



GRUPA KAPITAŁOWA
TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA
SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2018 ROKU

WARSZAWA, 23 MAJA 2018

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI:

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE.

II. INFORMACJE O EMITENCIE.

1. Dane Spółki Dominującej
2. Charakter działalności Grupy
3. Opis struktury Grupy Kapitałowej

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ZA I KWARTAŁ 2018 ROKU

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2018 roku
2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku
3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku
4. Zysk Netto na 1 akcję
5. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

1. Informacje ogólne
2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
3. Zasady rachunkowości
4. Niepewność szacunków
5. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości
6. Znaczące zdarzenia i transakcje
7. Sezonowość działalności
8. Zysk na akcję
9. Przychody i koszty

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

10. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

11. Segmenty operacyjne

12. Połączenia jednostek gospodarczych

13. Wartość firmy

14. Wartości niematerialne

15. Rzeczowe aktywa trwałe

16. Wartość godziwa instrumentów finansowych

17. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

18. Kapitał podstawowy

19. Program płatności akcjami

20. Dywidendy

21. Emisja i wykup papierów wartościowych

22. Naruszenie postanowień umów kredytów i pożyczek

23. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

24. Zobowiązania warunkowe

25. Transakcje z jednostkami powiązanymi

26. Zdarzenia po dniu bilansowym

27. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

V. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA I KWARTAŁ KOŃCZĄCY SIĘ 31 MARCA 2018 ROKU

1. Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Dominującej sporządzone na dzień 31 marca 2018 roku

2. Sprawozdanie z wyniku Spółki Dominującej za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku

3. Zestawienie zmian w kapitale własnym Spółki Dominującej

4. Zysk netto na akcję

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki Dominującej

6. Wybrane dane finansowe z przeliczeniem na euro

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

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

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

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

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

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

XII. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

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

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

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

XVI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU TOWER INVESTMENTS S.A.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	12 687 192	3 554 269	3 036 376	828 675
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 088 345	2 005 480	260 469	467 576
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	994 479	1 553 153	238 005	362 116
Zysk (strata) netto	585 385	1 258 054	140 098	293 314
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	588 266	1 268 281	140 787	295 699
Zysk na akcję (PLN)	0,4	1,3	0,1	0,3
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,4	1,3	0,1	0,3
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1784	4,2891
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 961 240	(11 473 840)	3 341 288	(2 675 116)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(617 358)	162 038	(147 750)	37 779
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(7 956 395)	18 903 780	(1 904 173)	4 407 400
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 387 486	7 591 979	1 289 366	1 770 063
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1784	4,2891
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	99 983 493	126 688 561	23 757 513	30 374 394
Zobowiązania długoterminowe	34 306 836	41 331 336	8 151 797	9 909 453
Zobowiązania krótkoterminowe	7 066 189	27 336 201	1 679 028	6 554 029
Kapitał własny	58 610 468	58 021 023	13 926 688	13 910 912
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	58 648 514	58 056 189	13 935 729	13 919 343
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2085	4,1709

II. INFORMACJE O EMITENCIE

1. Dane Spółki 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 Spółki podjęło uchwałę o przekształceniu w spółkę Tower Investments S.A. Zmiana formy prawnej została zarejestrowana w KRS w dniu 18 lutego 2016 roku.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka 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.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu kwartalnego do publikacji tj. 23 maja 2018 wchodzi:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza Spółki Dominującej została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015, a następnie wystąpiły zmiany wskazane poniżej. W skład Rady Nadzorczej Spółki Dominującej na dzień 23 maja 2018 roku wchodzi:

- 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 stycznia 2018 roku do dnia 23 maja 2018 nastąpiły poniższe zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

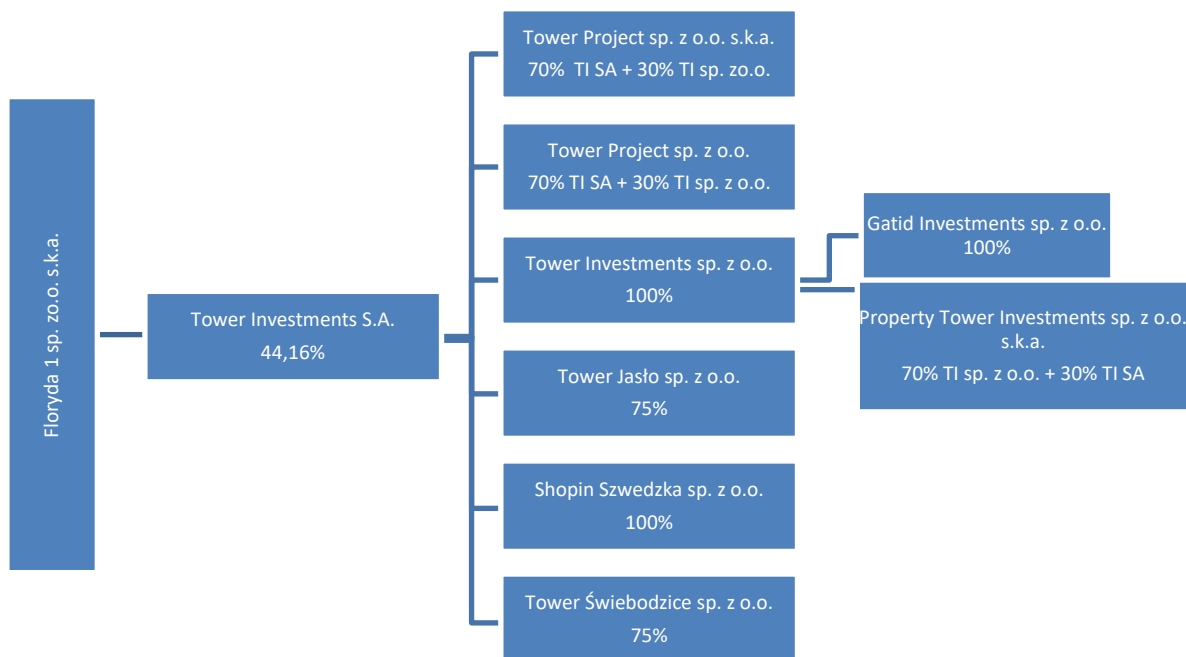
W dniu 3 kwietnia 2018 roku pan Jerzy Ilcyszyn złożył rezygnację ze stanowiska członka Rady Nadzorczej. W dniu 3 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała kooptacji nowego członka w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia wszystkich członków Rady Nadzorczej o powołaniu Pana Mariusza Trojaka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

2. 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. Opis struktury Grupy Kapitałowej



Powyżej przedstawiono grupę kapitałową, do której należy Emitent wraz ze wskazaniem miejsca Spółki w tej grupie wg stanu na ostatni dzień kwartału, którego dotyczy raport okresowy, tj. na 31 marca 2018 r.

W skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na dzień 31 marca 2018 r., 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.** 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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).

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

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

7) **Shopin 2 sp. z o.o. (dawniej 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 2 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 z Shopin Szwedzka sp. z o.o. na Shopin 2 sp. z o.o.

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Spółka była nabywana wieloetapowo. W dniu 22 sierpnia 2017 roku spółka Tower Investments sp. z o.o. nabyła 50% udziałów i Spółka stała się jednostką współzależną konsolidowaną metodą praw własności. W dniu 13 lutego 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. nabyła pozostałe 50% udziałów i od tego dnia spółka stała się spółką zależną.

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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Emitent posiada również 70% udziałów spółki **Tower Mehoffera sp. z o.o.** Na podstawie zawartych umów Emitent nie posiada kontroli nad spółką. Tower Mehoffera sp. z o.o. jest jednostką współzależną konsolidowaną metodą praw własności.

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

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ZA I KWARTAŁ 2018 ROKU

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2018 roku

AKTYWA	Nota	31.03.2018	31.12.2017	31.01.2017
Aktywa trwałe				
Wartość firmy	IV.13	2 888 360	2 888 360	2 888 360
Wartości niematerialne	IV.14	16 250	17 500	22 083
Rzeczowe aktywa trwałe	IV.15	1 313 612	1 383 136	26 613
Nieruchomości inwestycyjne		10 515 473	10 260 774	792 774
Należności i pożyczki		8 642 905	9 855 228	2 634 709
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		13 029	13 478	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		9 245 203	9 444 157	110 824
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10	165 671	405 826	0
Aktywa trwałe		32 800 503	34 268 460	6 475 363
Aktywa obrotowe				
Zapasy	IV.18	33 501 259	24 968 664	23 446 303
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		258 211	258 211	258 211
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		20 421 302	59 893 330	12 336 787
Pożyczki		1 736 706	1 471 385	384 759
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		364 950	291 600	867 600
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	IV.23	42 051	65 886	264 732
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10 858 513	5 471 026	11 452 823
Aktywa obrotowe		67 182 991	92 420 101	49 011 215
Aktywa razem		99 983 493	126 688 561	55 486 578

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PASYWA	Nota	31.03.2018	31.12.2017	31.01.2017
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	IV.19	1 560 750	1 060 750	1 060 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	IV.19	30 071 724	9 538 799	9 538 799
Pozostałe kapitały		5 775 531	26 808 456	-53 952
Zyski zatrzymane:		21 240 509	20 648 184	14 414 476
- zysk (strata) z lat ubiegłych		20 652 243	7 612 084	13 146 195
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		588 266	13 036 100	1 268 281
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		58 648 514	58 056 189	24 960 073
Udziały niedające kontroli		(38 047)	(35 166)	(47 648)
Kapitał własny		58 610 468	58 021 023	24 912 424
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		29 836 005	36 732 551	25 163 092
Leasing finansowy		769 546	815 906	38 141
Pozostałe zobowiązania		705 084	705 084	468 047
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10	2 996 201	3 077 795	428 329
Zobowiązania długoterminowe		34 306 836	41 331 336	26 097 608
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		4 046 573	22 663 485	3 939 001
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		242 423	839 138	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		2 376 046	2 663 670	244 395
Leasing finansowy		190 081	190 081	24 336
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		3 061	25 291	1 746
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	IV.23	208 005	954 536	267 068
Zobowiązania krótkoterminowe		7 066 189	27 336 201	4 476 545
Zobowiązania razem		41 373 026	68 667 537	30 574 154
Pasywa razem		99 983 493	126 688 561	55 486 578

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku

	Nota	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	IV.9.1	12 687 192	3 554 269
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		12 687 192	3 554 269
Koszty operacyjne		11 850 876	1 398 913
Usługi obce		6 641 072	1 070 073
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia		296 659	125 073
Zużycie materiałów i energii		4 560 297	529 286
Amortyzacja		133 434	31 327
Podatki i opłaty		146 930	0
Zmiana stanu produktów		0	(706 634)
Pozostałe		72 484	349 788
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		836 316	2 155 356
Pozostałe przychody operacyjne	IV.9.2	342 708	203 777
Pozostałe koszty operacyjne	IV.9.2	90 679	353 653
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 088 345	2 005 480
Przychody finansowe	IV.9.3	196 787	40 227
Koszty finansowe	IV.9.3	814 319	492 553
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)		(201 465)	0
Zysk na okazjonalnym nabyciu		725 130	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		994 479	1 553 153
Podatek dochodowy	IV.10	409 094	295 099
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		585 385	1 258 054
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		585 385	1 258 054
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		588 266	1 268 281
- podmiotom niekontrolującym		(2 881)	(10 227)

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku

	Nota	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto		994 479	1 553 153
Korekty:			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		132 184	30 077
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne		1 250	1 250
Zysk /strata z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik		(73 350)	(25 200)
Koszty odsetek		675 933	400 919
Przychody z odsetek i dywidend		(113 501)	0
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych		198 954	
Zyski (straty) podmiotów niekontrolujących		2 881	10 227
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		0	(40 091)
Inne korekty		24	
Korekty razem		824 374	377 181
Zmiana stanu zapasów		(8 532 595)	(10 360 148)
Zmiana stanu należności		40 832 532	(2 432 616)
Zmiana stanu zobowiązań		(19 404 803)	(346 344)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(588 385)	(118 649)
Zmiany w kapitale obrotowym		12 306 749	(13 257 756)
Podatek dochodowy		(164 363)	(146 418)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		13 961 240	(11 473 840)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(317 358)	(16 823)
Inne wydatki inwestycyjne		(300 000)	0
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0	178 862
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(617 358)	162 038
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0	20 000 000
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		0	(606 000)
Spląty kredytów i pożyczek		(7 107 007)	(419 625)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(41 826)	(7 683)
Odsetki zapłacone		(807 561)	(62 911)
Inne wydatki finansowe		0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(7 956 395)	18 903 780
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		5 387 486	7 591 979
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		5 471 026	3 860 844
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		10 858 513	11 452 823

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. Zysk Netto na 1 akcję

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 498 981	1 060 750
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 498 981	961 211
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	588 266	1 268 281
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,4	1,3
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,4	1,3
Działalność zaniechana	nie występuje	
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	588 266	1 268 281
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,4	1,3
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,4	1,3

5. 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 31.12.2017 roku		1 060 750	9 538 799	26 808 456	20 648 184	58 056 189	-35 166	1 258 054
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku								
Emisja akcji	IV.18	500 000	20 532 925	(21 032 925)		0		0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy					0	0		0
Zmiana struktury grupy kapitałowej					4 059	4 059		4 059
Razem transakcje z właścicielami		500 000	20 532 925	(21 032 925)	4 059	4 059	0	4 059
Korekta błędów lat ubiegłych								
Zysk netto za okres od 01.11.2018 roku do 31.03.2018 roku					588 266	588 266	(2 881)	585 385
Razem całkowite dochody		0	0	0	588 266	588 266	(2 881)	585 385
Saldo na dzień 31.03.2018 roku	IV.18	1 560 750	30 071 724	5 775 531	21 240 509	58 648 514	(38 047)	58 610 467

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	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 31.10.2016 roku		1 060 750	9 538 799	0	13 146 195	23 745 744	-37 422	23 708 322
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 31.01.2017 roku								
Emisja akcji						0		0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowý					0	0		0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				(53 952)		(53 952)		(53 952)
Razem transakcje z właścicielami		0	0	(53 952)	0	(53 952)	0	(53 952)
Korekta błędów lat ubiegłych								
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 31.01.2017 roku					1 268 281	1 268 281	(10 227)	1 258 054
Razem całkowite dochody		0	0	0	1 268 281	1 268 281	(10 227)	1 258 054
Saldo na dzień 31.01.2017 roku	IV.18	1 060 750	9 538 799	(53 952)	14 414 476	24 960 073	(47 648)	24 912 424

	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				21 032 925		21 032 925		21 032 925
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowý				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	IV.18	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:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

1. Informacje ogólne

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

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.03.2018	31.01.2017
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 2 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	100%	0%

W kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.03.2018 roku występowały udziały/akcje w następujących spółkach stowarzyszonych, które zostały wycenione metodą praw własności.

Nazwa spółki stowarzyszonej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.03.2018	31.01.2017
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	Rumiana 49, 02-956 Warszawa, Polska	70%	100%

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki Dominującej dnia 23 maja 2018 roku.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31.03.2018 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2017 oraz skonsolidowane sprawozdanie z wyniku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.11.2016 roku do 31.01.2017 roku.

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

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

3. Zasady rachunkowości

3.1. Standardy i interpretacje

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

MSSF 9 Instrumenty Finansowe

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

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

MSSF 15 Przychody z umów z klientami

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 Przychody z umów z klientami

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

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

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

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

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

Zmiany w MSSF 4 Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

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

KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

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

Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe i jednocześnie na bieżąco monitoruje aktywa które mogłyby zostać przeniesione z lub do nieruchomości inwestycyjnych.

Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Grupa zastosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.

Zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

MSSF 16 Leasing

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

Grupa rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został odroczony bez wskazania daty początkowej). Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi „biznesu” zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek”, w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

Grupa zastosuje zmiany w standardach nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia zmienionych standardów.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2019 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowej interpretacji.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017)

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- *MSSF 3 Połączenia jednostek*, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,
- *MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne*, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,
- *MSR 12 Podatek dochodowy*, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,
- *MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego*, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Grupa zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2019.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zmiany w MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

Grupa zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2019.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, opublikowany w dniu 18 maja 2017,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane w dniu 11 września 2014 roku,
- Zmiany w MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 r.,
- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 r.,
- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego, opublikowana 7 czerwca 2017 r.,
- Zmiany do MSSF 9 Funkcje przedpłaty z ujemną rekompensatą, opublikowane 12 października 2017 r.,
- Zmiany do MSR 28 Długoterminowe udziały w spółkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, opublikowane 12 października 2017 r.,

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017) opublikowane w dniu 12 grudnia 2017 r.,
- Zmiany w MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu opublikowane w dniu 7 lutego 2018 r.

3.2. 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 marca 2018 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 marca. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

3.3. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

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

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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).

3.7. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 marca 2018 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.

3.8. Nieruchomości

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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. Nieruchomości jakie zostały nabyte wyłącznie w celu zbycia w bliskiej przyszłości lub w celu dostosowania i odsprzedaży, są klasyfikowane jako zapas, nawet jeśli spółka do momentu sprzedaży osiąga przychody z czynszów (np. parki handlowe), ponieważ handel nieruchomościami jest podstawową działalnością spółki. Dodatkowo w przypadku nieruchomości, co do których spółka osiąga istotne przychody z najmu - jeśli po upływie jednego roku od rozpoczęcia eksploatacji tej nieruchomości nie dojdzie do sprzedaży rzeczony 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 i dokonania pierwszej transakcji związanej z tym planem nieruchomości są reklasyfikowane na zapasy.

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

3.9. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

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

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

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

3.10. Aktywa w leasingu

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 liniową przez okres trwania leasingu.

3.11. 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 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

3.12. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

3.13. 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

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

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

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

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

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

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

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

3.13. Zapasy

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

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

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

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

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

3.14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczące. Do innych środków pieniężnych zaliczane są otrzymane weksle.

3.15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale (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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

3.16. Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
 - wycenę aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

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

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

3.17. Świadczenia pracownicze

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 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 w 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.

3.18. 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:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 ujmują 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 nocy nr 24.

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

3.19. 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”.

3.20. 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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

3.21. Sprzedaż towarów i produktów

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

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

Świadczenie usług (usługi budowlane)

Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

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

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

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

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

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

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

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

Odsetki i dywidendy

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

3.22. 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.

3.23. Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki Dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

4.1. Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki Dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.03.2018 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w odpowiednich notach.

4.2. 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.

4.3. 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 (31.12.2017: 258 tys. PLN) odzwierciedla najlepsze szacunki Zarządu co do wyników oraz stopnia zaawansowania poszczególnych kontraktów budowlanych.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.4. 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.

4.5. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku Grupa nie dokonała odpisu aktualizującego wartość firmy.

5. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

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

W związku z powyższym sporządzono sprawozdanie zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1 listopada 2016 roku do dnia 31 stycznia 2017 roku jako podstawę do danych porównawczych.

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

W związku z wejściem w życie zmiany w MSR 40 mającej zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później zmieniono zapis polityki rachunkowości dotyczący zasad przeniesienia nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych. Zgodnie z nowymi przepisami Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

6. Znaczące zdarzenia i transakcje

W okresie od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018 roku miały miejsce następujące znaczące zdarzenia i transakcje:

- 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 Prząśniczek.
- 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.
- W dniu 25 stycznia 2018 roku KDPW postanowił zarejestrować 500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i oznaczyć je kodem P PLTWARNV00013, zgodnie z decyzją KDPW 59/2018 z dnia 19 stycznia 2018 roku.
- 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 jest 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.
- 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.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- W związku z wygaśnięciem przedwstępnych umów zakupu nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Płowieckiej, ul. Swaróżyca oraz w Poznaniu przy ul. Głogowskiej Zarząd Spółki Dominującej podjął działania mające na celu komercjalizację inwestycji i zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości.
- W dniu 3 marca 2018 roku spółka Tower Investments S.A. zawarła z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. S.K. umowę, której przedmiotem jest badanie jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki Dominującej oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata obrotowe 2017 i 2018 oraz przegląd śródrocznych jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki Dominującej i śródrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2018 i 2019 roku.

7. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie charakteryzuje się sezonowością.

8. Zysk na akcję

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

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

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 498 981	1 060 750
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 498 981	961 211
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	588 266	1 268 281
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,4	1,3
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,4	1,3
Działalność zaniechana	nie występuje	
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	588 266	1 268 281
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,4	1,3
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,4	1,3

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9. Przychody i koszty

9.1 Przychody w podziale na źródła

Na przychody ze sprzedaży produktów składają się przychody ze sprzedaży nieruchomości usytuowanej w Warszawie przy ulicy Modlińskiej.

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.11.2016 do 31.01.2017
Przychody z tytułu najmu	654 192	1 627 944	405 740
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	0	3 502 809	2 141 200
Przychody ze sprzedaży innych usług	133 000	2 414 597	1 007 329
Przychody ze sprzedaży produktów	11 900 000	23 947 802	0
Przychody Razem	12 687 192	31 493 152	3 554 269

9.2 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Na pozostałe przychody i koszty operacyjne głównie składają się koszty eksploatacyjne i usług obcych będące podstawą refaktur na najemców.

9.3 Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	1 158	4 730
Pożyczki i należności	121 817	10 297
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - Razem	122 974	15 027
Różnice kursowe - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	463	
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych Razem	463	0
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	73 350	25 200
Przychody finansowe Razem	196 787	40 227

KOSZTY FINANSOWE

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
Koszty z tytułu leasingu finansowego	13 780	
Odsetki od kredytu w rachunku kredytowym	54 487	
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	682 692	357 371
Koszty związane z kredytami bankowymi	11 866	19 650
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	44 228	32,64
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	807 054	377 053
Wycena akcji spółek notowanych	0	115 500
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	0	115 500
Różnice kursowe	7 265	
Koszty finansowe razem	814 319	492 553

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

10. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Stan na 31.12.2017	Zmiana stanu:	Stan na 31.03.2018
		wynik	
Stan na 31.03.2018			
<i>Aktywa:</i>			
Zapasy - wyceny nieruchomości	39 310		39 310
Zapasy - zyski zatrzymane	24 143		24 143
Należności z tytułu dostaw i usług	75 383		75 383
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	43 489	(43 489)	(0)
Inne aktywa	952	(952)	0
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	113 846	(106 927)	6 919
Pozostałe rezerwy	108 704	(88 787)	19 917
Razem	405 826	(240 155)	165 671

REZERWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Stan na 31.12.2017	Zmiana stanu:	Stan na 31.03.2018
		wynik	
Stan na 31.03.2017			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	32 711	(3 421)	29 290
Odsetki od pożyczek udzielonych	430 478	(246 797)	183 681
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060		49 060
Wycena akcji do wartości godziwej	1 772 668		1 772 668
Inne	78	(78)	0
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	0	13 937	13 937
Wyceny nieruchomości	792 801	154 765	947 566
Razem	3 077 796	(81 594)	2 996 201

11. Segmenty operacyjne

Grupa nie wyodrębnia segmentów operacyjnych, bowiem Zarząd Spółki Dominującej nie widzi uzasadnienia do wydzielenia 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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

innych projektów deweloperskich, czy też sprzedają części powierzchni w ramach tworzenia parku handlowego.

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

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

12. Połączenia jednostek gospodarczych

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

Zakup udziałów spowodował objęcie kontroli nad spółką Gatid Investments sp. z o.o. Na dzień objęcia kontroli zostały wycenione wszystkie aktywa i zobowiązania spółki przejmowanej. Na podstawie wykonanych analiz nie było konieczności tworzenia odpisu aktualizującego wartość należności i aktywów trwałych oraz potwierdzono kompletność zobowiązań przedstawionych w sprawozdaniu finansowym spółki przejmowanej. Na podstawie przedwstępnej umowy zakupu inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej wyceniono wartość dotychczas poniesionych nakładów prezentowanych jako zapasy. Nadwyżka wartości godziwej zapasów netto (pomniejszonej o podatek odroczone) nad jej wartością księgową wyniosła 666.990,98 PLN.

W wyniku transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zrealizowano zysk na okazynym nabyciu w wartości 725 130,39 PLN.

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

13. Wartość firmy

W badanym okresie wartość firmy nie uległa zmianie.

	31.03.2018	31.12.2017	31.01.2017
Tower Project Sp. z o.o.	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project Sp. z o.o. S.K.A.	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Razem wartość firmy	2 888 360	2 888 360	2 888 360

14. Wartości niematerialne

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	16 250		16 250
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		4 630	4 630
Amortyzacja (-)	-5 833	(4 630)	-5 833
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	10 417	4 630	15 047
za okres od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku			0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	17 500		17 500
Amortyzacja (-)	-1 250		-1 250
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2018 roku	16 250	0	16 250

15. Rzeczowe aktywa trwałe

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 01.01.2018 do 31.03.2018 roku				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	92 787	1 279 469	10 881	1 383 136
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	17 359			17 359
Amortyzacja	(5 160)	(80 119)	(1 605)	(86 884)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2018 roku	104 986	1 199 350	9 276	1 313 612

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku nie wystąpiły istotne transakcje nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

16. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

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

Na dzień sprzedaży wartość udziałów w spółce Tower Mehoffera Sp. z o.o. została określona na podstawie umowy sprzedaży 30% udziałów w tej spółce i przeszacowana do wartości godziwych. Na dzień 31 marca 2018 spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. jest konsolidowana metoda praw własności i wartość jej udziałów jest skorygowana o wartość zmiany aktywów netto.

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

17. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

18. Zapasy

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

19. Kapitał podstawowy

Na dzień 31.03.2018 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN (2017 rok: 1.060 tys. PLN) i dzielił się na 1.560 tys. akcji (2017 rok: 1.060 tys.) o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy:

	31.03.2018	31.12.2017
Liczba akcji	1 560 750	1 060 750
Wartość nominalna akcji (PLN)	1	1
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 060 750

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

Akcje wyemitowane w prezentowanych okresach sprawozdawczych:

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.11.2016 roku	1 060 750	1 060 750	X	X
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2017 roku	1 060 750	1 060 750	X	X
Emisja 500 000 akcji serii C	500 000	500 000	45	12.01.2018
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2018 roku	1 560 750	1 560 750	X	X

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. Rejestracja nastąpiła dnia 12 stycznia 2018 roku.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

19. Program płatności akcjami

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

20. Dywidendy

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018 roku Spółka Dominująca nie wypłaciła dywidendy akcjonariuszom.

21. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych. Posiadane przez Spółkę Dominującą obligacje dzień wykupu mają określony w roku 2019. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

22. Naruszenie postanowień umów kredytów i pożyczek

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018 roku Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek.

23. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe	
	31.03.2018	31.12.2017
Inne koszty opłacone z góry	55 079	79 363
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	55 079	79 363
Rozliczenia z tytułu kosztów emisji akcji serii C	0	786 000
Inne rozliczenia międzyokresowe	118 772	70 864
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	118 772	856 864

24. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe nie występują.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

25. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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.
 Kancelaria Adwokacka Jerzy Ilcyszyn
 Industrial sp. z o.o.
 Tower Mehoffera 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.

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 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Wyłacone wynagrodzenia - Rada Nadzorcza	18 000	66 097
Wyłacone wynagrodzenia - Zarząd	280 000	95 000
Świadczenia razem	298 000	161 097

Należności od członków zarządu na 31 marca 2018 roku wynoszą 232,8 tys. PLN, a zobowiązania 161,9 tys. PLN. Koszty związane z transakcjami z członkami zarządu w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku wynoszą odpowiednio 4,3 tys. PLN.

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH – POŻYCZKI UDZIELONE

	31.03.2018		31.12.2017	
	Udzielone w okresie 01.01.2018 - 31.03.2018	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie 01.11.2016 - 31.12.2017	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone:				
Przez Spółkę Dominującą	405 984	8 145 806	7 044 762	7 739 822
Przez Pozostałe podmioty powiązane	7 518	1 142 906	558 994	1 135 388
Razem	413 501	9 288 711	7 603 756	8 875 210

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE

	31.03.2018			31.12.2017		
	Splacone w okresie	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Splacone w okresie	Udzielone w okresie 01.11.2016 - 31.12.2017	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:						
Kluczowego personelu kierowniczego	0		884	(362 000)		884
Podmiotów powiązanych		36 414	1 870 445		1 834 031	1 834 031
Razem	0	36 414	1 871 329	(362 000)	1 834 031	1 834 915

Na dzień 31 marca 2018 roku Grupa Kapitałowa posiada należności i zaliczki na poczet inwestycji od spółek powiązanych na kwotę 2.607,3 tys. PLN, zobowiązania w kwocie 700,8 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku Grupa poniosła koszty z tytułu transakcji z jednostkami powiązаныmi o wartości 245 tys. PLN oraz przychody ze świadczenia usług w kwocie 4,3 tys. PLN.

26. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu 31 marca 2018 roku nie miały miejsca zdarzenia, które wymagały ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Pozostałe zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym:

- Dnia 3 kwietnia 2018 roku pan Jerzy Ilczyszyn złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Jednocześnie Rada Nadzorcza dokooptowała pana Mariusza Trojaka na członka Rady Nadzorczej
- W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka Tower Investments S.A. odkupiła 25 udziałów w spółce Tower Jasło sp. z o.o., wskutek czego obecnie jest właścicielem 100% udziałów.
- W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka Tower Investments S.A. odkupiła 25 udziałów w spółce Tower Świebodzice sp. z o.o., wskutek czego obecnie jest właścicielem 100% udziałów.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

27. Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na euro

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	12 687 192	3 554 269	3 036 376	828 675
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 088 345	2 005 480	260 469	467 576
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	994 479	1 553 153	238 005	362 116
Zysk (strata) netto	585 385	1 258 054	140 098	293 314
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	588 266	1 268 281	140 787	295 699
Zysk na akcję (PLN)	0,4	1,3	0,1	0,3
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,4	1,3	0,1	0,3
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1784	4,2891
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 961 240	(11 473 840)	3 341 288	(2 675 116)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(617 358)	162 038	(147 750)	37 779
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(7 956 395)	18 903 780	(1 904 173)	4 407 400
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 387 486	7 591 979	1 289 366	1 770 063
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1784	4,2891
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	99 983 493	126 688 561	23 757 513	30 374 394
Zobowiązania długoterminowe	34 306 836	41 331 336	8 151 797	9 909 453
Zobowiązania krótkoterminowe	7 066 189	27 336 201	1 679 028	6 554 029
Kapitał własny	58 610 468	58 021 023	13 926 688	13 910 912
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	58 648 514	58 056 189	13 935 729	13 919 343
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2085	4,1709

V. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA I KWARTAŁ 2018 ROKU

1. Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Dominującej sporządzone na dzień 31 marca 2018 roku

AKTYWA	31.03.2018	31.12.2017	31.01.2017
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	16 250	17 500	22 083
Rzeczowe aktywa trwałe	1 181 399	1 230 836	105 368
Należności	1 322 711	1 360 503	0
Pożyczki	14 925 415	15 569 585	1 174 885
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	4 601 000	4 601 000	4 602 500
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 036	281 239	78 354
Aktywa trwałe	22 088 810	23 060 662	5 983 191

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Aktywa obrotowe			
Zapasy	6 522 623	9 506 277	1 871 000
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 742 111	43 087 382	5 623 402
Pożyczki	34 382 506	13 301 015	20 799 416
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	364 950	291 600	867 600
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	36 490	30 782	185 898
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 530 472	843 000	6 290 793
Aktywa obrotowe	64 579 152	67 060 055	35 638 108
Aktywa razem	86 667 963	90 120 718	41 621 299

PASYWA	31.03.2018	31.12.2017	31.01.2017
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 060 750	1 060 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	9 538 799	9 538 799
Pozostałe kapitały	5 838 592	26 871 517	5 838 592
Zyski zatrzymane:	5 856 803	6 413 497	2 330 023
- zysk (strata) z lat ubiegłych	6 413 497	2 189 389	2 189 389
- zysk (strata) netto	(556 694)	4 224 108	140 634
Kapitał własny	43 327 869	43 884 563	18 768 164
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 637 546	24 582 963	19 735 189
Leasing finansowy	769 546	815 906	62 477
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	193 731	430 090	32 868
Zobowiązania długoterminowe	25 600 824	25 828 959	19 830 534
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 240 168	3 095 432	1 520 696
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 444	736 871	37 876
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	15 503 750	14 529 065	700 000
Leasing finansowy	190 081	190 081	27 528
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	23 544	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	797 826	1 832 202	736 500
Zobowiązania krótkoterminowe	17 739 269	20 407 196	3 022 600
Zobowiązania razem	43 340 094	46 236 155	22 853 134
Pasywa razem	86 667 963	90 120 718	41 621 299

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. Sprawozdanie z wyniku Spółki Dominującej za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	82 895	10 394 080
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	82 895	10 394 080
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Koszty operacyjne	810 781	9 834 369
Usługi obce	342 038	1 222 703
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia	285 264	118 198
Zużycie materiałów i energii	43 685	8 352 706
Amortyzacja	68 045	7 104
Podatki i opłaty	7 219	82 596
Pozostałe	64 530	51 061
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(727 886)	559 711
Pozostałe przychody operacyjne	304 264	105 862
Pozostałe koszty operacyjne	55 032	259 389
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(478 654)	406 185
Przychody finansowe	666 147	253 087
Koszty finansowe	741 343	417 574
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(553 850)	241 697
Podatek dochodowy	2 844	101 063
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(556 694)	140 634
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	(556 694)	140 634

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. Zestawienie zmian w kapitale własnym Spółki Dominującej

	Kapitał Podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.11.2016 roku	1 060 750	9 538 799	0	8 027 981	18 627 530
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 31.01.2017 roku					
Emisja akcji					0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowany			5 838 592	(5 838 592)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	5 838 592	(5 838 592)	0
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 31.01.2017 roku				140 634	140 634
Razem całkowite dochody	0	0	0	140 634	140 634
Saldo na dzień 31.01.2017 roku	1 060 750	9 538 799	5 838 592	2 330 023	18 768 164

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	Kapitał Podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	1 060 750	9 538 799	26 871 517	6 413 497	43 884 563
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku					
Emisja akcji	500 000	20 532 925	(21 032 925)		0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowany				0	0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	20 532 925	(21 032 925)	0	0
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku				(556 694)	(556 694)
Razem całkowite dochody	0	0	0	(556 694)	(556 694)
Saldo na dzień 31.03.2018 roku	1 560 750	30 071 724	5 838 592	5 856 803	43 327 869

4. Zysk Netto na 1 akcję

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 498 981	1 060 750
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 498 981	1 060 750
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(556 694)	140 634
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,4)	0,1
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,4)	0,1
Działalność zaniechana		
nie występuje		
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(556 694)	140 634
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,4)	0,1
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,4)	0,1

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki Dominującej

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(553 850)	241 697
Korekty:		
Amortyzacja	68 045	7 104
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	(73 350)	(25 200)
Koszty odsetek	652 609	378 939
Przychody z odsetek i dywidend	(592 191)	(203 428)
Korekty razem	55 113	157 415
Zmiana stanu zapasów	2 983 654	(80 236)
Zmiana stanu należności	29 383 063	505 759
Zmiana stanu zobowiązań	(1 396 547)	(786 819)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1 063 629)	(174 451)
Zmiany w kapitale obrotowym	29 906 541	(535 748)
Podatek dochodowy	0	(63 187)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 407 805	(199 822)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(17 358)	
Inne wydatki inwestycyjne	(20 125 130)	(20 791 505)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(603 750)
Spłacone pożyczki	280 000	
Inne wpływy inwestycyjne		8 485 505
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19 862 489)	(12 909 750)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Emisja dłużnych papierów wartościowych		20 000 000
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(41 826)	(7 683)
Odsetki zapłacone	(816 018)	(8 750)
Inne wydatki finansowe		(635 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(857 844)	19 348 567
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 687 472	6 238 995
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	843 000	51 798
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	9 530 472	6 290 793

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

6. Wybrane jednostkowe dane finansowe z przeliczeniem na euro

	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.11.2016 do 31.01.2017
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	82 895	10 394 080	19 839	2 423 371
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(478 654)	406 185	(114 554)	94 702
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(553 850)	241 697	(132 551)	56 352
Zysk (strata) netto	(556 694)	140 634	(133 231)	32 789
Zysk na akcję (PLN)	(0,4)	0,1	(0,1)	0,0
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,4)	0,1	(0,1)	0,0
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1784	4,2891
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 407 805	(199 822)	7 038 054	(46 588)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19 862 489)	(12 909 750)	(4 753 611)	(3 009 897)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(857 844)	19 348 567	(205 304)	4 511 102
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 687 472	6 238 995	2 079 138	1 454 616
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1784	4,2891
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	86 667 963	90 120 718	20 593 552	21 607 020
Zobowiązania długoterminowe	25 600 824	25 828 959	6 083 123	6 192 658
Zobowiązania krótkoterminowe	17 739 269	20 407 196	4 215 105	4 892 756
Kapitał własny	43 327 869	43 884 563	10 295 324	10 521 605
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2085	4,1709

Dane finansowe dla jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego zostały przygotowane zgodnie z MSR34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

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

W okresie od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018 roku miały miejsce następujące znaczące zdarzenia i transakcje:

- Spółka podporządkowana Tower Investments sp. z o.o. zawarła jako kupujący umowę przedwstępną zakupu lokalu niemieszkalnego położonego w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 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 Prząśniczek.
- 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.
- W dniu 25 stycznia 2018 roku KDPW postanowił zarejestrować 500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i oznaczyć je kodem P PLTWARNV00013, zgodnie z decyzją KDPW 59/2018 z dnia 19 stycznia 2018 roku.
- 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 jest 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 przyręczonej do dnia 15 lutego 2018 roku. Podpisała też aneks zwiększający powierzchnię sprzedaży do całości oferowanego lokalu wraz z miejscami garażowymi.
- 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.
- W związku z wygaśnięciem przedwstępnych umów zakupu nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Płowieckiej, ul. Swaróżyca oraz w Poznaniu przy ul. Głogowskiej Zarząd Spółki Dominującej podjął działania mające na celu komercjalizację inwestycji i zawarcie umów przenoszących własność nieruchomości.
- W dniu 3 marca 2018 roku spółka Tower Investments S.A. zawarła z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. S.K. umowę, której przedmiotem jest badanie jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki Dominującej oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata obrotowe 2017 i 2018 oraz przegląd śródrocznych jednostkowych sprawozdań

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

finansowych Spółki Dominującej i śródrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2018 i 2019 roku.

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

Zarząd Spółki Dominującej ocenia, iż czynnikiem mającym wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2018-31.03.2018 r. miało nabycie w dniu 13 lutego 2018 roku przez spółkę podporządkowaną Tower Investments sp. z o.o. 50% udziałów spółki Gatid Investments sp. z o.o. w cenie równej wartości nominalnej udziałów tj. za łączną kwotę 2.500 PLN. W wyniku tej transakcji spółka Tower Investments sp. z o.o. stała się posiadaczem 100% udziałów w Gatid Investments sp. z o.o.

Zakup udziałów spowodował objęcie kontroli nad spółką Gatid Investments sp. z o.o.

Brak zdarzeń nietypowych mających wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

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

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

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

Emitent podtrzymuje prognozę zysku netto na rok 2018 w wysokości 19 mln złotych, która opublikowana była raportem bieżącym ESPI 32/2017 w dn. 19.06.2017 oraz zamieszczona w Prospekcie emisyjnym akcji serii C.

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów	% udział w kapitale i głosach na WZ
Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.	689.171	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%

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

Na dzień 31 marca 2018 roku pan Bartosz Kazimierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 5.552 akcji spółki Tower Investments S.A. Wartość nominalna akcji wynosi 5.552 PLN.

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

XII. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Tower Investments S.A.	31.03.2018	31.12.2017
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	8	7

Tower Investments S.A. - grupa kapitałowa	31.03.2018	31.12.2017
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	9	8

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r., 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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Grupy.

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

W okresie objętym sprawozdaniem transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych.

XV. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA.

W okresie 01.01.2018-31.03.2018 Emitent ani podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczały kredytów i pożyczek ani nie udzieliły gwarancji.

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

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

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

Nazwa grupy kapitałowej:	Grupa Kapitałowa TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2018-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

XVII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU TOWER INVESTMENTS S.A.

Zarząd Tower Investments S.A. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy informacje finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową wynik finansowy Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Bartosz Kazimierczuk

Prezes Zarządu