczki w kwocie 362.000 PLN
- zaciągnięty kredyt bankowy w banku Raiffeisen – kwota zobowiązania w tabeli powyżej

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

4.22. 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.

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	325 293	7%	2018
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	56 316	7%	2018
Gatid Investments sp. zo.o.	PLN	3 362	6%	2018
Floryda sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 109 171	7%	2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017		8 875 210		
Stan na 31.10.2016				
Industrial sp. z o.o.	PLN	304 888	7%	2017
Floryda sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 023 637	7%	2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.10.2016		1 328 525		

W badanym okresie Spółka Dominująca udzieliła pożyczek celowych spółce współzależnej w łącznej kwocie 7.437 tys. PLN. Warunki i termin pożyczki 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 Grupa wykorzystała 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.

Analiza ostrożności wykazała konieczność dokonania odpisów z powodu niepewności szacunków. Grupa ponownie przeanalizowała wartości kontraktów budowlanych, których szacunki były podstawą prognoz. W wyniku ostatecznych rozliczeń, między innymi kontraktu w Warszawie, Grupa skorygowała wynik do wartości zgodnej z wymaganiami MSR.

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.

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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 podlegają określonym powyżej oraz innym czynnikom ryzyka, elementom niepewności i założeniom dotyczącym działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, jej wyników, strategii i płynności. Spółka nie oświadcza, nie daje żadnej gwarancji i nie zapewnia, że czynniki opisane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości faktycznie wystąpią, a każde takie stwierdzenie stanowi tylko jedną z możliwych opcji, która nie powinna być uważana za opcję najbardziej prawdopodobną lub typową.

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

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

- regulacje prawne dotyczące działalności handlowej i usługowej, w szczególności w zakresie dni wolnych od handlu, czy też dodatkowych obciążeń nakładanych na sieci handlowe, a także dotyczące obrotu nieruchomościami i budowy obiektów handlowych lub usługowych;
- regulacje prawne dotyczące przeznaczenia nieruchomości;
- poziom stóp procentowych – Grupa Kapitałowa Emitenta korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania (Obligacje i kredyt inwestycyjny na realizację SHOPIN Łódź), których koszt jest uzależniony od poziomu stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych wpłynąłby na wzrost kosztów finansowych Grupy Kapitałowej. Zmiana stóp procentowych może również mieć wpływ na oczekiwane przez inwestorów finansowych, nabywających obiekty od spółek z Grupy Kapitałowej, stopy zwrotu, co przekłada się na możliwą do uzyskania przez Grupę Kapitałową cenę obiektu (wzrost stóp procentowych może wpłynąć na obniżenie wartości obiektu, a ich spadek na wzrost możliwej do uzyskania ceny).

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 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, wspólnik 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 Grupie programów motywacyjnych lub premialnych.

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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

4.33. 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.

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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%.
- 4) 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.

4.35. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

W Grupie nie został wprowadzony system kontroli programów akcji pracowniczych.

4.36. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 Dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

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

4.37. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa

I. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Całość przychodów 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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego. Znaczące pogorszenie się ww. wskaźników może mieć niekorzystny wpływ na wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta.

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

Działalność spółek z Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej Emitenta.

III. Ryzyko wprowadzenia ograniczeń w obrocie nieruchomościami

Prawie każdy projekt realizowany przez spółki z Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej 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:

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 i jej Grupy Kapitałowej 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 Grupę Kapitałową.

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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

V. Ryzyko kursowe

W realizowanych przez 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 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 Grupy Kapitałowej. 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 miałoby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta. Należy jednak podkreślić, że Spółka działa w 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 miałoby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i jej Grupy Kapitałowej

I. Ryzyko związane z nieregularnością przychodów

Podstawowa działalność 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 Grupy Kapitałowej nie wystąpią, albo będą nieznaczne 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 spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

III. Ryzyko związane ze znaczącym spadkiem czynszów w obiektach

Jednym z segmentów działalności Grupy Kapitałowej Emitenta 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 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej 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

Spółki z Grupy Kapitałowej realizując inwestycje jako generalny wykonawca powierzają 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej. 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 Grupy zakłada stopniowe ograniczanie realizacji inwestycji jako generalny wykonawca.

V. Ryzyko upadłości generalnego wykonawcy

Spółki z Grupy Kapitałowej 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. 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 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 Grupy Kapitałowej Emitenta.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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

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

Jednym z segmentów działalności Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej 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 z Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej w szacowaniu kosztów realizacji projektów.

VIII. Ryzyko związane z niewypłacalnością klienta

Na bieżącą płynność finansową spółek z Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej.

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 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 Grupy Kapitałowej. Ryzyko to jest ograniczone ponieważ w zdecydowanej większości przypadków niezwłocznie po zakupie gruntu jest on sprzedawany finalnemu inwestorowi.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

4.38. Ład korporacyjny i jego stosowanie w Grupie Kapitałowej Emitenta.

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 stosuje 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 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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa 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)		

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 Grupie 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 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.

Od bieżącego roku obrotowego 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 grupy kapitałowej:	<i>Grupa Kapitałowa 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 zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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 grupy kapitałowej:	<i>Grupa Kapitałowa 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 zaokrągleń:	<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