



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

KWARTALNY SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT
ZA OKRES 3 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ
31 MARCA 2020 ROKU

WARSZAWA 27 MAJA 2020 ROKU

SPIS TREŚCI

<u>SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.</u>	5
1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	5
2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	6
3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	13
4. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY	14
5. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	15
6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
7. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	18
8. PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.....	18
9. ZASADY RACHUNKOWOŚCI	19
INFORMACJA DODATKOWA	22
10. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	22
11. SEGMENTY OPERACYJNE	22
12. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	23
13. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	24
14. PRZYCHODY I KOSZTY	24
15. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	29
16. WARTOŚĆ FIRMY	30
17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30
18. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	32
19. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA	34
20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	36
21. ZAPASY	36
22. AKTYWA FINANSOWE	36
23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	39
24. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	39
25. KAPITAŁY WŁASNE	39
26. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENI DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE.	41
27. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	41
28. DYWIDENDY	41
29. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.	41
30. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.	42
31. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	45
32. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY	46
33. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	47

34. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWAJĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.	49
35. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	49
36. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU.	49
37. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	50
38. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY.....	50
39. 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.....	50
40. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	51
41. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	51
42. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/ COVID-19 ORAZ RYZYKO Z TYM ZWIĄZANE	51
43. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	54
44. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA	54
45. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.	54

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ..... 55

46. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	55
47. INFORMACJE O SPÓŁCE.....	55
48. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.....	56
49. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	57
50. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	58
51. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	60
52. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	61
53. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.	62
54. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU.....	63
55. SEGMENTY OPERACYJNE	63
56. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	63
57. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	64
58. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	65
59. ZAPASY	65
60. POŻYCZKI UDZIELONE	65
61. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	68

62.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	70
63.	AKTYWA FINANSOWE	70
64.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZONY	71
65.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	72
66.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	73
<u>DZIAŁ III.....</u>		74
1.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	74
2.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	74

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	891 792	615 276	202 851	143 161
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 390 019)	(628 303)	(316 179)	(146 192)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 955 480)	(697 887)	(444 801)	(162 382)
Zysk (strata) netto	(1 623 883)	(893 890)	(369 375)	(207 988)
Zysk na akcję (PLN)	(1,05)	(0,58)	(0,24)	(0,13)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,05)	(0,58)	(0,24)	(0,13)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3963	4,2978
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 539 350)	(5 228 023)	(350 147)	(1 216 442)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(316 742)	(93 894)	(72 047)	(21 847)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(649 788)	(759 895)	(147 803)	(176 810)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 505 880)	(6 081 812)	(569 997)	(1 415 099)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3963	4,2978
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Aktywa	106 298 587	110 980 965	23 350 523	26 061 046
Zobowiązania długoterminowe	33 614 329	33 598 327	7 384 032	7 889 709
Zobowiązania krótkoterminowe	8 625 968	11 700 465	1 894 859	2 747 556
Kapitał własny	64 058 290	65 682 173	14 071 632	15 423 781
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5523	4,2585

2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

2.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	891 792	615 276
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	891 792	615 276
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 730 030	420 939
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 730 030	420 939
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(838 238)	194 337
Koszt sprzedaży	0	0
Koszt ogólnego zarządu	936 738	799 460
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1 774 976)	(605 124)
Pozostałe przychody operacyjne	1 106 985	41 812
Pozostałe koszty operacyjne	722 029	64 991
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 390 019)	(628 303)
Przychody finansowe	83 937	749 283
Koszty finansowe	649 398	917 783
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0	98 916
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 955 480)	(697 887)
Podatek dochodowy	(331 597)	196 003
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 623 883)	(893 890)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	(1 623 883)	(893 890)
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 623 883)	(893 890)
- podmiotom niekontrolującym	0	0
Pozostałe całkowite dochody		
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	(1 623 883)	(893 890)
Całkowite dochody przypadające		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 623 883)	(893 890)
- podmiotom niekontrolującym	0	0

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901	16 586 901
Wartości niematerialne	7 141	9 144	15 399
Rzeczowe aktywa trwałe	3 319 657	3 343 500	3 095 337
Nieruchomości inwestycyjne	33 440 513	33 158 761	21 241 124
Należności	1 272 036	1 263 662	1 708 685
Pożyczki	414 608	410 293	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	110 824
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 240 476	1 975 376	1 641 908
Rozliczenia międzyokresowe	141 215	146 295	162 428
Aktywa trwałe	57 422 547	56 893 932	44 562 605
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19 020 787	19 492 580	27 882 288
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 529 187	19 364 982	15 129 701
Aktywa z tytułu umowy	1 303 022	2 709 042	1 775 314
Pożyczki	1 502 946	1 482 731	1 594 511
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	277 869	265 619	80 100
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	85 571	109 542	42 882
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 156 659	10 662 539	11 283 471
Aktywa obrotowe	48 876 040	54 087 033	57 788 267
Aktywa razem	106 298 587	110 980 965	102 350 872

PASywa	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(165 500)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	15 460 245	15 460 245	12 292 782
Zyski zatrzymane:	17 235 276	18 859 159	17 374 048
- zysk (strata) z lat ubiegłych	18 859 159	13 538 974	18 267 938
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(1 623 883)	5 320 186	(893 890)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	64 058 290	65 682 173	61 133 804
Udziały nie dające kontroli	0	0	0
Kapitał własny	64 058 290	65 682 173	61 133 804
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 056 620	24 045 304	4 853 002
Leasing	1 732 512	1 664 582	1 900 205
Zobowiązania długoterminowe	735 006	731 753	844 629
Rezerwy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	55 617	55 617	72 293
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 034 573	7 101 071	5 578 818
Zobowiązania długoterminowe	33 614 329	33 598 327	13 248 947
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 211 138	10 282 478	6 978 386
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27 727	27 727	34 327
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	458 121	498 269	20 253 830
Leasing	632 829	623 397	509 781
Zobowiązania z tytułu umów	0	0	33 123
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	1 670
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	296 152	268 594	157 004
Zobowiązania krótkoterminowe	8 625 968	11 700 465	27 968 121
Zobowiązania razem	42 240 297	45 298 792	41 217 068
Pasywa razem	106 298 587	110 980 965	102 350 872

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH.

	Nota	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto		(1 955 480)	(697 887)
Korekty:			
Amortyzacja		225 213	149 585
Zysk/Strata z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		50	(608 699)
Koszty odsetek		573 385	513 175
Przychody z odsetek i dywidend		(24 530)	(114 169)
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych		0	(98 916)
Zysk/Strata ze sprzedaży aktywów finansowych		0	326 503
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych		54 259	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości		0	59 493
Inne korekty		0	7 545
Korekty razem		828 378	234 518
Zmiana stanu zapasów	13	471 792	(4 807 931)
Zmiana stanu należności	13	2 233 442	(1 514 281)
Zmiana stanu zobowiązań	13	(3 095 814)	1 538 352
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(49 394)	19 206
Zmiany w kapitale obrotowym		(439 974)	(4 764 654)
Podatek dochodowy		27 727	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 539 350)	(5 228 023)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(22 690)	(63 697)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		0	225 000
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(12 300)	94 803
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne		(281 752)	0
Inne wydatki inwestycyjne		0	(350 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(316 742)	(93 894)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		0	(94 500)
Splaty kredytów i pożyczek		(40 601)	(43 608)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(128 442)	(129 682)
Odsetki zapłacone		(480 745)	(492 105)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(649 788)	(759 895)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(2 505 880)	(6 081 812)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		10 662 539	17 365 283
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		8 156 659	11 283 471

2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	18 859 159	65 682 173
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 31.03.2020 roku						
Zmiana struktury grupy kapitałowej						0
Zakup akcji własnych						0
Przyznana dywidenda						0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowo						0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Wynik netto za okres od 01.01.2019 roku do 31.03.2020 roku					(1 623 883)	(1 623 883)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(1 623 883)	(1 623 883)
Saldo na dzień 31.03.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	17 235 276	64 058 290

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	12 292 782	18 260 121	62 114 378
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku						
Zmiana struktury grupy kapitałowej						0
Zakup akcji własnych		(198 706)				(198 706)
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	(1 553 684)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				3 167 463	(3 167 463)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(198 706)	0	3 167 463	(4 721 147)	(1 752 390)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku					5 320 186	5 320 186
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	5 320 186	5 320 186
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	18 859 159	65 682 173

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	12 292 782	18 260 121	62 114 378
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 31.03.2019 roku						
Emisja akcji					0	0
Zmiana struktury grupy kapitałowej					7 817	7 817
Zakup akcji własnych		(94 500)				(94 500)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowowy					0	
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	0	7 817	(86 683)
Korekta lat ubiegłych						0
Zysk netto za okres od 01.01.2019 roku do 31.03.2019 roku					(893 890)	(893 890)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(893 890)	(893 890)
Saldo na dzień 31.03.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	12 292 782	17 374 048	61 133 804

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

3.1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ.

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

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

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.

Zarząd.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji 27 maja 2020 roku wchodził:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza i Komitet Audytu.

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 27 maja 2020 roku wchodził:

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

W okresie od 1 stycznia do dnia publikacji nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu

Na dzień 27 maja 2020 roku w skład Komitetu Audytu wchodził:

- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Piotr Gańko – Członek Komitetu Audytu
- Damian Jasica – Członek Komitetu Audytu

W okresie od 1 stycznia do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiła zmiana w organizacji Komitetu Audytu. W wyniku uchwały Komitetu Audytu z dnia 4 marca 2020 roku przewodniczącym Komitetu Audytu został Mariusz Trojak, a dotychczasowy przewodniczący Damian Jasica stał się członkiem Komitetu Audytu.

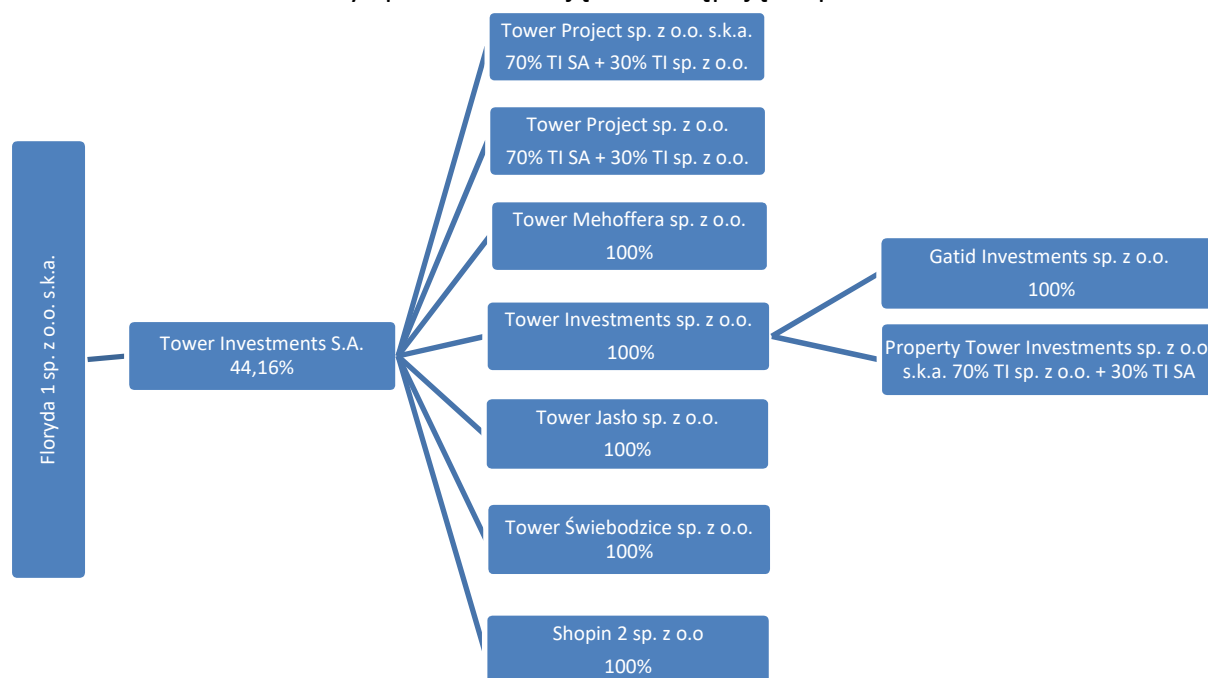
4. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Głównym przedmiotem działalności spółki Tower Investments S.A. 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.

5. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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



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

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Jaśle. Po rezygnacji z wyżej wymienionego projektu spółka prowadzi inne inwestycje budowlane Grupy Kapitałowej.
- 2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100 udziałów. 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, a Tower Investments S.A. posiada 15.000. 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 do realizacji wybranych

inwestycji Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. Obecnie nie prowadzi żadnej inwestycji.

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. Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments S.A. Wraz z nabyciem akcji Spółka Dominująca przejęła nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8.908 m² oraz parku handlowego.

5) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 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, realizującą inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments S.A. z siecią sklepów Netto.

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

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Do dnia 13 lutego 2018 roku spółka była we współkontroli kiedy to Tower Investments sp. z o.o. nabyła pozostałe 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o.. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka została przeznaczona do prowadzenia innych projektów Grupy Kapitałowej.

9) **Tower Mehoffera sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Do dnia 20 marca 2019 roku Spółka była w posiadaniu 70% udziałów, które ze względu na zawartą umowę cywilnoprawną pozwalały na współkontrolę nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o.. W wyniku zakupu 30% udziałów spółka Tower Investments S.A. zyskała pełną kontrolę. Spółka Tower Mehoffera została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		30.03.2020	31.12.2019
Tower Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%

6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

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

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

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez firmę audytorską.

7. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

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

Rodzaj kursu	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,5523	4,3013	4,2585
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,3963	4,2978	4,3018
Najwyższy kurs w okresie	4,6044	4,3402	4,3891
Najniższy kurs w okresie	4,2279	4,2706	4,2406

8. PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

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

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	891 792	615 276	202 851	143 161
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 390 019)	(628 303)	(316 179)	(146 192)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 955 480)	(697 887)	(444 801)	(162 382)
Zysk (strata) netto	(1 623 883)	(893 890)	(369 375)	(207 988)
Zysk na akcję (PLN)	(1,05)	(0,58)	(0,24)	(0,13)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,05)	(0,58)	(0,24)	(0,13)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3963	4,2978
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 539 350)	(5 228 023)	(350 147)	(1 216 442)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(316 742)	(93 894)	(72 047)	(21 847)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(649 788)	(759 895)	(147 803)	(176 810)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 505 880)	(6 081 812)	(569 997)	(1 415 099)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3963	4,2978
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	106 298 587	110 980 965	23 350 523	26 061 046
Zobowiązania długoterminowe	33 614 329	33 598 327	7 384 032	7 889 709
Zobowiązania krótkoterminowe	8 625 968	11 700 465	1 894 859	2 747 556
Kapitał własny	64 058 290	65 682 173	14 071 632	15 423 781
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5523	4,2585

9. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Do sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok, poza wymienionymi poniżej.

9.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Zmiany odniesień koncepcyjnych zawartych w MSSF

Zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku i obowiązujące do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Określono definicję przedsięwzięcia. Obowiązujące w odniesieniu do połączeń. W przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu w/w okresu lub później.

Zmiany w MSR „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Określono definicję istotności. Zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku i obowiązujące do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zmiany w MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”.

Zmiany dotyczą wprowadzanej reformy Referencyjnej Stopy Procentowej. Zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku i obowiązujące do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później

Wyżej wymienione zmiany nie miały istotnego wpływu na kwartalne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za I kwartał 2020 roku.

9.2. NOWE STANDARDY ORAZ ZMIANY DO ISTNIEJĄCYCH STANDARDÓW WYDANE PRZEZ RMSR, ALE JESZCZE NIEZATWIERDZONE DO STOSOWANIA W UE.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później).

Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później)

Poprawki mają na celu promowanie spójności w stosowaniu wymogów w zakresie klasyfikacji zobowiązań.

9.3. KOREKTA BŁĘDÓW LAT POPRZEDNICH

Uchwałą z roku 2017 Zarząd Spółki Dominującej postanowił wynik okresu od 1 listopada 2015 do 31 października 2016 roku przeznaczyć na kapitał zapasowy. W sprawozdaniu za rok obrotowy 2018 wartość wyniku zaprezentowana była w pozycji „zysk z lat ubiegłych”.

Zmiana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest następująca:

PASywa	Opublikowane	Korekta	Po korekcie
	31.03.2019		31.03.2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	0	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	0	30 071 724
Akcje własne	(165 500)	0	(165 500)
Pozostałe kapitały	10 063 893	2 228 889	12 292 782
Zyski zatrzymane:	19 602 937	(2 228 889)	17 374 048
- zysk (strata) z lat ubiegłych	20 496 827	(2 228 889)	18 267 938
- zysk (strata) netto	(883 890)	0	(893 890)
Kapitał własny	61 133 804	0	61 133 804

INFORMACJA DODATKOWA

10. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Podstawowa działalność Grupy opiera się na kupnie i sprzedaży nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych z wnoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości. Wymienione powyżej prace cechują się niedopasowaniem w czasie ponoszonych kosztów i przychodów oraz nieregularnością przychodów. Zakup nieruchomości i realizacja projektu budowlanego może trwać ponad 12 miesięcy, przychód zaś realizowany jest w momencie zakończenia prac i sprzedaży gotowego produktu. Ze względu na specyfikę branży nie można określić cykliczności ani sezonowości działalności.

11. SEGMENTY OPERACYJNE

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

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

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

Czynnikiem rozróżniającym także nie jest grupa inwestorów/klientów, do których adresowany jest dany projekt. W zależności od tego, czy sieć handlowa pragnie zawrzeć umowę najmu czy też umowę sprzedaży, końcowym klientem może być albo inwestor finansowy (kupujący daną nieruchomość z długoterminową umową najmu) bądź inwestor branżowy (tj. sieć handlowa). Sposób klasyfikacji takich projektów (mimo że zakres prac i grono osób realizujących dany projekt byłyby tożsame) będzie ulegał zmianie na skutek

zmian decyzji sieci handlowej, której preferencje w zakresie najmu bądź kupna danej nieruchomości mogą i ulegają zmianie – co przy wydzielaniu segmentów powodowałoby przeklasyfikowania takich nieruchomości między segmentami.

12. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki Dominującej podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie. W okresie objętym sprawozdaniem i okresach porównawczych jest brak czynników rozważających zysk na akcję.

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

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 554 312
Rozważający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 554 312
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 623 883)	(893 890)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,05)	(0,58)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,05)	(0,58)
Działalność zaniechana		
	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(1 623 883)	(893 890)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,05)	(0,58)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,05)	(0,58)

13. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	471 792	(13 806 138)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	8 998 207
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepłyów pieniężnych	471 792	(4 807 931)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	827 422	2 963 859
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	(973 556)
Rozliczenia aktywa z tytułu umowy	1 406 020	(504 584)
Zakup aktywów finansowych - rozliczenie należności	0	(3 000 000)
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepłyów pieniężnych	2 233 442	(1 514 281)
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(3 068 087)	4 529 496
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	(1 991 144)
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(27 727)	0
Nabycie aktywów finansowych	0	(1 000 000)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepłyów pieniężnych	(3 095 814)	1 538 352

W I kwartale 2020 roku Grupa Kapitałowa zakończyła przesuniętą w czasie umowę realizacji kontraktu budowlanego. Ze względu na obecną sytuację gospodarczą kraju, obciążoną ogłoszeniem pandemii wirusa Covid-19, Grupa musiała ograniczyć działalność do bieżącej realizacji zobowiązań i egzekwowania należności oraz zabezpieczenia przyszłych inwestycji. Ma to odzwierciedlenie w rachunku przepłyów pieniężnych, w którym przepływy z działalności inwestycyjnej wykazują wydatki związane z inwestycjami w nieruchomości inwestycyjne, przepływy z działalności finansowej ograniczają się do bieżącej regulacji zobowiązań z tytułu kredytów, dłużnych papierów wartościowych i leasingu.

14. PRZYCHODY I KOSZTY

14.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przychody z tytułu najmu	180 292	277 498
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	696 500	337 778
Przychody ze sprzedaży innych usług	15 000	0
Przychody ze sprzedaży produktów	0	0
Przychody Razem	891 792	615 276

Głównym przychodem okresu jest zakończenie realizacji kontraktu budowlanego dla nieruchomości zlokalizowanej w Gołkowie. Przychody z tytułu najmu obejmują przychody z najmu lokali handlowych umiejscowionych w parkach handlowych w Łodzi i Warszawie.

14.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Amortyzacja	225 213	149 585
Zużycie materiałów i energii	42 926	43 947
Usługi obce	1 939 581	568 542
Podatki i opłaty	46 370	36 609
Wynagrodzenia	312 240	298 374
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	65 323	64 277
Pozostałe koszty rodzajowe	35 114	59 066
Koszty według rodzaju razem	2 666 767	1 220 400

14.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Odszkodowania i kary	943 838	0
Dyskonto zobowiązań	7 691	7 021
Inne przychody	155 457	34 791
Przychody Razem	1 106 985	41 812

W ciągu 3 miesięcy 2020 roku Grupa obciążyła kontrahenta kosztami związanymi z opóźnieniami w realizacji umów, zgodnie z zawartymi w umowie warunkami.

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Należności nieściągalne	620 401	0
Darowizny	0	5 386
Dyskonto należności	3 253	2 970
Inne koszty	98 375	56 636
Koszty Razem	722 029	64 991

Wartość pozostałych kosztów operacyjnych stanowią przede wszystkim zawiązane odpisy na należności nieściągalne.

14.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	13 445	25 978
Przychody związane z obligacjami	40 148	0
Pożyczki i należności	27 048	114 277
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	80 641	140 255
Aktualizacja wartości inwestycji	0	608 699
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	0	608 699
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	3 296	329
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	3 296	329
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe razem	83 937	749 283

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

Koszty finansowe

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Koszty z tytułu leasingu	25 649	41 986
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	45 613	36 740
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	490 917	482 833
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	19 863	25 723
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	582 042	587 282
Wycena aktywów finansowych	50	0
Sprzedaż aktywów finansowych	0	326 503
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	50	326 503
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	67 306	3 998
Straty z tytułu różnic kursowych razem	67 306	3 998
Koszty finansowe razem	649 398	917 783

14.5. Podatek dochodowy

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(5 125 695)	(3 599 203)	(3 599 203)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	331 597	(1 379 040)	(196 003)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	0	(147 452)	(141 705)
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(4 794 098)	(5 125 695)	(3 936 911)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 240 476	1 975 376	1 641 908
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 034 573	7 101 071	5 578 818

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.03.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Wyceny nieruchomości	91 065	0	91 065
Zapasy - zyski zatrzymane	22 019	0	22 019
Należności z tytułu dostaw i usług	276 843	117 661	394 504
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	49 698	10	49 708
Na straty podatkowe	317 801	389 058	706 859
Inne aktywa	10 136	0	10 136
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	838 563	71 063	909 625
Kontrakty budowlane	307 651	(307 651)	0
Pozostałe rezerwy	61 600	(5 040)	56 560
Razem	1 975 376	265 100	2 240 476

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.03.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	13 786	(3 644)	10 142
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 798 527	71 090	1 869 617
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	0	49 060
Wycena udziałów do wartości godziwej	1 772 668	0	1 772 668
Wyceny nieruchomości	3 264 372	0	3 264 372
Kontrakt budowlany	133 000	(133 000)	0
Inne	69 658	(944)	68 714
Razem	7 101 071	(66 497)	7 034 573

Żadna ze spółek grupy w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wygenerowała kosztów i przychodu zakwalifikowanego, według obowiązujących przepisów podatkowych, do działalności kapitałowej. Całość wyliczeń dotyczy działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.

Podatek dochodowy

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	0	0
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(331 597)	196 003
Podatek dochodowy razem	(331 597)	196 003

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19%, obowiązującą Spółkę Dominującą, od wyniku przed opodatkowaniem dochodowym, w tym podatkiem odroczonym wykazanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

	od 01.01.2020 do 31.03.2020		od 01.01.2019 do 31.03.2019	
	działalność finansowa	działalność operacyjna	działalność finansowa	działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	0	(1 955 480)	0	(697 887)
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	0	(371 541)	0	(132 599)
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>				
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu		(306 893)		(52 088)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów		497 239		233 738
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi		(324 694)		4 583
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych		(17 713)		(18 828)
Różnica na zastosowanych stawkach podatkowych		22 597		10 917
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		169 409		150 280
Podatek dochodowy	0	(331 598)	0	196 003
Zastosowana średnia stawka podatkowa	0%	17%	0%	-28%

15. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie 3 miesięcy 2020 roku struktura Grupy Kapitałowej nie uległa zmianie. Nie dokonano żadnego połączenia, przejęcia ani likwidacji. W okresie porównawczym, od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku miało miejsce następujące wydarzenie gospodarcze:

W dniu 20 marca 2019 roku Spółka Tower Investments S.A. nabyła 30% udziałów spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. Udziały o wartości nominalnej 1.500 PLN zostały zakupione za kwotę 4.000.000,00 PLN (133.333,33 PLN za 1 udział). W wyniku tej transakcji Spółka Tower Investments S.A. uzyskała kontrolę nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o. i stała się posiadaczem 100% jej udziałów.

Na dzień objęcia kontroli zostały wycenione aktywa i zobowiązania spółki przejmowanej. Na podstawie wykonanych analiz nie było konieczności tworzenia odpisu aktualizującego wartość należności oraz potwierdzono kompletność zobowiązań przedstawionych w sprawozdaniu finansowym spółki przejmowanej. Na podstawie posiadanych umów dotyczących inwestycji usytuowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera wyceniono wartość dotychczas poniesionych nakładów prezentowanych jako zapasy. Nadwyżka wartości godziwej zapasów netto (pomniejszonej o podatek odroczonej) nad jej wartością księgową wyniosła 604.110,33 PLN. W wyniku transakcji, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznano wartość firmy o wartości 13.698.541,07 PLN.

Od dnia 21 marca 2019 roku spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. jest konsolidowana metodą pełną.

16. WARTOŚĆ FIRMY

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	13 698 541	13 698 541	13 698 541
	16 586 901	16 586 901	16 586 901

W okresie sprawozdawczym i okresach porównywalnych nie dokonano odpisów aktualizujących wartość firmy.

17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 roku			
Stan na 01.01.2020	25 550	15 988	41 538
Zwiększenia	0		0
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2020	25 550	15 988	41 538
Umorzenie za okres od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 roku			
Stan na 01.01.2020	(18 050)	(14 344)	(32 394)
Zwiększenia	(1 250)	(753)	(2 003)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2020	(19 300)	(15 097)	(34 397)
Wartość netto na 01.01.2020	7 500	1 644	9 144
Wartość netto na 31.03.2020	6 250	891	7 141

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku			
Stan na 01.01.2019	25 550	15 198	40 748
Zwiększenia	0	790	790
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2019	25 550	15 988	41 538
Umorzenie za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku			
Stan na 01.01.2019	(13 050)	(9 950)	(23 000)
Zwiększenia	(5 000)	(4 393)	(9 393)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2019	(18 050)	(14 344)	(32 394)
Wartość netto na 01.01.2019	12 500	5 248	17 748
Wartość netto na 31.12.2019	7 500	1 644	9 144

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2019 roku do 31.03.2019 roku			
Stan na 01.01.2019	25 550	15 198	40 748
Zwiększenia	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2019	25 550	15 198	40 748
Umorzenie za okres od 01.01.2019 roku do 31.03.2019			
Stan na 01.01.2019	(13 050)	(9 950)	(23 000)
Zwiększenia	(1 250)	(1 098)	(2 348)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2019	(14 300)	(11 049)	(25 349)
Wartość netto na 01.01.2019	12 500	5 248	17 748
Wartość netto na 31.03.2019	11 250	4 149	15 399

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

Na dzień 31 marca 2020 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2020 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2019 i 31.03.2019: 0 PLN).

18. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	247 032	2 246 084	555 047	574 563	4 629 629
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(279 695)	(139 744)	(704 950)	(185 582)	0	(1 309 971)
Wartość bilansowa netto	727 207	107 288	1 541 134	369 465	574 563	3 319 657

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2019 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	224 342	2 069 407	555 047	574 563	4 430 261
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(223 756)	(124 535)	(575 678)	(162 793)	0	(1 086 761)
Wartość bilansowa netto	783 146	99 808	1 493 729	392 254	574 563	3 343 500

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2019 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	204 728	1 808 420	540 346	205 564	3 765 960
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(55 939)	(94 625)	(437 638)	(82 420)	0	(670 623)
Wartość bilansowa netto	950 963	110 103	1 370 781	457 926	205 564	3 095 337

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 564	3 343 500
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		22 690	176 678	0	0	199 368
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja	(55 939)	(15 210)	(129 273)	(22 789)	0	(223 211)
Wartość bilansowa netto na 31.03.2020 roku	727 207	107 288	1 541 134	369 465	574 564	3 319 657
za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 006 902	23 359	782 444	14 700	369 000	2 196 405
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(210 248)	0	0	(210 248)
Amortyzacja	(223 756)	(38 732)	(370 220)	(82 339)	0	(715 047)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2019 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 564	3 343 500
za okres od 01.01.2019 roku do 31.03.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 006 902	3 745	159 578	0	0	1 170 225
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja	(55 939)	(8 823)	(80 549)	(1 967)	0	(147 278)
Wartość bilansowa netto na 31.03.2019 roku	950 963	110 103	1 370 781	457 926	205 564	3 095 337

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 3 miesięcy 2020 roku Grupa Kapitałowa nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 3 miesięcy 2020 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2020 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2019 i 31.03.2019: 0 PLN).

19. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

19.1. Aktywa w leasingu

Zgodnie z wymogami MSSF 16 „Leasing” Grupa Kapitałowa dokonała analizy posiadanych umów i dokonała odpowiednich ujawnień w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu przedstawia się następująco:

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.03.2020				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 489 353	3 183 947
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(279 695)	(421 080)	(700 775)
Wartość bilansowa netto	687 693	727 207	1 068 273	2 483 172

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2019				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 312 675	3 007 270
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(223 756)	(445 413)	(669 169)
Wartość bilansowa netto	687 693	783 146	867 262	2 338 101

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.03.2019				
Wartość bilansowa brutto	471 650	1 006 902	1 771 420	3 249 971
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(55 939)	(400 639)	(456 578)
Wartość bilansowa netto	471 650	950 963	1 370 781	2 793 394

19.2. Zobowiązania w leasingu

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.03.2020				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	799 011	1 667 057	3 149 013	5 615 080
Koszty finansowe (-)	(166 181)	(312 197)	(2 771 361)	(3 249 738)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	632 829	1 354 860	377 652	2 365 342

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	775 878	1 529 733	3 202 918	5 508 529
Koszty finansowe (-)	(152 482)	(283 066)	(2 785 003)	(3 220 551)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	623 397	1 246 666	417 916	2 287 978

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.03.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	673 931	1 943 744	2 197 086	4 814 762
Koszty finansowe (-)	(164 151)	(304 005)	(1 936 621)	(2 404 776)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	509 781	1 639 740	260 465	2 409 985

Umowami leasingu objęte są samochody, najem biura i użytkowanie wieczyste. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały weksłami. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją.

Zastosowanie nowego standardu sprawozdawczości finansowej MSSF 16 "Leasing" skutkowało powstaniem nowych pozycji zobowiązań z tytułu leasingu. Po szczegółowej analizie umów zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej, na dzień 1 stycznia 2019 roku

Grupa rozpoznała i ujęła zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania aktywów w wysokości 1.929.820,00 PLN.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują żadne istotne opłaty subleasingowe

20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w polityce rachunkowości.

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	33 158 761	20 768 974	20 768 974
Zwiększenia	281 752	5 559 713	59 993
Zwiększenia z tytułu MSSF 16	0	687 693	471 650
Wycena do wartości godziwej	0	6 142 382	(59 493)
Wartość bilansowa na koniec okresu	33 440 513	33 158 761	21 241 124

21. ZAPASY

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Półprodukty i produkcja w toku	15 934 532	16 406 324	24 625 152
Produkty gotowe	2 436 255	2 436 255	2 607 136
Towary	650 000	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	19 020 787	19 492 580	27 882 288

W okresie 3 miesięcy 2020 roku zmiany w wartości zapasów nie były znaczne i wynikały z realizacji kontraktu budowlanego i inwestycji w nabyte wcześniej nieruchomości.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 marca 2020 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2019 i 31.03.2019: 0 PLN).

22. AKTYWA FINANSOWE

22.1. Pożyczki udzielone

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądną

przybliżenie wartości godziwej. Grupa nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.03.2020				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2021
Industrial Sp. z o.o.	PLN	341 851	7%	2021
Iwona Gościcka	PLN	11 184	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	292 813	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 198 949	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2020		1 917 554		
Stan na 31.12.2019				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	337 536	7%	2020
Iwona Gościcka	PLN	10 979	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	288 682	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 183 069	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		1 893 024		
Stan na 31.03.2019				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	324 351	7%	2019
Adam Borejko	PLN	52 429	6%	2019
Iwona Gościcka	PLN	10 425	6%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 134 549	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2019		1 594 511		

*Do zapłaty została część odsetkowa pożyczek

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym strat kredytowych, przedstawia się następująco:

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	9 487 737	9 487 737
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	630 000	350 000
Włączenie spółki do Grupy Kapitałowej	(8 357 394)	(8 357 394)
Splata	(54 374)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	187 055	114 169
Wartość brutto na koniec okresu	1 893 024	1 594 511
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 893 024	1 594 511

Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. nie objęły stratą kredytową żadnej pożyczki.

22.2. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	110 824
Aktywa finansowe	0	0	110 824

	Aktywa krótkoterminowe		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Akcje spółek notowanych	68 050	55 800	80 100
Udziały, akcje spółek nienotowanych	209 819	209 819	0
Aktywa finansowe	277 869	265 619	80 100

Pozostałe aktywa finansowe stanowią akcje spółek i udziały spółek. Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wartość bilansowa równa jest wartości godziwej opartej na notowaniach.

Grupa odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych, w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty ich wartości.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	7 999 323	10 612 536	10 956 139
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	144 434	37 101	314 430
Środki pieniężne w kasie	12 901	12 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	8 156 659	10 662 539	11 283 471

Na dzień 31 marca 2020 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Zatem nie występuje różnica pomiędzy sumą środków pieniężnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a tymi w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

24. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

25. KAPITAŁY WŁASNE

25.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 31 marca 2020 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda

akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Tower Investments S.A, w dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych. Od dnia przyjęcia programu do dnia 31 marca 2020 roku Spółka dokonała skupu 11.126 akcji. W okresie 3 miesięcy 2020 roku nie zostały skupione żadne akcje. Strukturę własności na dzień 31 marca 2020 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.03.2020 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	448 552	448 552	448 552	28,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2019 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	448 552	448 552	448 552	28,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.03.2019 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	83 321	83 321	83 321	5,3%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,2%
Pozostali akcjonariusze	626 845	626 845	626 845	40,2%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

25.2. Pozostałe kapitały

W okresie 3 miesięcy 2020 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku.

26. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENÍ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE.

Na dzień 31 marca 2020 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 6.294 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 6.294 PLN. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 nie zostały zakupione żadne akcje.

27. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

28. DYWIDENDY

W dniu 19 marca 2020 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o zamiarze przedłożenia Radzie Nadzorczej i Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wniosku o podziałe zysku netto spółki Tower Investments S.A., zawierającego rekomendację o wyłączeniu całości zysku za 2019 rok od podziału. Zarekomendowano niewypłacanie dywidendy za rok 2019 i utworzenie kapitału rezerwowego w wysokości 50% jednostkowego zysku netto osiągniętego przez Spółkę w roku 2019 z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy w przyszłości. W związku w ryzykiem, które niesie ze sobą kryzys epidemiczny i spodziewanymi perturbacjami gospodarczymi mogącymi mieć negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki i jej sytuację finansową, Zarząd będzie rekomendował pozostawienie środków w Spółce, na wypadek istotnego pogorszenia się otoczenia gospodarczego wokół Spółki. W przypadku, gdy sytuacja ulegnie stabilizacji i nie dojdzie do istotnych przesunięć w realizacji projektów, Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, podejmie prawnie dopuszczalne środki mające na celu wypłatę dywidendy na rzecz Akcjonariuszy z ww. kapitału rezerwowego, względnie jeżeli będą spełnione stosowne przesłanki, do wypłaty zaliczki na poczet dywidendy

29. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych. Posiadane przez Spółkę Dominującą obligacje, pierwszy dzień wykupu 8.000 obligacji mają określony w listopadzie roku 2021. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

30. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.

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

	31.03.2020		31.12.2019		31.03.2019	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	253 637	4 610 398	253 637	4 650 999	259 592	4 853 002
Pożyczki	884	0	884	0	884	0
Inne instrumenty dłużne	203 601	19 446 222	243 748	19 394 306	19 993 354	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	458 121	24 056 620	498 269	24 045 304	20 253 830	4 853 002

30.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Grupa Kapitałowa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość księgowa kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych odpowiada ich wartości godziwej.

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentują poniższe tabele:

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	253 637	4 610 398
pożyczka	PLN; 0,00%	2019	884	0
obligacje	PLN; 10,67%	2022	203 601	19 446 222
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2020 roku			458 121	24 056 620

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	253 637	4 650 999
pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
obligacje	PLN; 11,21%	2022	243 748	19 394 306
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2019 roku.			498 269	24 045 304

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	259 592	4 853 002
pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	19 993 354	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2019 roku.			20 253 830	4 853 002

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 31 marca 2020 roku kształtowała się na poziomie 1,17% (na 31.12.2019 rok: 1,71%).

30.1.1. Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria Obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 20 listopada 2021 roku – 8.000 obligacji; 20 maja 2022 roku – 6.000 obligacji i 21 listopada 2022 roku – 6.000 obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

30.1.2. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

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

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 31 marca 2020 roku wynosił 8.029.624,87 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 30.000.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

Kredyt bankowy udzielony spółce zależnej Tower Project sp. z o.o. S.K.A.

- hipoteka łączna do kwoty 11.665.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior Bank S.A. na przysługującym kredytobiorcy:
 - › prawie wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3, obejmującej działki nr 91/3, 91/10, 91/11 o łącznej powierzchni 0,4666 ha wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,

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

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

Zobowiązanie spółki Tower Investments sp. z o.o. z tytułu zakupu gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowodworskiej

- hipoteka łączna do kwoty 2.000.000,00 PLN ustanowiona na rzecz Waldemara Komorowskiego tytułem zabezpieczenia wierzytelności o zapłatę pozostałej części łącznej ceny określonej w umowie sprzedaży nieruchomości.

Leasing

Zobowiązania z tytułu umów leasingu, obejmującego samochody osobowe, zabezpieczone zostały weksłami. Leasing z tytułu najmu biura zabezpieczony został kaucją.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

Poza wyżej wymienionymi formami zabezpieczeń spłaty, umowy kredytowe nie wymagają od Grupy Kapitałowej dodatkowych zabezpieczeń.

31. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Poza zabezpieczeniami opisanymi w punkcie 30 Grupa Kapitałowa nie posiada innych zobowiązań warunkowych. Zgodnie z wymogami MSSF 16 obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku, dokonano analizy umów pod kątem ich kwalifikacji jako umów leasingu oraz ujęto w kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

32. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Wakacje czynszowe	131 331	136 297	151 197
Ubezpieczenia	9 884	9 884	11 232
Inne koszty opłacone z góry	0	114	0
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	141 215	146 295	162 428
Rezerwa na sprawy sądowe			
Rezerwy na inwestycje budowlane			
Wakacje czynszowe	55 617	55 617	72 293
Pozostałe rezerwy			
Inne rozliczenia międzyokresowe	0		
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	55 617	55 617	72 293

	Krótkoterminowe		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Wakacje czynszowe	19 866	19 866	19 866
Ubezpieczenia	44 575	49 219	21 712
Inne koszty opłacone z góry	21 130	40 456	1 304
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	85 571	109 542	42 882
Rezerwa na sprawy sądowe	0	0	47 670
Rezerwy na inwestycje budowlane	184 522	184 521	26 969
Wakacje czynszowe	16 676	22 234	22 234
Pozostałe rezerwy		0	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	94 955	61 838	60 131
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	296 152	268 594	157 004

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	255 836	220 721
Zwiększenia	75 588	34 247
Zmniejszenia	(104 639)	(49 658)
Wartość brutto na koniec okresu	226 785	205 310
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	324 211	268 327
Zwiększenia	54 086	60 131
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	0	
Zmniejszenia	(26 529)	(99 162)
Wartość brutto na koniec okresu	351 769	229 297

33. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi 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 i kluczowy personel kierowniczy spółek Grupy Kapitałowej. Do najważniejszych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- › Industrial sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- › Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- › Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- › Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,
- › Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej,
- › Magdalena Gronowska - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej,

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

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

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<i>Zarząd</i>		
wynagrodzenia	39 397	38 132
premie	0	0
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	45 000	30 000
<i>Rada Nadzorcza</i>		
wynagrodzenia	28 784	28 490
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	
<i>Komitet Audytu</i>		
wynagrodzenia	20 927	20 927
Świadczenia razem	134 109	117 550

Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Handlowe	Pożyczki	Handlowe	Pożyczki
Industrial sp. z o.o.	201 722	364 608	700 615	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	434 901	1 248 949	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 624 937	0	17 750	0
Magdalena Gronowska	0	0	0	790
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	146 095	0	18 450	0
Eurostock Media sp. z o.o.	356 900	292 813	0	0
SUMA	3 764 555	1 906 370	736 815	790

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Industrial sp. z o.o.	0	4 315	0	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	2 400	15 879	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	4 325	0	30 000	0
Eurostock Media sp. z o.o.	0	4 131	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	0	0	45 000	0
SUMA	6 725	24 326	75 000	0

34. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.

W okresie I kwartału 2020 roku nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej Grupy Kapitałowej oraz warunków prowadzenia przez nią działalności (za wyjątkiem zmian i warunków spowodowanych koronawirusem SARS-CoV-2/ COVID-19 oraz ryzyka z tym związanego), które miały istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej, czy skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).

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

W I kwartale 2020 roku nie wystąpiły nietypowe czynniki lub zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie. Dla wyniku I kwartału 2020 roku wpływ pandemii koronawirusa SARS CoV-2/ COVID-19 nie był istotny.

36. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU.

1) Postępowanie z powództwa RS Architekci sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 36.438,75 zł przed Sądem Rejonowym w Gliwicach. Sąd Rejonowy w Gliwicach stwierdził swą niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla m.st. Warszawa w Warszawie. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 16 lipca 2020 roku.

2) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Aecom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Wartość przedmiotu sporu: 203.600,00 zł. Termin rozprawy wyznaczony na 14 maja 2020 roku został odwołany i brak wyznaczonego nowego terminu rozprawy.

3) Dnia 6 września 2018 roku spółka Tower Investments sp. z o.o. złożyła do Sądu Okręgowego Warszawa-Praga pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym 300.001,00 złotych przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowski. Termin rozprawy wyznaczony na dzień 30 kwietnia 2020 roku został odwołany i brak wyznaczonego nowego terminu rozprawy.

4) Postępowanie z powództwa Marzeny Borowskiej przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 14.760,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty. Tower Investments sp. z o.o. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty

w postępowaniu upominawczym z dnia 22 lutego 2018 roku. Terminy rozprawy wyznaczone zostały na dni: 22 czerwca i 27 lipca 2020 roku.

5) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowskiemu o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności toczące się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy-Pragi w Warszawie. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

6) W dniu 28 czerwca 2019 roku została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji położonej w Tychach przy ul. Budowlanych. Od tej decyzji zostały wniesione dwa odwołania i aktualnie w tej sprawie toczy się postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Katowicach.

7) W dniu 23 września 2019 roku Kamil Jaroń i Daniel Jaroń – wspólnicy spółki Jardźwig s.c. wytoczyli przeciwko spółce Tower Investments sp. z o.o. przed Sądem okręgowym w Warszawie powództwo o zapłatę 372.185,70 PLN z ustawowymi odsetkami od dnia 9 października 2015 roku do dnia zapłaty. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

8) Postępowanie ze skargi Tower Investments sp. z o.o. na czynność komornika w postaci ustalenia kosztów postępowania egzekucyjnego na kwotę 67.936,81 zł oraz równoległe postępowanie o (ewentualne) obniżenie tej opłaty przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie. Brak rozstrzygnięcia w sprawie.

37. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF 9 i w okresie 3 miesięcy kończących się 31 marca 2020 roku nie uległy zmianie.

38. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

Poza Programem Skupu Akcji Własnych opisanym w punkcie 25.1 oraz zabezpieczeniem obligacji na akcjach będących w posiadaniu spółki Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a. nie ma innych umów, które mogą wpłynąć na zmianę w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy.

39. 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.

Zarząd Spółki Dominującej nie publikował prognoz wyników na dany rok.

40. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W badanym okresie nie wystąpiły emisja, wykup i spłata nie udziałowych i kapitałowych aktywów finansowych.

41. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 31 marca 2020 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła dwie umowy dotyczące nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu i Pruszkowie: przedwstępną umowę sprzedaży oraz umowę cesji dzierżawy,
- W związku z niezrealizowaniem się warunków zawieszających zawartych w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie w dzielnicy Białołęka, umowa wygasła,
- Spółka zależna Tower Jasło sp. z o.o. zawarła, jako sprzedający, przedwstępną umowę sprzedaży części nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Aluzyjnej w Warszawie,

42. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/ COVID-19 ORAZ RYZYKO Z TYM ZWIĄZANE

W związku zaistniałą w 2020 roku pandemią koronawirusa Covid-19 zarząd Spółki Dominującej dokonał analizy bieżących projektów prowadzonych przez Spółkę i spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A., planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały oraz sytuacji finansowej. Wnioski z powyższej analizy są następujące:

- Branża, w której działa Grupa, w szczególności operatorzy marketów spożywczych, powinna łagodnie przejść okres spowolnienia a częściowo nawet zanotować wzrost przychodów,
- Aktualnie prowadzone projekty zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych mogą być zagrożone pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużone terminy dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt dostępnej kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej,
- Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne może ulec opóźnieniom z uwagi na spodziewane przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych,

- Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji może być w najbliższym czasie utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji oraz konieczność powstrzymania się od bezpośrednich kontaktów międzyludzkich,
- Nieznana jest postawa naszych głównych klientów w zakresie planów rozwojowych i finansowania nowych inwestycji,

Wyżej wymienione zagrożenia mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższych kwartałach, choć wymiar jest obecnie niemożliwy do oszacowania. W związku z powyższym Spółka podejmie działania zmierzające do ograniczenia bieżących kosztów działalności oraz starania mające na celu utrzymanie jak największej liczby prowadzonych projektów.

W związku z powyższą sytuacją pojawiają się następujące potencjalne ryzyka:

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznającymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiły znaczące zmiany w wysokości stóp procentowych, przy czym stopa procentowa stanowiąca podstawę oprocentowania zadłużenia Spółki uległa zmniejszeniu o ponad 60%. Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Ryzyko płynności

Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko braku funduszy. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak środki własne, obligacje, kredyty bankowe oraz umowy leasingu. Stan pandemii wpłynął na zachowanie aktywnych pożyczkodawców na rynku finansowym. Uzyskanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowanie może stać się bardziej czasochłonne. Grupa poprzez aktywa działania operacyjne zapewnia stabilność płynności.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Podstawą działalności deweloperskiej są decyzje administracyjne wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub przyszłymi projektami. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

W związku z wprowadzeniem stanu epidemii na terenie Rzeczypospolitej Polski i ogólnoświatowym stanem pandemii koronawirusa Covid-19 nastąpiły problemy w funkcjonowaniu urzędów administracji państwowej czego zaś konsekwencją są opóźnienia, a nawet wstrzymanie w wydawaniu decyzji i zezwoleń administracyjnych

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

W związku z zaistniałą w 2020 roku sytuacją pandemii koronawirusa Covid-19 nastąpiły i wystąpią zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym i międzynarodowym. Branża, w której działa Grupa, a w szczególności operatorzy marketów spożywczych powinna łagodnie przejść okres spowolnienia, a częściowo nawet odnotować wzrost przychodów. Wprowadzenie stanu epidemii w Polsce oraz zamknięcie jej granic może zagrozić aktualnie prowadzonym projektom pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużenie terminów dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej. Projekty oczekujące na zezwolenia administracyjne może ulec opóźnieniom z uwagi na spodziewane przestoje w pracy urzędów państwowych.

43. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- 1) Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła, jako sprzedający, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Wołominie. Jednocześnie zawarła również umowę na realizację inwestycji budowlanej, na podstawie której na w/w nieruchomości zrealizuje budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą,
- 2) Spółka zależna Gatid Investments sp. z o.o. zawarła, jako sprzedający, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Górze Kalwarii. Jednocześnie zawarła również umowę na realizację inwestycji budowlanej, na podstawie której na w/w nieruchomości zrealizuje budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą.

44. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA

Nie wystąpiły inne okoliczności poza ujętymi i opisanymi w niniejszym skróconym kwartalnym sprawozdaniu finansowym mogące mieć istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

45. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.

W najbliższych kwartałach Grupa Kapitałowa będzie koncentrować się na realizacji projektów zabezpieczonych umowami przedwstępnymi.

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

46. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	121 280	413 451	27 587	96 201
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(573 544)	(757 946)	(130 461)	(176 357)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(554 623)	(613 550)	(126 157)	(142 759)
Zysk (strata) netto	(279 034)	(812 295)	(63 470)	(189 002)
Zysk na akcję (PLN)	(0,18)	(0,52)	(0,04)	(0,12)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,18)	(0,52)	(0,04)	(0,12)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3963	4,2978
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	394 069	(133 167)	89 637	(30 985)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(309 761)	460 955	(70 460)	107 254
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(563 875)	(680 215)	(128 261)	(158 271)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(479 567)	(352 428)	(109 084)	(82 002)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3963	4,2978
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	89 799 459	90 790 091	19 726 173	21 319 735
Zobowiązania długoterminowe	23 985 787	23 909 943	5 268 938	5 614 640
Zobowiązania krótkoterminowe	17 414 771	18 202 213	3 825 488	4 274 325
Kapitał własny	48 398 901	48 677 935	10 631 747	11 430 770
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5523	4,2585

47. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

Zmiana formy prawnej została zarejestrowana w KRS w dniu 18 lutego 2016 roku.

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Adres siedziby Spółki mieści się przy ul. Wioślarskiej 8 w Warszawie (00-411).

48. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

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

49. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	121 280	413 451
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	121 280	413 451
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	244 984	409 710
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	244 984	409 710
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(123 704)	3 741
Koszt sprzedaży	0	0
Koszt ogólnego zarządu	825 428	739 443
Zysk (strata) ze sprzedaży	(949 132)	(735 701)
Pozostałe przychody operacyjne	1 071 697	110 003
Pozostałe koszty operacyjne	696 110	132 248
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(573 544)	(757 946)
Przychody finansowe	639 505	1 028 416
Koszty finansowe	620 584	884 021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(554 623)	(613 550)
Podatek dochodowy	(275 589)	198 744
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(279 034)	(812 295)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	(279 034)	(812 295)
Pozostałe całkowite dochody		
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	(279 034)	(812 295)

50. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7 141	9 144	15 399
Rzeczowe aktywa trwałe	2 576 051	2 579 721	3 002 822
Należności	59 628	58 946	49 784
Nieruchomości inwestycyjne	10 315 902	10 037 131	7 801 594
Pożyczki	42 073 623	41 491 911	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	8 603 500	8 603 500	8 603 500
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	114	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 059 956	867 838	840 512
Aktywa trwałe	64 695 801	63 648 304	20 313 612
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2 524 455	2 465 322	2 686 407
Aktywa z tytułu umowy	1 044 811	2 450 831	1 517 103
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 977 584	16 221 931	13 416 888
Pożyczki	2 587 277	2 566 849	49 922 248
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	68 050	55 800	80 100
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	52 421	52 427	21 273
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 849 061	3 328 628	1 781 275
Aktywa obrotowe	25 103 658	27 141 787	69 425 295
Aktywa razem	89 799 459	90 790 091	89 738 907

PASywa	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(165 500)
Pozostałe kapitały	15 419 381	15 419 381	12 252 089
Zyski zatrzymane:	1 616 751	1 895 785	3 908 681
- zysk (strata) z lat ubiegłych	1 895 785	0	4 720 976
- zysk (strata) netto	(279 034)	1 895 785	(812 295)
Kapitał własny	48 398 901	48 677 935	47 627 745
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19 446 222	19 394 306	0
Leasing	1 280 102	1 172 703	1 632 969
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	748 617	748 617	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 510 846	2 594 318	2 304 563
Zobowiązania długoterminowe	23 985 787	23 909 943	3 937 532
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 548 944	15 313 279	14 776 226
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 045 393	2 055 496	22 011 479
Leasing	592 445	591 812	463 239
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	47 769
Zobowiązania z tytułu umów	0	0	33 123
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	227 990	241 626	841 795
Zobowiązania krótkoterminowe	17 414 771	18 202 213	38 173 631
Zobowiązania razem	41 400 558	42 112 157	42 111 163
Pasywa razem	89 799 459	90 790 091	89 738 907

51. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(554 623)	(613 550)
Korekty:		
Amortyzacja	190 041	144 997
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	54 259	(272)
Zysk/strata z aktywów (zobowiązań) fin. wycenianych w wartości godziwej	50	(26 609)
Koszty odsetek	547 593	483 596
Przychody z odsetek i dywidend	(591 140)	(673 636)
Wycena wartości godziwej nieruchomości	0	50 034
Korekty razem	200 802	(21 890)
Zmiana stanu zapasów	(59 133)	(290 633)
Zmiana stanu należności	949 684	710 074
Zmiana stanu zobowiązań	(764 335)	(357 081)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	621 675	439 913
Zmiany w kapitale obrotowym	747 891	502 273
Podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	394 069	(133 167)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(7 690)	0
Wydatki w nieruchomości inwestycyjne	(278 771)	(53 779)
Inne wydatki inwestycyjne	(11 000)	(3 145 326)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(12 300)	0
Spłacone pożyczki	0	3 435 000
Zbycie aktywów finansowych	0	225 059
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(309 761)	460 955
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	0	(94 500)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(128 442)	(129 682)
Odsetki zapłacone	(435 433)	(456 034)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(563 875)	(680 215)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(479 567)	(352 428)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 328 628	2 133 703
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 849 061	1 781 275

52. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 roku						
Nabycie akcji własnych						0
Przyznana dywidenda						0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały						0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Zysk netto za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 roku					(279 034)	(279 034)
Razem całkowite dochody	0		0	0	(279 034)	(279 034)
Saldo na dzień 31.03.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 616 751	48 398 901

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019	1 560 750	(70 999)	30 071 724	12 252 089	4 720 976	48 534 540
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku						
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	(1 553 684)
Nabycie akcji własnych		(198 706)				(198 706)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały				3 167 292	(3 167 292)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(198 706)	0	3 167 292	(4 720 976)	(1 752 391)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku					1 895 785	1 895 785
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	1 895 785	1 895 785
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(70 999)	30 071 724	12 252 089	4 720 976	48 534 540
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.03.2019 roku						
Nabycie akcji własnych		(94 500)				(94 500)
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	0	0	(94 500)
Zysk netto za okres od 01.01.2018 do 31.03.2019 roku					(812 295)	(812 295)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(812 295)	(812 295)
Saldo na dzień 31.03.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	12 252 089	3 908 681	47 627 745

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

53. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.

Do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, poza opisanymi poniżej, zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2019 rok.

- Zmiany odniesień koncepcyjnych zawartych w MSSF
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”
- Zmiany w MSR „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”
- Zmiany w MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”.

Wyżej wymienione zmiany nie miały istotnego wpływu na kwartalne sprawozdanie finansowe Spółki za I kwartał 2020 roku.

53.1. Korekta błędów lat poprzednich

Uchwałą z roku 2017 Zarząd Spółki Tower Investments S.A. postanowił wynik okresu od 1 listopada 2015 roku do 31 października 2016 roku przeznaczyć na kapitał zapasowy. W sprawozdaniu za rok obrotowy 2018 wartość wyniku zaprezentowana była w pozycji „zysk z lat ubiegłych”.

Zmiana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest następująca:

PASywa	Opublikowane	Korekta	Po korekcie
	31.03.2019		31.03.2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	0	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	0	30 071 724
Akcje własne	(165 500)	0	(165 500)
Pozostałe kapitały	10 062 700	2 189 389	12 252 089
Zyski zatrzymane:	6 098 070	(2 189 389)	3 908 681
- zysk (strata) z lat ubiegłych	6 910 365	(2 189 389)	4 720 976
- zysk (strata) netto	(812 295)	0	(893 890)
Kapitał własny	47 627 745	0	47 627 745

54. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Amortyzacja	190 041	144 997
Zużycie materiałów i energii	42 188	40 577
Usługi obce	437 384	532 530
Podatki i opłaty	9 631	18 864
Wynagrodzenia	292 329	291 624
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	63 725	62 895
Pozostałe koszty rodzajowe	35 114	57 666
Koszty według rodzaju razem	1 070 412	1 149 153

55. SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka nie wyodrębnia segmentów operacyjnych. Szczegółowy opis znajduje się w nocy 11 niniejszego sprawozdania finansowego.

56. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 554 312
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 554 312
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(279 034)	(812 295)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,18)	(0,52)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,18)	(0,52)
<i>Działalność zaniechana</i>	nie występuje	nie występuje
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	(279 034)	(812 295)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,18)	(0,52)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,18)	(0,52)

57. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2020						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	153 816	1 874 486	471 755	139 375	3 646 335
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(279 695)	(75 191)	(612 184)	(103 214)	0	(1 070 284)
Wartość bilansowa netto	727 207	78 625	1 262 302	368 541	139 375	2 576 051

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2019						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	146 126	1 697 809	471 755	139 375	3 461 967
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(223 756)	(61 653)	(516 371)	(80 466)	0	(882 246)
Wartość bilansowa netto	783 146	84 473	1 181 438	391 289	139 375	2 579 721

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2019						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	126 512	1 771 420	457 055	139 375	3 501 264
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(55 939)	(40 698)	(400 639)	(1 167)	0	(498 442)
Wartość bilansowa netto	950 963	85 814	1 370 781	455 889	139 375	3 002 822

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 3 miesięcy 2020 roku Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 3 miesięcy 2020 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2020 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2019 i 31.03.2019: 0 PLN).

58. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2020 roku wchodzi nieruchomość położona w Tychach oraz lokal o charakterze inwestycyjnym położony w Warszawie przy ul. Książęcej. W okresie 3 miesięcy 2020 roku wartość nieruchomości uległa zmianie w wyniku poniesienia nowych nakładów.

59. ZAPASY

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Półprodukty i produkcja w toku	1 874 455	1 815 322	2 036 407
Towary	650 000	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	2 524 455	2 465 322	2 686 407

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 marca 2020 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2019 i 31.03.2019: 0 PLN).

60. POŻYCZKI UDZIELONE

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.03.2020 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 029 625	7,7%	2022
Industrial Sp. z o.o.	PLN	341 851	7%	2022
Tower Project sp. z o.o.	PLN	4 776 575	6%	2022-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	20 812 179	6%	2020-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 302	0%*	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	128 988	6%	2020-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 239 108	7,7%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 918 995	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	124 578	7,7%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	53 350	6%	2020-2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 572 165	6%	2020-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	473 147	6%	2020-2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2020 roku		44 660 899		
Stan na 31.12.2019 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 899 370	8%	2022
Industrial Sp. z o.o.	PLN	337 536	7%	2022
Tower Project sp. z o.o.	PLN	4 711 583	6%	2022-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 262 364	6%	2020-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	18 186	3%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 157 996	8%	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	6%	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	117 465	6%	2020-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 209 187	8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 865 587	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	123 148	8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	53 237	6%	2020-2022
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 550 713	6%	2020-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	466 933	6%	2020-2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019 roku		44 058 759		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.03.2019 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 500 523	8%	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	324 351	7%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	3 106 750	6%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	845 716	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	29 319 101	6%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	217 709	3%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	894 621	8%	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	35 210	6%	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	93 700	6%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 831 208	8%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 991 436	6%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	296 375	8%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	61 224	6%	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	906 444	6%	2020
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	497 881	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2019 roku		49 922 248		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym strat kredytowych, przedstawia się następująco:

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	44 058 759	49 538 286	49 538 286
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	11 000	8 119 018	3 145 326
Spłata	0	(16 289 685)	(3 435 000)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	591 140	2 691 140	673 637
Wartość brutto na koniec okresu	44 660 899	44 058 759	49 922 248
<i>Strata kredytowa</i>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	44 660 899	44 058 759	49 922 248

61. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	31.03.2020		31.12.2019		31.03.2019	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 841 792	0	1 811 748	0	2 018 125	0
Inne instrumenty dłużne	203 601	19 446 222	243 748	19 394 306	19 993 354	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	2 045 393	19 446 222	2 055 496	19 394 306	22 011 479	0

61.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

	Stan na 31.03.2020 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	7,77%	10,67%	
Termin wymagalności	2020	2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 841 792	19 649 823	21 491 615
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 841 792	203 601	2 045 393
Zobowiązanie długoterminowe	0	19 446 222	19 446 222

	Stan na 31.12.2019 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,31%	11,21%	
Termin wymagalności	2020	2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 811 748	19 638 054	21 449 802
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 811 748	243 748	2 055 496
Zobowiązanie długoterminowe	0	19 394 306	19 394 306

	Stan na 31.03.2019 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,32%	8,32%	
Termin wymagalności	2019	2019	
Wartość bilansowa w PLN	2 018 125	19 993 354	22 011 479
Zobowiązanie krótkoterminowe	2 018 125	19 993 354	22 011 479
Zobowiązanie długoterminowe	0	0	0

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 31 marca 2020 roku kształtowała się na poziomie 1,17%.

61.2. Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria Obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji

- Dzień Wykupu: 20 listopada 2021 roku – 8.000 obligacji; 20 maja 2022 roku – 6.000 obligacji i 21 listopada 2022 roku – 6.000 obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

61.3. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Opis zabezpieczeń zobowiązań został przedstawiony w nocy 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

62. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w notach 30 i 31 niniejszego sprawozdania.

63. AKTYWA FINANSOWE

63.1. Posiadane akcje i udziały

	Udziały i akcje		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000	35 000
Tower Investmnets sp. z o.o.	500 000	500 000	500 000
Tower Project sp. z o.o. S.K.	3 450 000	3 450 000	3 450 000
Property Tower Investments sp. z o.o.	600 000	600 000	600 000
Tower Jasło sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Tower Mehoffera sp. z o.o.	4 003 500	4 003 500	4 003 500
Shopin 2 sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Tower Świebodzice sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Aktywa finansowe	8 603 500	8 603 500	8 603 500

63.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa krótkoterminowe		
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Akcje spółek notowanych	68 050	55 800	80 100
Aktywa finansowe	68 050	55 800	80 100

Pozostałe aktywa finansowe stanowią akcje spółek notowanych. Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wartość bilansowa równa jest wartości godziwej opartej na notowaniach.

64. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZONY

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

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(1 726 479)	(1 265 306)	(1 265 306)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Wynik (+/-)	275 589	(461 173)	(198 744)
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 450 890)	(1 726 479)	(1 464 051)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 059 956	867 838	840 512
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 510 846	2 594 318	2 304 563

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.03.2020 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	18 725	117 661	136 386
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	49 698	10	49 708
Inne	6 671	521	7 193
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	110 294	(1 920)	108 375
Na stratę podatkową	317 801	389 058	706 859
Kontrakty budowlane	307 651	(307 651)	0
Pozostałe rezerwy	56 998	(5 562)	51 436
Razem	867 838	192 117	1 059 955

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.03.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	13 786	(3 644)	10 142
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 355 363	53 172	1 408 535
Kontrakty budowlane	133 000	(133 000)	0
Wycena nieruchomości	1 092 169	0	1 092 169
Razem	2 594 318	(83 472)	2 510 846

65. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Podmioty powiązane obejmują jednostki powiązane kapitałowo w sposób bezpośredni lub pośredni i podmioty kontrolowane przez kluczowy personel kierowniczy.

W nocie 33 przedstawione zostały koszty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków.

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

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych na dzień 31 marca 2020 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 3 miesięcy od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku.

W prezentowanych okresach nie miały miejsca transakcje na warunkach innych niż rynkowe. Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	2 207 790	5 000 000
Tower Jasło sp. z o.o.	155 054	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	236 443	0
Shopin 2 sp. z o.o.	20 944	0
Tower Project sp. z o.o.	924 593	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	5 129 165	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	1 236	0
Gatid Investments sp. z o.o.	40 748	0
Floryda 1 sp. z o.o.	307 529	17 750
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	31 791	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	23 095	0
Industrial sp. z o.o.	0	700 000
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 628 358	0
Suma	11 706 747	13 310 839

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	22 716 481	0
Tower Jasło sp. z o.o.	128 988	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	473 147	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	178 510	0
Tower Project sp. z o.o.	5 036 807	0
Shopin 2 sp. z o.o.	6 158 103	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	9 601 790	1 841 792
Industrial sp. z o.o.	341 851	0
Suma	44 660 899	1 841 792

	Przychody ogółem	Odsetki od udzielonych pożyczek	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	2 880	276 935	0	0
Tower Jasło sp. z o.o.	720	1 523	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	2 880	0	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	3 600	6 214	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	720	2 125	0	0
Tower Project sp. z o.o.	5 400	64 992	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	82 520	83 329	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	4 320	151 707	0	30 044
Floryda 1 sp. z o.o.	4 325	0	30 000	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	2 400	0	0	0
Industrial sp. z o.o.	0	4 315	0	0
Suma	109 765	591 140	30 000	30 044

66. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 43 niniejszego sprawozdania finansowego. Nota 42 niniejszego sprawozdania przedstawia informacje dotyczące sytuacji związanej z koronawirusem SARS-CoV-2/ COVID-19 oraz potencjalne ryzyka z tym związane.

DZIAŁ III

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport kwartalny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 27 maja 2020 roku.

2. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę Kapitałową Tower Investments S.A. zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki Dominującej i Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk