

Szanowni Akcjonariusze

W dniu dzisiejszym publikujemy raport za I kwartał roku obrotowego 2019 za okres od 01.01.2019 roku do 31.03.2019 roku.

Pierwsze trzy miesiące roku upłynęły pod znakiem intensywnej pracy nad projektami zabezpieczonymi w poprzednich kwartałach. Przy tej okazji pozwolę sobie na krótkie podsumowanie:

- 1) Pod względem ilości, najwięcej nieruchomości przygotowujemy obecnie dla sieci spożywczych, głównie Netto. Są to 4 lokalizacje w Warszawie, ponadto w Piasecznie, Mrągowie, Elblągu, Ełku, i Biskupcu.
- 2) Biorąc pod uwagę wartości pojedynczych projektów, najistotniejsze przedsięwzięcia w realizacji, to grunty przygotowywane dla deweloperów mieszkaniowych. To projekty w Warszawie Ursusie, Warszawie Białołęce i Tychach. Na pozyskanych przez nas nieruchomościach powstanie niemal 1000 mieszkań. Przy tych projektach współpracujemy z renomowanymi deweloperami mieszkaniowymi YIT, Budimex czy SP Invest.
- 3) Następną grupę projektów stanowią inwestycje parków handlowych pod własną marką Shopin. W przygotowaniu są: rozbudowa Shopin Nowosolna, budowa Shopin Elbląg, Shopin Mrągowo, Shopin Pleszew, Shopin Warszawa Tarchomin.
- 4) Wreszcie ostatnia grupa inwestycji to projekty dla sieci fast food, stacji paliw, magazynów self storage i inne lokale użytkowe.

Oczywiście każdy z wymienionych projektów jest wyzwaniem, gdzie najtrudniejszym i najbardziej nieprzewidywalnym procesem jest etap postępowań administracyjnych. Mimo wydłużających się terminów urzędowych, dotychczas udawało nam się „dowozić” niemal wszystkie zakontraktowane projekty.

Inne przeszkody pojawiają się na etapie realizacji. Rozgrzany rynek wykonawstwa stanowi zagrożenie dla zachowania marż, do których przyzwyczailiśmy się w ostatnich latach. Aby uniezależnić się od rynku generalnych wykonawców, Grupa Tower Investments rozszerzyła swoją działalność o dział realizacji w systemie pakietowych zamówień budowlanych. Pierwsze dwa projekty są obecnie realizowane tą metodą i już widoczne są korzyści finansowe dla inwestora.

W pierwszym kwartale 2019 roku nie odnotowaliśmy wprowadzie sprzedaży żadnego z naszych projektów, jednak długa lista zakontraktowanych nieruchomości pozwala patrzeć z optymizmem na przyszłe okresy zarówno pod względem przychodów jak i zysków.



Bartosz Kazimierczuk
Prezes Zarządu



GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 3 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ
31 MARCA 2019 ROKU

WARSZAWA 24 MAJA 2019 ROKU

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ
1.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO
2.	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
2.1	DANE GRUPY
2.2	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY
2.3	OPIS STRUKTURY GRUPY KAPITAŁOWEJ
3.	SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2019 ROKU
3.1	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
3.2	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
3.3	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
3.4	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
4.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
4.1	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I ZAŁOŻENIE KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI
4.2	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI
4.3	ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO I WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO
5	INFORMACJA DODATKOWA
5.1	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI
5.2	SEGMENTY OPERACYJNE
5.3	ZYSK NA AKCJĘ
5.4	NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
5.5	PRZYCHODY I KOSZTY
5.6	AKTYWA I REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
5.7	POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH
5.8	WARTOŚĆ FIRMY
5.9	AKTYWA NIEMATERIALNE
5.10	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE
5.11	LEASING - AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA
5.12	ZAPASY
5.13	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE
5.14	INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH
5.15	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW
5.16	KAPITAŁ WŁASNY
5.17	PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI
5.18	DYWIDENDY
5.19	EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH
5.20	NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW KREDYTÓW I POŻYCZEK
5.21	REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE
5.22	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE
5.23	TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI
5.24	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- DZIAŁ II SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ
1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO
 2. INFORMACJE O SPÓŁCE
 - 2.1 CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
 3. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
 4. ZYSK NETTO NA 1 AKCJĘ
 5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
 6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
 7. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
 8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI
 - 8.1 ZASTOSOWANIE MSSF 16 "LEASING"
 9. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
 - 9.1 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU
 - 9.2 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE
 - 9.2 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE
 - 9.4 POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA TRWAŁE
 - 9.5 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU
- DZIAŁ III POZOSTAŁE INFORMACJE
1. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA
 2. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 3. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK, UZYSKANIA LUB UTRATY KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ORAZ INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, A TAKŻE PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI LUB ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI ORAZ WSKAZANIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI
 4. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH
 5. STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU.
 6. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA, W OKRESIE OD DNIA PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO, ODBRĘBNIE DLA KAŻDEJ Z TYCH OSÓB
 7. STRUKTURA ZATRUDNIENIA
 8. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ
 9. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI, JEŻELI ZAWARTE ZOSTAŁY NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE
 10. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU
 11. INFORMACJE O ZMIANACH SYTUACJI GODPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ
 12. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU TOWER INVESTMENTS S.A.

I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
	PLN		EUR	
<i>Sprawozdanie z wyniku</i>				
Przychody ze sprzedaży	615 276	12 687 192	143 161	3 036 376
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(628 303)	1 088 345	(146 192)	260 469
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(697 887)	994 479	(162 382)	238 005
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(893 890)	588 266	(207 988)	140 787
Zysk na akcję (PLN)	(0,58)	0,39	(0,13)	0,09
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,58)	0,39	(0,13)	0,09
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2978	4,1784
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 228 023)	13 961 240	(1 216 442)	3 341 288
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(93 894)	(617 358)	(21 847)	(147 750)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(759 895)	(7 956 395)	(176 810)	(1 904 173)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 081 812)	5 387 486	(1 415 099)	1 289 366
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2978	4,1784
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	102 350 872	99 110 002	23 795 334	23 048 838
Zobowiązania długoterminowe	13 248 947	7 004 045	3 080 219	1 628 848
Zobowiązania krótkoterminowe	27 968 121	29 991 579	6 502 248	6 974 786
Kapitał własny	61 133 804	62 114 378	14 212 867	14 445 204
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3013	4,3000

2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

2.1 DANE GRUPY.

2.1.1 Informacje o jednostce dominującej.

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

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

2.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej.

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

- Bartosz Kazimierzczuk

Rada Nadzorcza Spółki Dominującej została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 24 maja 2019 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 zatwierdzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

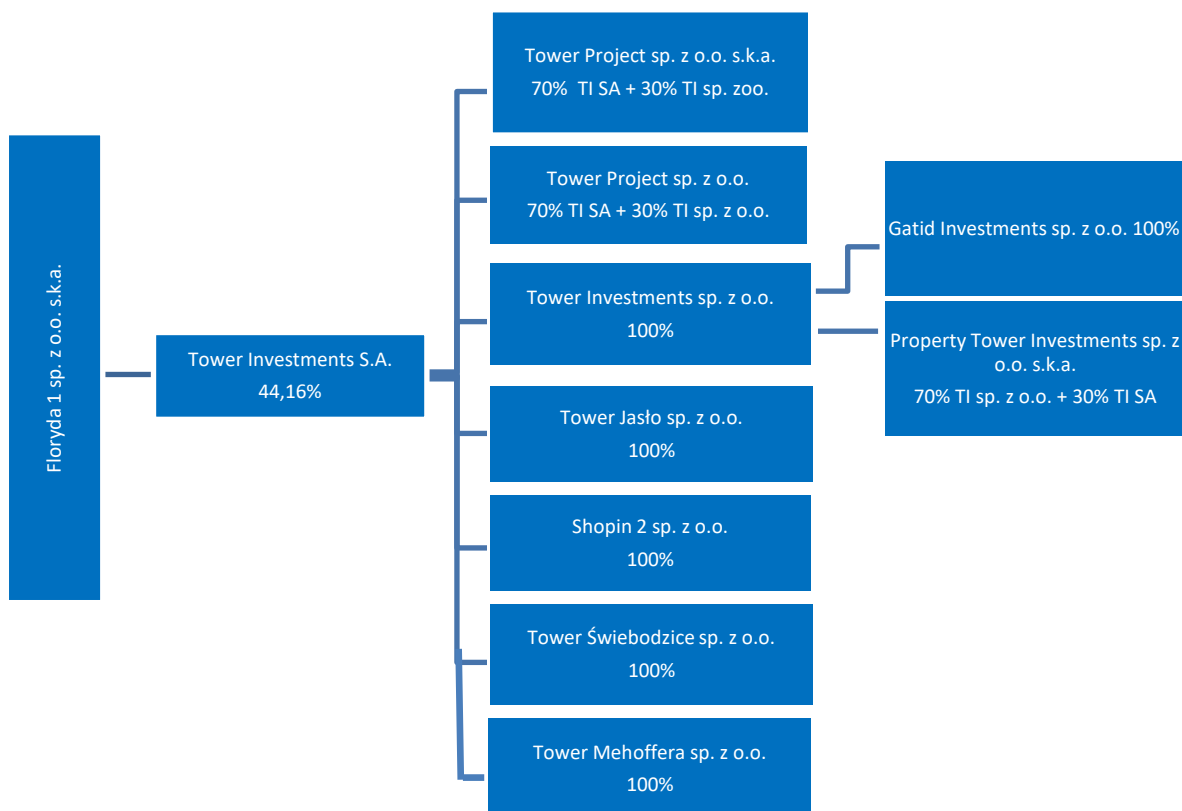
2.2 CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY.

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

2.3 OPIS STRUKTURY GRUPY KAPITAŁOWEJ.

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

Na dzień 31 marca 2019 roku w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca oraz następujące spółki zależne:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. W dniu 13 lutego 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., wskutek czego obecnie posiada 100% udziałów. Gatid Investments sp. z o.o. jest spółką celową na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie.

9) **Tower Mehoffera sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów. W dniu 20 marca 2019 roku Spółka Dominująca zawarła umowę kupna 30 udziałów w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o., które stanowią 30% kapitału zakładowego i uprawniają do wykonywania 30% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. W wyniku zawarcia umowy Spółka Dominująca uzyskała kontrolę i stała się jedynym wspólnikiem spółki Tower Mehoffera sp. z o.o.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

3. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU.

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

	Nota	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	5.5	615 276	12 687 192
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		615 276	12 687 192
Koszty sprzedanych produktów i usług		420 939	10 924 428
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		420 939	10 924 428
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		194 337	1 762 764
Koszt sprzedaży		0	0
Koszt ogólnego zarządu		799 460	926 448
Zysk (strata) ze sprzedaży		(605 124)	836 316
Pozostałe przychody operacyjne	5.5.2	41 812	342 708
Pozostałe koszty operacyjne	5.5.2	64 991	90 679
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(628 303)	1 088 345
Przychody finansowe	5.5.3	749 283	196 787
Koszty finansowe	5.5.3	917 783	814 319
Zysk (strata) na okazyjnym nabyciu		0	725 130
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych		98 916	(201 465)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(697 887)	994 479
Podatek dochodowy	5.6	196 003	409 094
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(893 890)	585 385
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		(893 890)	585 385
Zysk (strata) netto przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(893 890)	588 266
- podmiotom niekontrolującym		0	(2 881)
Pozostałe całkowite dochody			
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		0	0
Całkowite dochody		(893 890)	588 266

3.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	Nota	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Aktywa trwałe				
Wartość firmy	5.8	16 586 901	2 888 360	2 888 360
Wartości niematerialne	5.9	15 399	17 748	16 250
Rzeczowe aktywa trwałe	5.10	3 095 337	2 072 390	1 313 612
Nieruchomości inwestycyjne		21 241 124	20 768 974	10 515 473
Należności		1 708 685	1 693 564	1 090 900
Pożyczki		0	0	7 552 005
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		110 824	9 089 595	9 245 203
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5.6	1 641 908	1 771 519	165 671
Rozliczenia międzyokresowe		162 428	167 844	13 029
Aktywa trwałe		44 562 605	38 469 994	32 800 503
Aktywa obrotowe				
Zapasy	5.12	27 882 288	14 076 150	33 501 259
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		15 129 701	18 108 681	20 421 302
Aktywa z tytułu umowy		1 775 314	1 270 731	258 211
Pożyczki		1 594 511	9 487 737	1 736 706
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		80 100	278 550	364 950
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		42 882	52 877	42 051
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		11 283 471	17 365 283	10 858 513
Aktywa obrotowe		57 788 267	60 640 008	67 182 991
Aktywa razem		102 350 872	99 110 002	99 983 493

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASYWA	Nota	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne		(165 500)	(71 000)	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały		10 063 893	10 063 893	5 775 531
Zyski zatrzymane:		19 602 937	20 489 010	21 240 509
- zysk (strata) z lat ubiegłych		20 496 827	16 343 744	20 652 243
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		(893 890)	4 145 266	588 266
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		61 133 804	62 114 378	58 648 514
Udziały nie dające kontroli		0	0	(38 047)
Kapitał własny	5.15	61 133 804	62 114 378	58 610 468
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		4 853 002	0	29 836 005
Leasing finansowy	5.11	1 900 205	709 671	769 546
Zobowiązania długoterminowe		844 629	845 802	705 084
Rezerwy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		72 293	77 851	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5.6	5 578 818	5 370 721	2 996 201
Zobowiązania długoterminowe		13 248 947	7 004 045	34 306 836
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		6 978 386	2 386 481	4 046 573
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		34 327	31 626	242 423
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		20 253 830	27 088 085	2 376 046
Leasing finansowy	5.11	509 781	186 090	190 081
Zobowiązania z tytułu umów		33 123	37 346	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1 670	71 476	3 061
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	5.20	157 004	190 476	208 005
Zobowiązania krótkoterminowe		27 968 121	29 991 579	7 066 189
Zobowiązania razem		41 217 068	36 995 624	41 373 026
Pasywa razem		102 350 872	99 110 002	99 983 493

3.3 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	Nota	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto		(697 887)	994 479
Korekty:			
Amortyzacja		149 585	133 434
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		(608 699)	(73 350)
Koszty odsetek		513 175	675 933
Przychody z odsetek i dywidend		(114 169)	(113 501)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych		326 503	0
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych		(98 916)	198 954
Zyski (straty) podmiotów niekontrolujących		0	2 881
Wycena wartości godziwej nieruchomości		59 493	0
Inne korekty		7 545	24
Korekty razem		234 518	824 374
Zmiana stanu zapasów	5.4	(4 807 931)	(8 532 595)
Zmiana stanu należności	5.4	(1 514 281)	40 832 532
Zmiana stanu zobowiązań	5.4	1 538 352	(19 404 803)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		19 206	(588 385)
Zmiany w kapitale obrotowym		(4 764 654)	12 306 749
Podatek dochodowy		0	(164 363)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5 228 023)	13 961 240
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(63 697)	(317 358)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		225 000	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		94 803	0
Inne wydatki inwestycyjne		(350 000)	(300 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(93 894)	(617 358)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(94 500)	0
Spląty kredytów i pożyczek		(43 608)	(7 107 007)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(129 682)	(41 826)
Odsetki zapłacone		(492 105)	(807 561)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(759 895)	(7 956 395)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(6 081 812)	5 387 486
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		17 365 283	5 471 026
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		11 283 471	10 858 513

3.4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 063 893	20 489 010	62 114 378	0	62 114 378
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 31.03.2019 roku								
Zmiana struktury grupy kapitałowej					7 817	7 817		7 817
Zakup akcji własnych		(94 500)				(94 500)		(94 500)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy								0
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	0	7 817	(86 683)	0	(86 683)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 roku do 31.03.2019 roku					(893 890)	(893 890)		(893 890)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(893 890)	(893 890)	0	(893 890)
Saldo na dzień 31.03.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	10 063 893	19 602 937	61 133 804	0	61 133 804

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	1 060 750	0	9 538 799	26 808 456	20 648 184	58 056 189	(35 166)	58 021 023
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku								
Emisja akcji	500 000	0	20 532 925	(21 032 925)		0		0
Zmiana struktury grupy kapitałowej					4 059	4 059		4 059
Zakup akcji własnych						0		0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	500 000	0	20 532 925	(21 032 925)	4 059	4 059	0	4 059
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku					588 266	588 266	(2 881)	585 385
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	588 266	588 266	(2 881)	585 385
Saldo na dzień 31.03.2018 roku	1 560 750	0	30 071 724	5 775 531	21 240 509	58 648 514	(38 047)	58 610 467

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM CD.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	1 060 750	0	9 538 799	26 808 456	20 648 184	58 056 189	(35 166)	58 021 023
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku								
Emisja akcji	500 000		20 532 925	(21 032 925)				0
Zmiana struktury grupy kapitałowej				(40 546)	4 059	(36 487)	38 047	1 560
Zakup akcji własnych		(71 000)		2 000 000	(2 000 000)	(71 000)		(71 000)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				2 328 909	(2 328 909)			0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	(71 000)	20 532 925	(16 744 563)	(4 324 850)	(107 487)	38 047	(69 440)
Korekta lat ubiegłych					20 410	20 410		20 410
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku					4 145 266	4 145 266	(2 881)	4 142 385
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	4 165 676	4 165 676	(2 881)	4 162 795
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 063 893	20 489 010	62 114 378	0	62 114 378

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

4.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I ZAŁOŻENIE KONTYNUOWANIA

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 poz. 757) i przedstawia sytuację Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na dzień 31 marca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku i 31 marca 2018 roku.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, poza sprawozdaniem z przepływów pieniężnych, zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone na dzień 31 marca 2019 roku nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

4.2 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.

Do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

4.2.1 MSSF 16 Leasing.

MSSF 16 ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

- aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz
- amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników.

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wyceniany jest w dacie rozpoczęcia według kosztu. W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania, ze stopami przyjętymi przez Grupę Kapitałową dla długości trwania umów oraz klas praw do użytkowania. Stopa dyskontowa zastosowana do zobowiązań leasingowych wycenionych na dzień 1 stycznia 2019 r. dla Grupy Kapitałowej wyniosła 8,32 %.

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 od 1 stycznia 2019 roku przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Grupa nie przekształciła danych porównawczych, a efekt zastosowania niniejszego standardu nie spowodował korekty wyniku z lat ubiegłych.

W wyniku przeprowadzonej analizy Grupa rozpoznała następujące prawa do użytkowania aktywów z dniem 1 stycznia 2019 roku według podziału na bazowe składniki aktywów:

	01.01.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	1 006 902
Nieruchomości inwestycyjne	471 650
Razem aktywa	1 478 551

W związku z powyższym zostało rozpoznane zobowiązanie z tytułu leasingu w poniższych wartościach w podziale na długo i krótkoterminowe zobowiązanie leasingowe:

	01.01.2019
Leasing długoterminowy	1 148 595
Leasing krótkoterminowy	329 957
Razem zobowiązania	1 478 551

W związku z powyższym ujęciem nie było wpływu na wynik z lat ubiegłych.

4.2.2 ZMIANA PODSTAWOWEGO UKŁADU SPRAWOZDAWCZEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.

Zarząd Spółki Dominującej podjął decyzję co do zmiany prezentacji sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, z prezentowanego dotychczas układu porównawczego na układ kalkulacyjny. Zmiana układu sprawozdawczego weszła w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku.

Sporządzanie sprawozdania w układzie kalkulacyjnym w przejrzystszy sposób przedstawia sytuację wyniku działalności Grupy Kapitałowej. Rodzaj prowadzonej działalności Grupy opiera się na działalności na rynku nieruchomości i budowlanym. Układ kalkulacyjny sprawozdania z wyniku w przejrzystszy sposób prezentuje podział pomiędzy wynikami ze sprzedaży nieruchomości i usług oraz kosztami ogólnymi Grupy Kapitałowej niezbędnymi dla jej funkcjonowania.

4.3 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 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3013	4,3000	4,2085
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,2978	4,2669	4,1784
Najwyższy kurs w okresie	4,3402	4,3978	4,2416
Najniższy kurs w okresie	4,2706	4,1423	4,1423

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

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

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

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	615 276	12 687 192	143 161	3 036 376
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(628 303)	1 088 345	(146 192)	260 469
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(697 887)	994 479	(162 382)	238 005
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(893 890)	588 266	(207 988)	140 787
Zysk na akcję (PLN)	(0,58)	0,39	(0,13)	0,09
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,58)	0,39	(0,13)	0,09
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2978	4,1784
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 228 023)	13 961 240	(1 216 442)	3 341 288
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(93 894)	(617 358)	(21 847)	(147 750)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(759 895)	(7 956 395)	(176 810)	(1 904 173)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 081 812)	5 387 486	(1 415 099)	1 289 366
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2978	4,1784
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	102 350 872	99 110 002	23 795 334	23 048 838
Zobowiązania długoterminowe	13 248 947	7 004 045	3 080 219	1 628 848
Zobowiązania krótkoterminowe	27 968 121	29 991 579	6 502 248	6 974 786
Kapitał własny	61 133 804	62 114 378	14 212 867	14 445 204
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3013	4,3000

5. INFORMACJA DODATKOWA.

5.1 SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.

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

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

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

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE.

Grupa nie wyodrębnia segmentów operacyjnych, bowiem Zarząd 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 conceptów „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, natomiast w zależności od kompetencji, które są potrzebne do realizacji wszystkich rodzajów realizowanych projektów – np. Dział Ekspansji (zabezpieczający nieruchomości zarówno pod parki handlowe, jak i inne projekty deweloperskie), Dział Inwestycji (realizujący, zarówno projekty dla sieci, jak i budowę parków handlowych).

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

5.3 PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

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

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

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

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 554 312	1 498 981
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 554 312	1 498 981
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(893 890)	588 266
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,58)	0,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,58)	0,39
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(893 890)	588 266
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,58)	0,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,58)	0,39

5.4 NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(13 806 138)	(8 532 595)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	8 998 207	0
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(4 807 931)	(8 532 595)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	2 963 859	40 832 532
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	(973 556)	0
Rozliczenia aktywa z tytułu umowy	(504 584)	0
Zakup aktywów finansowych - rozliczenie należności	(3 000 000)	0
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(1 514 281)	40 832 532
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	4 529 496	(19 212 313)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	(1 991 144)	
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	(242 423)
Rozliczenia zobowiązań finansowych		49 933
Nabycie aktywów finansowych	(1 000 000)	
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	1 538 352	(19 404 803)

Ujemne przepływy z działalności operacyjnej są efektem charakteru działalności Grupy, której przychody cechują się nieregularnością oraz niedopasowaniem w czasie ponoszonych kosztów i przychodów. W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku poniesiono nakłady na inwestycje, a nie dokonano częściowej sprzedaży zgodnie z umową kontraktu budowlanego.

Ponadto włączenie nowej Spółki do Grupy skutkowało powstaniem wyłączeń konsolidacyjnych wpływających ujemnie na przepływy z działalności operacyjnej i inwestycyjnej.

Przepływy z działalności finansowej wskazują, że Grupa w badanym okresie regulowała zobowiązania finansowe i jednocześnie nie dokonała zadłużenia finansowego celem pozyskania środków pieniężnych.

5.5 PRZYCHODY I KOSZTY.

5.5.1 Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody z tytułu najmu	277 498	654 192
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	337 778	0
Przychody ze sprzedaży innych usług	0	133 000
Przychody ze sprzedaży produktów	0	11 900 000
Przychody Razem	615 276	12 687 192

Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną związane są z umową na budowę zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Swarożyca. W okresie porównywalnym przychody ze sprzedaży produktów pochodziły ze sprzedaży nieruchomości usytuowanej w Warszawie przy ul. Modlińskiej.

5.5.2 Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Amortyzacja	149 585	133 434
Zużycie materiałów i energii	43 947	4 560 297
Usługi obce	568 542	6 641 072
Podatki i opłaty	36 609	146 930
Wynagrodzenia	298 374	245 774
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	64 277	50 885
Pozostałe koszty rodzajowe	59 066	72 484
Koszty według rodzaju razem	1 220 400	11 850 876

5.5.3 Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych stanowią przychody z refaktur kosztów lat poprzednich.

Pozostałe koszty operacyjne

Wartość pozostałych kosztów operacyjnych stanowią koszty prowizji, rekompensaty oraz 5.385,80 PLN darowizny.

5.5.4 Koszty i przychody finansowe.

Przychody finansowe

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	25 978	1 158
Pożyczki i należności	114 277	121 817
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	140 255	122 974
Aktualizacja wartości inwestycji	608 699	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	608 699	0
Różnice kursowe - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	329	463
Zyski z tytułu różnic kursowych	329	463
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	73 350
Przychody finansowe razem	749 283	196 787

Koszty finansowe

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Koszty z tytułu leasingu finansowego	41 986	13 780
Odsetki i koszty kredytów bankowych	36 740	54 487
Koszty związane z emisją akcji i innych papierów dłużnych	482 833	682 692
Koszty związane z kredytami bankowymi	0	11 866
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	25 723	44 228
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	587 282	807 054
Sprzedaż aktywów finansowych	326 503	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	326 503	0
Straty z tytułu różnic kursowych	3 998	7 265
Koszty finansowe razem	917 783	814 319

5.6 AKTYWA I REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO.

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

	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(3 599 203)	(2 671 970)	(2 671 970)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	(196 003)	(927 233)	(158 560)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	(141 705)	0	
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 936 911)	(3 599 203)	(2 830 530)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 641 908	1 771 519	165 671
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 578 818	5 370 722	2 996 201

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.03.2019			
Aktywa:			
Wycena nieruchomości	84 299	11 304	95 603
Zapasy - zyski zatrzymane	24 143	0	24 143
Należności z tytułu dostaw i usług	292 484	0	292 484
Wycena akcji do wartości godziwej	112 161	(67 080)	45 081
Wakacje czynszowe	19 016	(1 056)	17 960
Aktywo na straty podatkowe	491 520	0	491 520
Inne aktywa	9 835	(220)	9 614
Pasywa:			
Odsetki od pożyczek i obligacji	469 210	5 237	474 447
Kontrakty budowlane	224 735	(65 646)	159 089
Pozostałe rezerwy	44 116	(12 149)	31 967
Razem	1 771 519	(129 611)	1 641 908

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.03.2019			
Aktywa:			
Aktywa trwałe w leasingu	21 175	13 107	34 282
Odsetki od pożyczek i obligacji	1 122 394	127 991	1 250 385
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	0	49 060
Wycena nieruchomości	2 090 553	0	2 090 553
Kontrakt budowlany	192 346	(73 762)	118 584
Wakacje czynszowe	33 446	(944)	32 502
Wycena udziałów i akcji do wartości godziwej	1 772 668	0	1 772 668
Inne	89 080	0	89 080
Razem	5 370 722	66 392	5 437 114

5.7 POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH.

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 odroczony) 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.

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

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

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

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

5.8 WARTOŚĆ FIRMY.

	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Tower Project Sp. z o.o.	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project Sp. z o.o. S.K.A.	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	13 698 541	0	0
Razem wartość firmy	16 586 901	2 888 360	2 888 360

Wartość firmy przy konsolidacji spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. powstała w marcu 2019 roku na wskutek zakupu 30% udziałów tej spółki i objęcia nad nią kontroli. Szczegóły dotyczące transakcji znajdują się w notcie 5.7.

5.9 AKTYWA NIEMATERIALNE.

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

	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 roku			
Stan na 01.01.2019	(13 050)	(9 950)	(23 000)
Zwiększenia	(1 250)	(1 099)	(2 349)
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

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	25 550	4 630	30 180
Zwiększenia	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2018	25 550	4 630	30 180
Umorzenie za okres od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	(8 050)	(4 630)	(12 680)
Zwiększenia	(1 250)	0	(1 250)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2018	(9 300)	(4 630)	(13 930)
Wartość netto na 01.01.2018	17 500	0	17 500
Wartość netto na 31.03.2018	16 250	0	16 250

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest prawo do znaku towarowego „Shopin”, którego wartość bilansowa na dzień 31.03.2019 roku wynosiła 12.500,00 PLN .

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

Na dzień 31.03.2019 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartości niematerialne. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2019 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2018 i 31.03.2018: 0 PLN)

5.10 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2019 roku do 31.03.2019 roku						
Stan na 01.01.2019	0	200 983	1 648 842	163 291	582 619	2 595 735
Zwiększenia	1 006 902	3 745	159 578	0		1 170 225
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	0
Zmniejszenia	0	0	0	0	0	0
Stan na 31.03.2019	1 006 902	204 728	1 808 420	540 346	205 564	3 765 960
Umorzenie za okres od 01.01.2019 roku do 31.03.2019 roku						
Stan na 01.01.2019	0	(85 803)	(357 089)	(80 454)	0	(523 345)
Zwiększenia	(55 939)	(8 823)	(80 549)	(1 967)	0	(147 278)
Zmniejszenia	0	0	0	0	0	0
Stan na 31.03.2019	(55 939)	(94 625)	(437 638)	(82 420)	0	(670 623)
Wartość netto na 01.01.2019	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
Wartość netto na 31.03.2019	950 963	110 103	1 370 781	457 926	205 564	3 095 337

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku						
Stan na 01.01.2018	0	155 366	1 481 827	86 230	0	1 723 423
Zwiększenia	0	17 359	0	0	0	17 359
Zmniejszenia	0	0	0	0	0	0
Stan na 31.03.2018	0	172 725	1 481 827	86 230	0	1 740 782
Umorzenie za okres od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku						
Stan na 01.01.2018	0	(62 579)	(202 358)	(75 349)	0	(340 286)
Zwiększenia	0	(5 160)	(80 119)	(1 605)	0	(86 884)
Zmniejszenia	0	0	0	0	0	0
Stan na 31.03.2018	0	(67 739)	(282 477)	(76 954)	0	(427 170)
Wartość netto na 01.01.2018	0	92 787	1 279 469	10 881	0	1 383 136
Wartość netto na 31.03.2018	0	104 986	1 199 350	9 276	0	1 313 612

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16.

W okresie 3 miesięcy 2019 roku Grupa Kapitałowa nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 3 miesięcy 2019 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2019 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2018 i 31.03.2018: 0 PLN)

5.11 LEASING - AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA.

Aktywa w leasingu.

	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości	Aktywa w leasingu razem
Stan na 31.03.2019					
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	1 771 420	2 778 322	471 650	3 249 971
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(55 939)	(400 639)	(456 578)	0	(456 578)
Wartość bilansowa netto	950 963	1 370 781	2 321 744	471 650	2 793 394

	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości	Aktywa w leasingu razem
Stan na 31.12.2018					
Wartość bilansowa brutto	0	1 611 842	1 611 842	0	1 611 842
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(320 089)	(320 089)	0	(320 089)
Wartość bilansowa netto	0	1 291 753	1 291 753	0	1 291 753

	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości	Aktywa w leasingu razem
Stan na 31.03.2018					
Wartość bilansowa brutto	0	1 287 280	1 287 280	0	1 287 280
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(173 495)	(173 495)	0	(173 495)
Wartość bilansowa netto	0	1 113 784	1 113 784	0	1 113 784

Zobowiązania z tytułu leasingu.

	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości	Zobowiązania razem
Stan na 31.03.2019					
Zobowiązania długoterminowe	690 851	800 508	1 491 359	408 845	1 900 205
Zobowiązania krótkoterminowe	270 772	179 824	450 596	59 185	509 781
Wartość bilansowa netto	961 623	980 332	1 941 955	468 030	2 409 985

	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości	Zobowiązania razem
Stan na 31.12.2018					
Zobowiązania długoterminowe	0	709 671	709 671	0	709 671
Zobowiązania krótkoterminowe	0	186 090	186 090	0	186 090
Wartość bilansowa netto	0	895 761	895 761	0	895 761

	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości	Zobowiązania razem
Stan na 31.03.2018					
Zobowiązania długoterminowe	0	769 546	769 546	0	769 546
Zobowiązania krótkoterminowe	0	190 081	190 081	0	190 081
Wartość bilansowa netto	0	959 627	959 627	0	959 627

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

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 1.478.551,00 PLN.

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

5.12 ZAPASY.

	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Półprodukty i produkcja w toku	24 625 152	10 819 055	16 194 457
Produkty gotowe	2 607 136	2 607 095	16 566 802
Towary	650 000	650 000	740 000
Wartość bilansowa zapasów razem	27 882 288	14 076 150	33 501 259

Zmiana stanu zapasów w w okresie 3 miesięcy 2019 roku związana jest z transakcjami:

- zwiększenie związane z przejęciem kontroli nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o. na kwotę 8.998,2 tys. PLN,
- zwiększenie związane z zaangażowaniem w inwestycję zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Nowodworskiej w kwocie 4.024,1 tys. PLN,
- zwiększenia z tytułu pozostałych inwestycji na kwotę 783,8 tys. PLN.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość zapasów. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2019 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2018 i 31.03.2018: 0 PLN).

5.13 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w polityce rachunkowości (nota 4 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za rok 2018) .

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	20 768 974	10 260 774	10 260 774
Zwiększenia	59 993	546 367	254 699
Zmiana klasyfikacji zapasów na nieruchomości	0	3 368 341	0
Zastosowanie MSSF 16	471 650	0	0
Wycena do wartości godziwej	(59 493)	6 593 492	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	21 241 124	20 768 974	10 515 473

5.14 INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH.

Po analizie poszczególnych klas instrumentów finansowych stwierdzono, że wartość bilansowa instrumentów nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej.

Aktywa finansowe - klasyfikacja i wycena

	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>			
Pozostałe należności długoterminowe	1 708 685	1 693 564	1 090 900
Udzielone pożyczki	1 594 511	9 487 737	9 288 711
Należności z tytułu dostaw i usług	1 549 058	1 714 450	5 612 626
Inne należności krótkoterminowe	4 511 772	6 840 435	5 987 692
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 283 471	17 365 283	10 858 513
<i>Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej</i>			
Pozostałe aktywa finansowe	190 924	389 374	475 774
<i>Aktywa finansowe poza MSSF 9</i>			
Pozostałe aktywa finansowe	0	8 978 772	9 134 380
Należności z tytułu dostaw i usług i inne należności	9 068 871	9 553 796	8 820 983

Zobowiązania finansowe - klasyfikacja i wycena

	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 993 354	19 949 288	24 977 762
Zobowiązania długoterminowe	844 629	845 802	705 084
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 519 207	1 666 174	2 819 824
Kredyty i pożyczki	5 113 478	7 138 797	7 234 289
Pozostałe zobowiązania	1 137 908	132 216	158 881
<i>Zobowiązania finansowe poza MSSF 9</i>			
Leasing finansowy	2 409 985	895 761	959 627
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 321 270	588 091	1 067 868

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie dokonano zmiany sposobu ustalania wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie wystąpiła zmiana klasyfikacji aktywów finansowych.

5.15 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

5.16 KAPITAŁ WŁASNY.

5.16.1 Kapitał podstawowy i akcje własne.

Na dzień 31 marca 2019 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.

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

W dniach od 28 stycznia 2019 roku do 1 lutego 2019 roku Spółka Tower Investments S.A., w ramach programu skupu akcji własnych, dokonała nabycia 4.500 akcji za łączną kwotę 94.500,00 PLN.

Strukturę własności na dzień 31.03.2019 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.03.2019				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,16%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,18%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	83 321	83 321	83 321	5,34%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,16%
Pozostali akcjonariusze	626 845	626 845	626 845	40,16%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100,00%
Stan na 31.12.2018				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,16%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,18%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	83 321	83 321	83 321	5,34%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,16%
Pozostali akcjonariusze	626 845	626 845	626 845	40,16%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100,00%
Stan na 31.03.2018				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,16%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	187 000	187 000	187 000	11,98%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	153 066	153 066	153 066	9,81%
Pozostali akcjonariusze	531 513	531 513	531 513	34,05%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100,00%

5.16.2 Pozostałe kapitały.

W okresie 3 miesięcy 2019 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, poza wynikiem okresu bieżącego, związane są ze zmianą struktury Grupy Kapitałowej i wynoszą 7.816,99 PLN

5.17 PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI.

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

5.18 DYWIDENDY.

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku Spółka Dominująca nie wypłaciła dywidendy akcjonariuszom.

5.19 EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

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

5.20 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ I UMÓW KREDYTÓW I POŻYCZEK.

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

5.21 REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.

Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe przedstawia poniższa tabela:

	Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Inne koszty opłacone z góry	205 310	220 721	55 080
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	205 310	220 721	55 080
Wakacje czynszowe	94 527	100 085	0
Rezerwy na inwestycje budowlane	26 969	66 309	38 000
Rezerwy na sprawy sądowe	47 670	47 670	47 670
Inne rozliczenia międzyokresowe	60 131	54 263	122 335
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	229 297	268 327	208 005

	BO 31.12.2018	zwiększenia	rozwiązanie	wykorzystanie	BZ 31.03.2019
Inne koszty opłacone z góry	220 721	0	(15 411)	0	205 310
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	220 721	0	(15 411)	0	205 310
Wakacje czynszowe	100 085	0	(5 558)	0	94 527
Rezerwy na inwestycje budowlane	66 309	0	0	0	66 309
Rezerwy na sprawy sądowe	47 670	0	0	0	47 670
Inne rozliczenia międzyokresowe	54 263	5 868	0	0	60 131
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	268 327	5 868	(5 558)	0	268 637

5.22 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.

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

1) Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,16% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązanie wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Project sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na dzień 31 marca 2019 roku wynosił 3.054.726,89 PLN.

2) Leasing finansowy

- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego są zabezpieczone wekslami.

Ponadto w dniu 14 marca 2018 Spółka Dominująca podpisała umowę najmu pomieszczeń biurowych położonych przy ul. Wioślarskiej w Warszawie. Na podstawie tej umowy Spółka Dominująca wynajmuje powierzchnie biurowe oraz miejsce parkingowe, a w zamian zobowiązana jest uiszczać ustalone umową opłaty. Umowa została zawarta bez opcji wcześniejszego jej wypowiedzenia co skutkuje powstaniem zobowiązania warunkowego wyliczonego na dzień 31 marca 2019 roku w kwocie 961.623,06 tys. PLN i prezentowanego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego.

5.23 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.

Transakcje z podmiotami powiązanymi z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli 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.
- Tower Mehoffera sp. z o.o. - spółka we współkontrolu do 20 marca 2019 roku
- Elberta Investments S.A. - spółka powiązana, poza kontrolą
- Strict Mind sp. z o.o. - spółka powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej
- Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu.
- Magdalena Gronowska - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej
- Tomasz Muchalski - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej

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

5.23.1 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 w 2019 roku wyniosło:

	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Zarząd	
wynagrodzenia	38 132
premie	0
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	30 000
Rada Nadzorcza	
wynagrodzenia	28 490
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	0
Komitet Audytu	
wynagrodzenia	20 927
Świadczenia razem	117 550

5.23.2 Transakcje z podmiotami powiązanymi.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Handlowe	Pożyczki	Handlowe	Pożyczki
Industrial sp. z o.o.	1 722	347 108	700 615	
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	417 724	1 184 549		
Floryda 1 sp. z o.o.	2 526 781	0	18 100	
Magdalena Gronowska	1 569	0		790
Elberta Investments S.A.	2 460	0		
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	0	0	18 450	
Strict Minds sp. z o.o.	0	0	0	
SUMA	2 950 256	1 531 657	737 165	790

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Industrial sp. z o.o.	0	4 315		
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	4 200	15 879		
Floryda 1 sp. z o.o.	22 144		80 000	
Tower Mehoffera sp. z o.o. do 20.03.2019	2 880	92 746	0	23 872
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	0		30 000	
SUMA	29 224	112 941	110 000	23 872

5.24 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.

Po 31 marca 2019 roku miały miejsce następujące istotne zdarzenia dla Grupy Kapitałowej:

- W dniu 1 kwietnia 2019 roku Spółka Tower Investments S.A. otrzymała dwustronnie podpisany aneks do umowy na realizację inwestycji budowlanej w Warszawie w dzielnicy Bielany. Zgodnie z zapisami aneksu termin realizacji obiektu został wydłużony do dnia 30 sierpnia 2019 roku oraz została podwyższona wartość umowy do kwoty 4.000.000,00 PLN.
- W dniu 5 kwietnia 2019 roku spółka Tower Project sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Ełku. Jednocześnie spółka zobowiązała się zawrzeć umowę o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo - usługowego.
- W dniu 8 kwietnia 2019 roku spółka Tower Project sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Morach. Umowa jest istotna ze względu na możliwość wykorzystania efektu synergii biznesowej z podmiotami oferującymi usługi typu self-storage oraz rozszerzenia spektrum działalności Grupy Kapitałowej.
- W dniu 25 kwietnia 2019 roku spółka Tower Investments sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Gołkowie. Jednocześnie spółka zobowiązała się wybudować pawilon handlowy wraz z infrastrukturą.
- W dniu 16 maja 2019 roku spółka Tower Project sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Elblągu. Jednocześnie spółka zobowiązała się wybudować pawilon handlowy oraz zrealizować park handlowy na sąsiedniej działce.

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

1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	413 451	82 895	96 201	19 839
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(757 946)	(478 654)	(176 357)	(114 554)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(613 550)	(553 850)	(142 759)	(132 551)
Zysk (strata) netto	(812 295)	(556 694)	(189 002)	(133 231)
Zysk na akcję (PLN)	(0,52)	(0,37)	(0,12)	(0,09)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,52)	(0,37)	(0,12)	(0,09)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2978	4,1784
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(133 167)	29 407 805	(30 985)	7 038 054
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	460 955	(19 862 489)	107 254	(4 753 611)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(680 215)	(857 844)	(158 271)	(205 304)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(352 428)	8 687 472	(82 002)	2 079 138
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2978	4,1784
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	89 738 907	88 664 301	20 863 206	20 619 605
Zobowiązania długoterminowe	3 937 532	2 946 898	915 428	685 325
Zobowiązania krótkoterminowe	38 173 631	37 182 863	8 874 906	8 647 178
Kapitał własny	47 627 745	48 534 539	11 072 872	11 287 102
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3013	4,3000

2. INFORMACJE O SPÓŁCE.

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

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602813. Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

2.1 CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.

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

3. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	413 451	82 895
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	413 451	82 895
Koszty sprzedanych produktów i usług	409 710	77 010
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	409 710	77 010
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 741	5 885
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	739 443	733 771
Zysk (strata) ze sprzedaży	(735 701)	(727 886)
Pozostałe przychody operacyjne	110 003	304 264
Pozostałe koszty operacyjne	132 248	55 032
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(757 946)	(478 654)
Przychody finansowe	1 028 416	666 147
Koszty finansowe	884 021	741 343
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(613 550)	(553 850)
Podatek dochodowy	198 744	2 844
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(812 295)	(556 694)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	(812 295)	(556 694)
Pozostałe całkowite dochody		
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	(812 295)	(556 694)

4. ZYSK NETTO NA 1 AKCJĘ.

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 554 312	1 498 981
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 554 312	1 498 981
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(812 295)	(556 694)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,52)	(0,37)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,52)	(0,37)
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(812 295)	(556 694)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,52)	(0,37)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,52)	(0,37)

5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	15 399	17 748	16 250
Rzeczowe aktywa trwałe	3 002 822	1 975 246	1 181 399
Należności	49 784	49 874	1 322 711
Nieruchomości inwestycyjne	7 801 594	7 637 672	0
Pożyczki	0	0	14 925 415
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	8 603 500	4 603 500	4 601 000
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	840 512	971 921	42 036
Aktywa trwałe	20 313 612	15 255 961	22 088 810
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2 686 407	2 395 774	6 522 623
Aktywa z tytułu umowy	1 517 103	1 012 346	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 416 888	18 019 852	13 742 111
Pożyczki	49 922 248	49 538 287	34 382 506
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	80 100	278 550	364 950
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21 273	29 829	36 490
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 781 275	2 133 703	9 530 472
Aktywa obrotowe	69 425 295	73 408 340	64 579 152
Aktywa razem	89 738 907	88 664 301	86 667 963
PASYWA	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
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	(165 500)	(71 000)	0
Pozostałe kapitały	10 062 700	10 062 700	5 838 592
Zyski zatrzymane:	6 098 070	6 910 365	5 856 803
- zysk (strata) z lat ubiegłych	6 910 365	2 189 389	6 413 497
- zysk (strata) netto	(812 295)	4 720 976	(556 694)
Kapitał własny	47 627 745	48 534 539	43 327 869
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	24 637 546
Leasing finansowy	1 632 969	709 671	769 546
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 304 563	2 237 227	193 731
Zobowiązania długoterminowe	3 937 532	2 946 898	25 600 824
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 776 226	14 117 131	1 240 168
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	7 444
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22 011 479	21 930 999	15 503 750
Leasing finansowy	463 239	186 090	190 081
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	47 769	69 813	0
Zobowiązania z tytułu umów	33 123	37 346	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	841 795	841 485	797 826
Zobowiązania krótkoterminowe	38 173 631	37 182 863	17 739 269
Zobowiązania razem	42 111 163	40 129 761	43 340 094
Pasywa razem	89 738 907	88 664 301	86 667 963

6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(613 550)	(553 850)
Korekty:		
Amortyzacja	144 997	68 045
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(272)	0
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej	(26 609)	(73 350)
Koszty odsetek	483 596	652 609
Przychody z odsetek i dywidend	(673 636)	(592 191)
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	0	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości	50 034	0
Korekty razem	(21 890)	55 113
Zmiana stanu zapasów	(290 633)	2 983 654
Zmiana stanu należności	710 074	29 383 063
Zmiana stanu zobowiązań	(357 081)	(1 396 547)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	439 913	(1 063 629)
Zmiany w kapitale obrotowym	502 273	29 906 541
Podatek dochodowy	(0)	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(133 167)	29 407 805
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	(17 358)
Wydatki w nieruchomości inwestycyjne	(53 779)	0
Inne wydatki inwestycyjne	(3 145 326)	(20 125 130)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0	0
Splacone pożyczki	3 435 000	280 000
Zbycie aktywów finansowych	225 059	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	460 955	(19 862 489)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0
Nabycie akcji własnych	(94 500)	0
Kredyty i pożyczki	0	0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(129 682)	(41 826)
Odsetki zapłacone	(456 034)	(816 018)
Inne wydatki finansowe	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(680 215)	(857 844)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(352 428)	8 687 472
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 133 703	843 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 781 275	9 530 472

7. 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 01.01.2019	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 062 700	6 910 365	48 534 539
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 31.03.2019						
Nabycie akcji własnych		(94 500)				(94 500)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowý				0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	0	0	(94 500)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019 roku					(812 295)	(812 295)
Razem całkowite dochody	0		0	0	(812 295)	(812 295)
Saldo na dzień 31.03.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	10 062 700	6 098 070	47 627 745

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	1 060 750	0	9 538 799	26 871 517	6 413 497	43 884 563
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku						
Emisja akcji	500 000		20 532 925	(21 032 925)		0
Nabycie akcji własnych		(71 000)				(71 000)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowý				4 224 108	(4 224 108)	0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	(71 000)	20 532 925	(16 808 817)	(4 224 108)	(71 000)
Strata netto za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku					4 720 976	4 720 976
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	4 720 976	4 720 976
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 062 700	6 910 365	48 534 539

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku Spółka nie wypłaciła, ani nie otrzymała dywidendy.
Zastosowanie nowego standardu MSSF 16 nie miało wpływu na zmianę sald kapitałów własnych Spółki.

8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.

Do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

8.1 MSSF 16 Leasing.

Z dniem 1 stycznia 2019 roku Spółka wdrożyła MSSF 16. Spółka podjęła decyzję o zastosowaniu MSSF 16 bez przekształcania danych porównywalnych, w związku z czym poprzednie prezentowane okresy nie różnią się w stosunku do zasad zastosowanych w 2019 roku.

Opis zastosowania MSSF 16 znajduje w nocie 4.2.1 niniejszego sprawozdania.

W wyniku przeprowadzonej analizy Spółka rozpoznała następujące prawa do użytkowania aktywów z dniem 1 stycznia 2019 roku według podziału na bazowe składniki aktywów:

	01.01.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	1 006 902
Nieruchomości inwestycyjne	163 922
Razem aktywa	1 170 824

W związku z powyższym zostało rozpoznane zobowiązanie z tytułu leasingu w poniższych wartościach w podziale na długo i krótkoterminowe zobowiązanie leasingowe:

	01.01.2019
Leasing długoterminowy	887 409
Leasing krótkoterminowy	283 415
Razem zobowiązania	1 170 824

W związku z powyższym ujęciem nie było wpływu na wynik z lat ubiegłych.

9. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

9.1 Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Amortyzacja	144 997	68 045
Zużycie materiałów i energii	40 577	43 685
Usługi obce	532 530	342 038
Podatki i opłaty	18 864	7 219
Wynagrodzenia	291 624	235 674
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	62 895	49 590
Pozostałe koszty rodzajowe	57 666	64 530
Koszty według rodzaju razem	1 149 153	810 781

9.2 Rzeczowe aktywa trwałe.

	31.03.2019	31.03.2018
Budynki i budowle	950 963	0
Urządzenia techniczne i maszyny	85 814	67 614
Środki transportu	1 370 781	1 113 784
Inne środki trwałe	455 889	0
Zaliczki na środki trwałe	139 375	0
Rzeczowe aktywa trwałe razem	3 002 822	1 181 399

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16.

W okresie 3 miesięcy 2019 roku Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 3 miesięcy 2019 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

9.3 Nieruchomości inwestycyjne.

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2019 roku wchodzi nieruchomość położna w Tychach. Wartość nieruchomości uległa zmianie w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku wskutek zastosowania standardu MSSF 16.

9.4 Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe.

Na pozycję długoterminowych pozostałych aktywów trwałych składają się udziały i akcje spółek będących w posiadaniu Tower Investments S.A.

W dniu 20 marca 2019 roku Spółka zawarła umowę kupna 30 udziałów w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o., które stanowią 30% kapitału zakładowego i uprawniają do wykonywania 30% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Udziały zostały nabyte za kwotę 4.000.000,00 PLN. W wyniku zawarcia umowy Spółka uzyskała kontrolę i stała się jedynym wspólnikiem spółki Tower Mehoffera sp. z o.o.

9.5 Zobowiązania z tytułu leasingu.

Zmianę wartości zobowiązań z tytułu leasingu finansowego przedstawia poniższa tabela:

	31.03.2019	31.03.2018
Wartość zobowiązań z tytułu leasingu finansowego na początek okresu	895 761	1 005 987
Zastosowanie MSSF 16 na dzień 01.01.2019	1 170 824	0
Zwiększenia z tytułu nowych umów	159 578	0
Odsetki	35 935	11 788
Zmniejszenia	(165 890)	(58 147)
Stan zobowiązań na koniec okresu	2 096 208	959 628

III. POZOSTAŁE INFORMACJE.

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

W okresie od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku miały miejsce następujące znaczące zdarzenia i transakcje:

- 1) zawarcie przez spółkę Gatid Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie na Białołęce i jednocześnie zobowiązanie do zawarcia umowy o wybudowanie obiektu handlowo-usługowego na tej nieruchomości;
- 2) zawarcie przez Spółkę Tower Investments S.A. umowy zakupu 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o. W konsekwencji stała się jednym właścicielem tej spółki i spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. weszła w skład grupy kapitałowej jako konsolidowana metodą pełną. Przejęcie kontroli nad spółką jest istotnym wydarzeniem, gdyż Tower Mehoffera sp. z o.o. jest w trakcie realizacji projektu budowlanego usytuowanego w Warszawie na Białołęce;
- 3) spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. otrzymała decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w ramach inwestycji wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 4) zawarcie przez spółkę Tower Project sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Mrągowie i jednocześnie zobowiązanie do zawarcia umowy o wybudowanie obiektu handlowo-usługowego na tej nieruchomości;
- 5) zawarcie przez spółkę Tower Project sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Biskupcu i jednocześnie zobowiązanie do zawarcia umowy o wybudowanie obiektu handlowo-usługowego na tej nieruchomości;

Zawarcie wyżej wymienionych transakcji wskazuje na intensywną działalność Grupy Kapitałowej, która zapewni jej w następnych okresach osiągnięcie odpowiednich zysków. Warto zwrócić uwagę iż do dnia publikacji raportu Grupa Kapitałowa nie zaniechała żadnej prowadzonej przez nią inwestycji, co jest znaczącym osiągnięciem na trudnym obecnie rynku budowlanym i nieruchomości.

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

Zarząd Spółki Dominującej ocenia, iż czynnikiem mającym wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku miało nabycie w dniu 20 marca 2019 roku przez Spółkę Dominującą 30% udziałów spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. Zakup udziałów spowodował objęcie kontroli nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o. W wyniku transakcji nastąpiło powstanie wartości firmy o wartości 13.698,5 tys. PLN.

Brak zdarzeń nietypowych mających wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

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

Zmianie uległa struktura Grupy Kapitałowej Emitenta. W wyniku zakupu udziałów w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o., została ona objęta kontrolą przez Grupę Kapitałową. Szczegóły dotyczące transakcji znajdują się w notce 5.7. Struktura Grupy Kapitałowej, wraz ze wskazaniem spółek podlegających konsolidacji, znajduje się w notce 2.3.

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

Zarząd Spółki Dominującej nie publikował prognoz finansowych na rok 2019 ani na I kwartał 2019 roku.

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

	Liczba akcji i głosów	Udział w kapitale
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	44,16%
Fundusze Zarządzane przez Vasto Investment s.a.r.l.	174 467	11,18%
PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	10,18%
Pozostali akcjonariusze	531 199	34,03%
Akcje własne	7 066	0,45%
Razem	1 560 750	100,00%

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

Na dzień 31 marca 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku pan Bartosz Kazimierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 5.522 akcji spółki Tower Investments S.A. Wartość nominalna akcji wynosi 5.522 PLN.

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

7. STRUKTURA ZATRUDNIENIA.

Tower Investments S.A.	31.03.2019	31.12.2018
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	6	7

Tower Investments S.A. - grupa kapitałowa	31.03.2019	31.12.2018
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	7	8

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

1) Postępowanie z powództwa 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. Pozew został wniesiony w dniu 16 października 2018 roku, zaś w dniu 18 stycznia 2019 roku Tower Investments S.A. wniosła odpowiedź na pozew. Rozprawa wyznaczona jest na 12 września 2019 roku.

2) Postępowanie z powództwa Tower Investments S.A. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie o zapłatę 136.255,45 zł. Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 lutego 2019 roku wydanym w sprawie, referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanemu całą dochodzoną kwotę wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 15 lutego 2019 roku do dnia zapłaty z kosztami procesu w wysokości 5.320,25 zł. Pozwana Spółdzielnia w dniu 15 marca 2019 roku uiszczyła na rzecz Tower Investments S.A. kwotę 86.255,45 zł oraz wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty. Brak jest dalszych czynności procesowych, w tym wyznaczenia terminu rozprawy.

3) 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. Data złożenia pozwu: 9 marca 2015 roku, aktualnie brak rozstrzygnięcia – sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, termin rozprawy nie jest wyznaczony.

4) Postępowanie egzekucyjne, w którym Tower Investments S.A. nabyła na licytacji publicznej za cenę 1.670.000,00 zł nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Książęcej. Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy przysądził własność na rzecz Tower Investments S.A. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 10 kwietnia 2019 roku. Obecnie, na wniosek złożony przez Tower Investments S.A. Komorniki Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie Marcin Brojek prowadzi sprawę o wprowadzenie w posiadanie (eksmisję dłużnika - dotychczasowego właściciela lokalu) pod sygnaturą KM 404/19. Czynności eksmisyjne przewidziane są na dzień 11 czerwca 2019 roku.

5) Postępowanie z powództwa Daniela Jaroń i Kamila Jaroń prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej „Jardźwig” przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę. Wyrokiem z dnia 29 marca 2018 roku Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, zasądził od pozwanego Tower Investments sp. z o.o. na rzecz powodów kwotę 37.928,24 zł (trzydzieści siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych dwadzieścia cztery grosze) wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od tej kwoty od 20 października 2015 roku do dnia zapłaty i kwotę 5.309 zł (pięć tysięcy trzysta dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu. Od wyroku tego Tower Investments sp. z o.o. wniosła apelację. W dniu 17 maja 2019 roku przed Sądem Okręgowym w Warszawie odbyła się rozprawa apelacyjna (sygnatura sprawy XXIII Ga 1650/18). Ogłoszenie wyroku ma nastąpić w dniu 30 maja 2019 roku.

6) Dnia 6 września 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. złożył do Sądu Okręgowego Warszawa Praga pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym 300.001,00 zł przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowskim. Postanowieniem z dnia 14 maja 2019 roku sąd oddalił wniosek Tower Investments sp. z o.o. o udzielenie zabezpieczenia – postanowienie jest nieprawomocne i przysługuje od niego zażalenie. Brak jest wyznaczonego terminu rozprawy.

7) Na skutek nadania przez referendarza w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Pragi Południe w Warszawie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu co do obowiązku zapłaty przez Marzenę i Huberta Borowskich kwoty 500.000,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 marca 2018 roku do dnia zapłaty, na wniosek Tower Investments sp. z o.o. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Pragi-Południe w Warszawie prowadzi postępowanie egzekucyjne. Zajęte zostały nieruchomości dłużników i przewidziana jest czynność (w terminie jeszcze nie wyznaczonym) opisu i oszacowania zajętych nieruchomości.

8) 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. Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie. Brak jest dalszych czynności procesowych, w tym wyznaczenia terminu rozprawy.

9) Postępowanie z wniosku, złożonego w dniu 1 lutego 2019 roku, Marzeny i Huberta Borowskich o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu co do obowiązku zapłaty Tower Investments sp. z o.o. kwoty 500.000,00 zł. Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia. Postanowieniem z dnia 14 maja 2019 roku referendarz sądowy oddalił wniosek Marzeny i Huberta Borowskich. Na postanowienie to przysługuje skarga.

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

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

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

Opisane w notach działu I 5.23 oraz działu III 1. transakcje i wydarzenia wskazują, że Grupa Kapitałowa prowadzi intensywną działalność na rynku budowlanym i nieruchomości. Dokonana w II kwartale sprzedaż nieruchomości w Gołkowie skutkować będzie, poza zyskiem ze sprzedaży, realizacją nowego kontraktu budowlanego.

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

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

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

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

11. INFORMACJE O ZMIANACH SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.

W okresie od 1 stycznia do dnia publikacji niniejszego skróconego sprawozdania finansowego nie wystąpiły takie zmiany sytuacji gospodarczej i zmiany zasad prowadzenia działalności, które miały wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.



12. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU TOWER INVESTMENTS S.A.

Zarząd Tower Investments S.A. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy informacje finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki Tower Investments S.A. i jej Grupy Kapitałowej oraz ich wyniki oraz że sprawozdanie zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć i sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.


Bartosz Kazimierczuk
Prezes Zarządu