



GRUPA KAPITAŁOWA
TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

**SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 6 MIESIĘCY
KOŃCZĄCYCH SIĘ 30 CZERWCA 2020 ROKU**

WARSZAWA 23 WRZEŚNIA 2020 ROKU

DZIAŁ I	5
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	5
1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	5
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	6
2.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.	6
2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.	7
2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	9
2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.	10
3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	13
3.1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ.	13
3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.	14
3.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY	14
3.4. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	15
3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
4. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	17
4.1. PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.	18
5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI	19
5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	19
5.2. KOREKTY PREZENTACYJNE W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ	23
6. INFORMACJA DODATKOWA	24
6.1. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	24
6.2. SEGMENTY OPERACYJNE	24
6.3. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.	25
6.4. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	26
6.5. PRZYCHODY I KOSZTY	27
6.6. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	31
6.7. WARTOŚĆ FIRMY	31
6.8. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	32
6.9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	33
6.10. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA	35
6.11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	37
6.12. ZAPASY	37
6.13. INSTRUMENTY FINANSOWE	38
6.14. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	40
6.15. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	41
6.16. POŻYCZKI UDZIELONE	42

6.17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	44
6.18. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	44
6.19. KAPITAŁY WŁASNE	44
6.20. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	45
6.21. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENÍ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE.	46
6.22. DYWIDENDY	46
6.23. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.	46
6.24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	46
6.25. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	47
6.26. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	49
6.27. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	51
6.28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY	51
6.29. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	52
6.30. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWAJĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.	54
6.31. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	54
6.32. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	54
6.33. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	55
6.34. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	55
6.35. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW	55
6.36. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	56
6.37. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/COVID-19 ORAZ RYZYKO Z TYM ZWIĄZANE	56
6.38. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM	58
6.39. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA	59
DZIAŁ II	60

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.	60
7. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	60
8. INFORMACJE O SPÓŁCE	60
9. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	61
10. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	62

11.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	63
12.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	65
13.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	66
14.	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	67
14.1.	ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.	67
14.2.	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	68
14.3.	SEGMENTY OPERACYJNE	68
14.4.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	68
14.5.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	69
14.6.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	70
14.7.	ZAPASY	70
14.8.	POŻYCZKI UDZIELONE	70
14.9.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	72
14.10.	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	74
14.11.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	75
14.12.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY	75
14.13.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	76
14.14.	INSTRUMENTY FINANSOWE	76
14.15.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY	79
14.16.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	80
14.17.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	81
DZIAŁ III		82
15.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	82
16.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	82
17.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO PRZEGLĄDU RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	82

DZIAŁ I

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 086 825	5 450 406	244 985	1 271 054
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 147 785)	(143 623)	(484 139)	(33 493)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 387 619)	(772 991)	(763 614)	(180 264)
Zysk (strata) netto	(3 053 835)	(824 008)	(688 374)	(192 162)
Zysk na akcję (PLN)	(1,97)	(0,53)	(0,44)	(0,12)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,97)	(0,53)	(0,44)	(0,12)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4363	4,2881
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 482 146)	(3 763 531)	(784 921)	(877 669)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(488 517)	(980 792)	(110 118)	(228 724)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 341 733)	(1 424 190)	(302 444)	(332 126)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 312 397)	(6 168 513)	(1 197 484)	(1 438 519)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4363	4,2881
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	108 909 664	110 980 965	24 386 400	26 061 046
Zobowiązania długoterminowe	36 157 026	33 598 327	8 096 065	7 889 709
Zobowiązania krótkoterminowe	10 124 300	11 700 465	2 266 973	2 747 556
Kapitał własny	62 628 338	65 682 173	14 023 363	15 423 781
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4660	4,2585

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

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

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	1 086 825	5 450 406
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	1 086 825	5 450 406
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	2 047 637	3 958 947
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	2 047 637	3 958 947
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(960 812)	1 491 460
Koszt sprzedaży	0	0
Koszt ogólnego zarządu	2 128 550	1 690 100
Zysk (strata) ze sprzedaży	(3 089 362)	(198 641)
Pozostałe przychody operacyjne	1 142 542	102 318
Pozostałe koszty operacyjne	200 965	47 300
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 147 785)	(143 623)
Przychody finansowe	141 209	802 456
Koszty finansowe	1 381 043	1 530 740
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0	98 916
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 387 619)	(772 991)
Podatek dochodowy	(333 783)	51 017
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 053 835)	(824 008)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	(3 053 835)	(824 008)
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(3 053 835)	(824 008)
- podmiotom niekontrolującym	0	0
Pozostałe całkowite dochody		
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	(3 053 835)	(824 008)
Całkowite dochody przypadające		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(3 053 835)	(824 008)
- podmiotom niekontrolującym	0	0

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901	16 586 901
Wartości niematerialne	5 831	9 144	13 051
Rzeczowe aktywa trwałe	2 834 116	3 343 500	3 288 349
Nieruchomości inwestycyjne	33 744 114	33 158 761	21 635 222
Należności	1 282 863	1 263 662	1 503 356
Pożyczki	418 995	410 293	50 000
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	110 824
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 558 346	1 975 376	1 927 364
Rozliczenia międzyokresowe	135 350	146 295	157 013
Aktywa trwałe	57 566 516	56 893 932	45 272 078
Aktywa obrotowe			
Zapasy	24 206 751	19 492 580	28 107 182
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 666 076	21 115 812	13 807 289
Aktywa z tytułu umowy	258 211	958 211	2 341 288
Pożyczki	1 558 632	1 482 731	1 722 346
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	236 905	265 619	170 205
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	66 431	109 542	37 578
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 350 142	10 662 539	11 196 770
Aktywa obrotowe	51 343 148	54 087 033	57 382 658
Aktywa razem	108 909 664	110 980 965	102 654 736

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASYWA	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(165 500)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	15 460 245	15 460 245	15 460 074
Zyski zatrzymane:	15 805 324	18 859 159	12 716 813
- zysk (strata) z lat ubiegłych	18 859 159	13 538 974	13 540 822
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(3 053 835)	5 320 186	(824 008)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	62 628 338	65 682 173	59 643 862
Udziały nie dające kontroli	0	0	0
Kapitał własny	62 628 338	65 682 173	59 643 862
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 189 414	24 045 304	4 789 163
Leasing	1 658 990	1 664 582	2 167 565
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	2 119 230	0	0
Zobowiązania długoterminowe	758 889	731 753	872 292
Rezerwy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	88 702	55 617	77 851
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 341 800	7 101 071	5 720 782
Zobowiązania długoterminowe	36 157 026	33 598 327	13 627 653
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 950 960	10 282 478	8 349 306
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27 727	27 727	20 917
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	413 921	498 269	20 315 894
Leasing	478 195	623 397	553 071
Zobowiązania z tytułu umów	0	0	46 508
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	38
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	253 498	268 594	97 487
Zobowiązania krótkoterminowe	10 124 300	11 700 465	29 383 221
Zobowiązania razem	46 281 326	45 298 792	43 010 874
Pasywa razem	108 909 664	110 980 965	102 654 736

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(3 387 619)	(772 991)
Korekty:		
Amortyzacja	412 228	335 162
Zysk/Strata z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	41 014	(598 799)
Koszty odsetek	879 030	1 047 954
Przychody z odsetek i dywidend	(49 603)	(137 004)
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych	0	(98 916)
Zysk/Strata ze sprzedaży aktywów finansowych	0	326 503
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	39 029	(10 470)
Inne korekty	2 716 639	3 170
Korekty razem	4 038 337	867 601
Zmiana stanu zapasów	(4 714 172)	(4 797 599)
Zmiana stanu należności	2 130 536	(552 514)
Zmiana stanu zobowiązań	(1 458 906)	1 449 704
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(81 865)	42 269
Zmiany w kapitale obrotowym	(4 124 407)	(3 858 140)
Podatek dochodowy	(8 457)	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 482 146)	(3 763 531)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	270 987	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(126 851)	(379 945)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	225 000
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(12 300)	(105 197)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(585 353)	(215 650)
Inne wydatki inwestycyjne	(35 000)	(505 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(488 517)	(980 792)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	0	(94 500)
Spląty kredytów i pożyczek	(105 407)	(107 447)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(270 857)	(272 937)
Odsetki zapłacone	(965 469)	(949 306)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 341 733)	(1 424 190)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 312 397)	(6 168 513)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 662 539	17 365 283
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	5 350 142	11 196 770

2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	18 859 159	65 682 173
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku</i>						
Zmiana struktury grupy kapitałowej						0
Zakup akcji własnych						0
Przyznana dywidenda						0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy					0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Wynik netto za okres od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku					(3 053 835)	(3 053 835)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(3 053 835)	(3 053 835)
Saldo na dzień 30.06.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	15 805 324	62 628 338

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

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	12 292 782	18 260 121	62 114 378
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku						
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	(1 553 684)
Zmiana struktury grupy kapitałowej					1 676	1 676
Zakup akcji własnych		(94 500)				(94 500)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				3 167 292	(3 167 292)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	3 167 292	(4 719 300)	(1 646 508)
Korekta lat ubiegłych						0
Zysk netto za okres od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku					(824 008)	(824 008)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(824 008)	(824 008)
Saldo na dzień 30.06.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	15 460 074	12 716 813	59 643 862

3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

3.1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ.

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

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

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.

Zarząd.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji 23 września 2020 roku wchodził:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza i Komitet Audytu.

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 23 września 2020 roku wchodził:

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

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

Komitet Audytu

Na dzień 23 września 2020 roku w skład Komitetu Audytu wchodził:

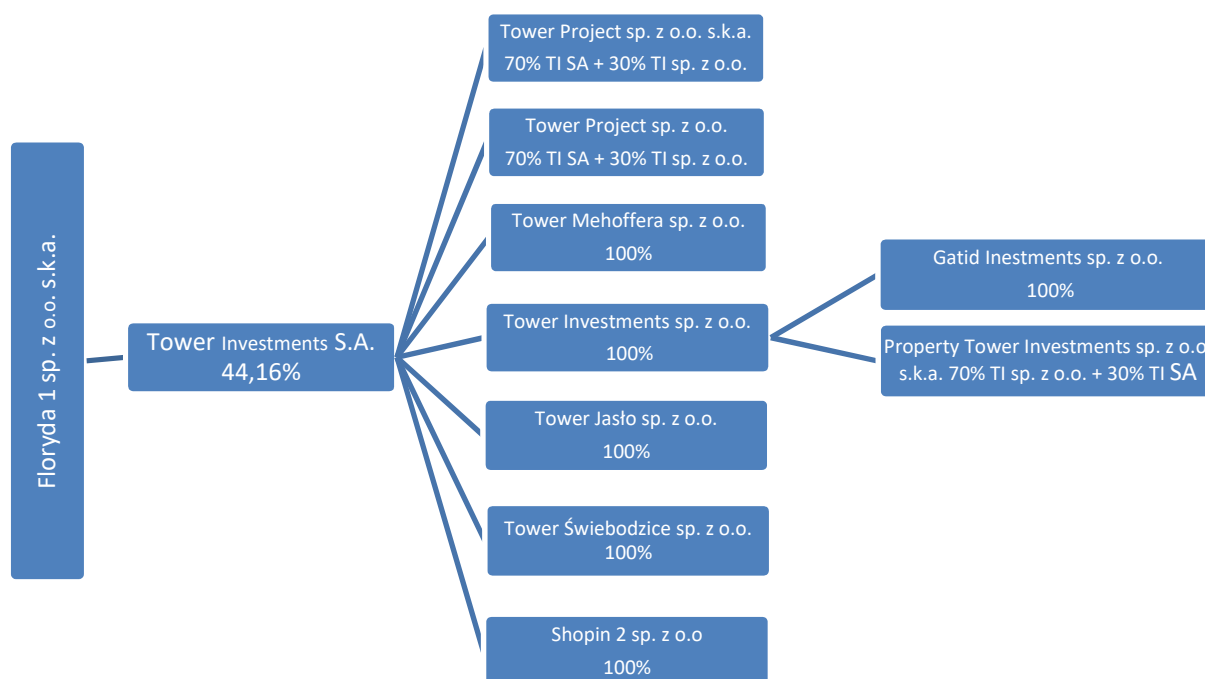
- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Jasica – Członek Komitetu Audytu
- Piotr Gańko – Członek Komitetu Audytu

3.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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

3.4. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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



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

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Jaśle. Po rezygnacji z wyżej wymienionego projektu spółka prowadzi inne inwestycje budowlane Grupy Kapitałowej.
- 2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100 udziałów. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki.
- 3) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 35.000 akcji, a Tower Investments S.A. posiada 15.000. Akcje te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. Obecnie nie prowadzi żadnej inwestycji.
- 4) **Tower Project sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 30%, a Tower Investments S.A. 70% udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu. Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych

inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments S.A. Wraz z nabyciem akcji Spółka Dominująca przejęła nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8.908 m² oraz parku handlowego.

5) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów. Tower Świebodzice sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin w Świebodzicach. Po rezygnacji z w/w. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki.

6) **Tower Project sp. z o.o.**, w której 70% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 30% Tower Investments Sp. z o.o. Tower Project Sp. z o.o., jest spółką celową, realizującą inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments S.A. z siecią sklepów Netto oraz posiadającą nieruchomości inwestycyjne wraz zakładem w Zaskoczu.

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

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka została przeznaczona do prowadzenia innych projektów Grupy Kapitałowej.

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

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		30.06.2020	31.12.2019
Tower Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%

3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

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

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

4. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

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

Rodzaj kursu	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4660	4,2520	4,2585
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,4363	4,2881	4,3018
Najwyższy kurs w okresie	4,6044	4,3402	4,3891
Najniższy kurs w okresie	4,2279	4,2520	4,2406

4.1. 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,
- poszczególne pozycje sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym,
- do przeliczenia stanu środków pieniężnych wykazywanych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych na początek oraz na koniec okresu przyjęto kurs ustalony przez NBP, obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego,

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 086 825	5 450 406	244 985	1 271 054
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 147 785)	(143 623)	(484 139)	(33 493)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 387 619)	(772 991)	(763 614)	(180 264)
Zysk (strata) netto	(3 053 835)	(824 008)	(688 374)	(192 162)
Zysk na akcję (PLN)	(1,97)	(0,53)	(0,44)	(0,12)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,97)	(0,53)	(0,44)	(0,12)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4363	4,2881
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 482 146)	(3 763 531)	(784 921)	(877 669)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(488 517)	(980 792)	(110 118)	(228 724)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 341 733)	(1 424 190)	(302 444)	(332 126)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 312 397)	(6 168 513)	(1 197 484)	(1 438 519)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4363	4,2881
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	108 909 664	110 980 965	24 386 400	26 061 046
Zobowiązania długoterminowe	36 157 026	33 598 327	8 096 065	7 889 709
Zobowiązania krótkoterminowe	10 124 300	11 700 465	2 266 973	2 747 556
Kapitał własny	62 628 338	65 682 173	14 023 363	15 423 781
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4660	4,2585

5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2020 roku:

MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów

Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8, zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku, doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych.

MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć.

W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR.

Opublikowane w 2019 roku, zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku, zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 modyfikują niektóre szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, w głównej mierze, aby oczekiwana reforma stóp referencyjnych (reforma IBOR) zasadniczo nie powodowała zakończenia rachunkowości zabezpieczeń.

Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF.

Zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku, które mają zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 roku. Zweryfikowane Założenia Konceptyjne są wykorzystywane przez Radę i Komitet ds. Interpretacji w przyszłości podczas prac nad nowymi standardami. Niemniej jednak, podmioty przygotowujące sprawozdania finansowe mogą wykorzystywać Założenia Konceptyjne w celu opracowania polityk rachunkowości do transakcji, które nie zostały uregulowane w obecnie obowiązujących MSSF.

Nowe standardy, zmiany i interpretacje do istniejących standardów, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2020 roku, nie miały istotnego wpływu na półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

Standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę:

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku, natomiast zmiany do MSSF 17 opublikowano 25 czerwca 2020 roku. Nowy zmieniony standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się

1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, nowy standard nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych.

Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć.

Opublikowane zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe.

Zmiana wprowadza zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Zamiast tego jednostka rozpozna ww. przychody ze sprzedaży i powiązane z nimi koszty bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględnia w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Roczne zmiany do MSSF 2018 - 2020

Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy, MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 41 Rolnictwo oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 Leasing. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSSF 16 Leasing

W dniu 28 maja 2020 roku Rada opublikowała zmianę do standardu MSSF 16, która jest odpowiedzią na zmiany w zakresie umów leasingu w związku z pandemią koronawirusa (COVID-19). Leasingobiorcy mają prawo skorzystać z ulg i zwolnień, które mogą przybierać różne formy, tj. odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. W związku z powyższym, Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie, spowoduje to ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w którym występuje zdarzenie lub warunek, który powoduje obniżenie płatności. Zmiana obowiązuje od 1 czerwca 2020 roku, niemniej jednak zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe

Zmiana do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe odracza zastosowanie standardu MSSF 9 Instrumenty finansowe do 2021 roku Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe

Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności, z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów. Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 roku. Na dzień

zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Według wstępnych szacunków, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów, nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

5.2. KOREKTY PREZENTACYJNE W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

Zmiana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest następująca:

PASYWA	Opublikowane	Korekta	Po korekcie
	30.06.2019		30.06.2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	0	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	0	30 071 724
Akcje własne	(165 500)	0	(165 500)
Pozostałe kapitały	13 231 185	2 228 889	15 460 074
Zyski zatrzymane:	14 945 702	(2 228 889)	12 716 813
- zysk (strata) z lat ubiegłych	15 769 710	(2 228 889)	13 540 821
- zysk (strata) netto	(824 008)	0	(824 008)
Kapitał własny	59 643 862	0	59 643 862

W rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019 roku należności zafakturowane z tytułu realizowanych kontraktów budowlanych zostały przedstawione w pozycji nierozliczonych kontraktów – aktywa z tytułu umowy.

AKTYWA	31.12.2019	31.12.2019	Zmiana
	Po zmianie	Przed zmianą	
Aktywa trwałe	56 893 932	56 893 932	0
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19 492 580	19 492 580	0
Aktywa z tytułu umowy	958 211	2 709 042	(1 750 831)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 115 812	19 364 982	1 750 831
Pożyczki	1 482 731	1 482 731	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	265 619	265 619	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	109 542	109 542	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 662 539	10 662 539	0
Aktywa obrotowe	54 087 033	54 087 033	0
Aktywa razem	110 980 965	110 980 965	0

6. INFORMACJA DODATKOWA

6.1. 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.

6.2. SEGMENTY OPERACYJNE

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa nie wyodrębnia segmentów operacyjnych, bowiem Zarząd Spółki Dominującej nie widzi uzasadnienia do wydzielania oddzielnych segmentów. Wszystkie działania prowadzone są w analogiczny sposób, przez te same osoby i przy wykorzystaniu tych samych zasobów Grupy. Dodatkowo Zarząd Spółki Dominującej uważa, iż nie ma możliwości jasnego określenia kryteriów pozwalających na podział projektów np. na parki handlowe i innego rodzaju projekty deweloperskie, zwłaszcza w związku z rozwojem konceptów „Shopin” i „City Shopin”, które są bardzo zbliżone do innych projektów deweloperskich, czy też sprzedażą części powierzchni w ramach tworzenia parku handlowego.

Zarząd Spółki Dominującej nie prognozuje ani nie analizuje wyników w podziale na segmenty, a celem dokonywanych analiz w ramach Grupy jest maksymalizacja zysku z zabezpieczonych nieruchomości

bez względu na formę uzyskania tego dochodu (sprzedaż do sieci handlowej, sprzedaż do inwestora finansowego).

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

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

Wprowadzenie w życie zaplanowanej strategii rozwoju spowoduje powstanie w przyszłości segmentów związanych z różnymi profilami działalności spółek Grupy Kapitałowej.

6.3. 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 rozwodniających zysk na akcję.

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

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 553 619
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 553 619
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 053 835)	(824 008)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,97)	(0,53)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,97)	(0,53)
Działalność zaniechana		
	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(3 053 835)	(824 008)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,97)	(0,53)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,97)	(0,53)

6.4. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(4 714 172)	(14 031 032)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	8 998 207
Zastosowanie MSSF 16	0	235 226
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(4 714 172)	(4 797 599)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	1 430 536	4 491 600
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	(973 556)
Rozliczenia aktywa z tytułu umowy	700 000	(1 070 557)
Zakup aktywów finansowych - rozliczenie należności	0	(3 000 000)
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	2 130 536	(552 514)
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(1 304 382)	5 978 606
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	(1 991 144)
Rozliczenie subwencji	(154 524)	0
Rozliczenia zobowiązań finansowych	0	(18 500)
Rozliczenie zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	0	(65 569)
Przyznana dywidenda	0	(1 553 684)
Nabycie aktywów finansowych	0	(900 005)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(1 458 906)	1 449 704

W okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2020 roku podstawowy wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. miał lockdown związany z pandemią SARS–Cov-2, co w praktyce spowodowało zawieszenie podstawowej działalności Grupy. W okresie od marca do czerwca 2020 roku nie odbyły się zaplanowane transakcje, opóźnieniu uległy procesy administracyjne zmierzające do wydania decyzji o pozwoleniach na budowę i decyzji o warunkach zabudowy, a kontrahenci zawiesili realizację projektów inwestycyjnych.

Efekt powyższych zdarzeń odzwierciedlony jest w rachunku z przepływów pieniężnych. Ujemne przepływy z działalności operacyjnej wynikają z braku zaplanowanych sprzedaży na co wskazuje wynik brutto i zwiększenie stanu zapasów. Częściowo zostało to zrekompensowane poprzez uzyskanie subwencji w wysokości 2.716.638,60 PLN.

Stan przepływów z działalności inwestycyjnej wyraźnie wskazuje, że Grupa ponosiła tylko niezbędne inwestycje związane z utrzymaniem istniejących aktywów inwestycyjnych. Przepływy z działalności finansowej wskazują, że Grupa Kapitałowa w badanym okresie regulowała zobowiązania finansowe i jednocześnie nie dokonała zadłużenia finansowego celem pozyskania nowych środków pieniężnych.

6.5. PRZYCHODY I KOSZTY

Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Przychody z tytułu najmu	348 797	446 220
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	696 500	742 176
Przychody ze sprzedaży innych usług	41 528	5 610
Przychody ze sprzedaży produktów	0	4 256 400
Przychody Razem	1 086 825	5 450 406

Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną związane są z umową na budowę zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Swarozycza. W okresie porównywalnym przychody ze sprzedaży produktów pochodziły ze sprzedaży nieruchomości usytuowanych w Warszawie i Gołkowie.

Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Amortyzacja	412 228	335 162
Zużycie materiałów i energii	76 892	2 590 092
Usługi obce	2 574 863	1 690 278
Podatki i opłaty	140 955	92 490
Wynagrodzenia	762 815	590 211
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	112 431	148 521
Pozostałe koszty rodzajowe	96 002	202 293
Koszty według rodzaju razem	4 176 186	5 649 047

Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Odszkodowania i kary	324 571	0
Dyskonto zobowiązań	15 536	14 262
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	120 173	0
Rozliczenie przyznanej subwencji	564 324	0
Inne przychody	117 937	88 056
Przychody Razem	1 142 542	102 318

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Należności nieściągalne	12 994	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	53 880	0
Darowizny	0	5 386
Dyskonto należności	6 571	6 032
Inne koszty	127 521	35 882
Koszty Razem	200 965	47 300

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	15 333	55 021
Pożyczki i należności	54 639	137 113
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	69 972	192 134
Aktualizacja wartości inwestycji	68 800	598 799
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	68 800	598 799
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	2 437	11 524
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	2 437	11 524
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe razem	141 209	802 456

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

Koszty finansowe

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Koszty z tytułu leasingu	85 375	105 090
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	105 664	93 495
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	1 025 799	964 197
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	974	31 668
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	1 217 812	1 194 451
Wycena aktywów finansowych	109 814	0
Sprzedaż aktywów finansowych	0	327 165
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	109 814	327 165
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	53 417	9 125
Straty z tytułu różnic kursowych razem	53 417	9 125
Koszty finansowe razem	1 381 043	1 530 740

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

Podatek dochodowy

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(5 125 695)	(3 599 203)	(3 599 202)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	342 240	(1 379 040)	(46 370)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	0	(147 452)	(147 846)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(4 783 454)	(5 125 695)	(3 793 418)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 558 346	1 975 376	1 927 364
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 341 800	7 101 071	5 720 782

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Wyceny nieruchomości	91 065	0	91 065
Zapasy - zyski zatrzymane	22 019	0	22 019
Należności z tytułu dostaw i usług	276 843	117 661	394 504
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	49 698	(13 072)	36 626
Na straty podatkowe	317 801	623 298	941 099
Inne aktywa	10 136	(521)	9 614
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	838 563	169 352	1 007 915
Kontrakty budowlane	307 651	(307 651)	0
Pozostałe rezerwy	61 600	(6 097)	55 504
Razem	1 975 376	582 970	2 558 346

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwałe w leasingu	13 786	(6 912)	6 874
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 798 527	275 308	2 073 834
Rozliczenie subwencji	0	107 221	107 221
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	0	49 060
Wycena udziałów do wartości godziwej	1 772 668	0	1 772 668
Wyceny nieruchomości	3 264 372	0	3 264 372
Kontrakt budowlany	133 000	(133 000)	0
Inne	69 658	(1 887)	67 770
Razem	7 101 071	240 730	7 341 800

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

6.6. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie 6 miesięcy 2020 roku nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze kapitałowej Grupy. W okresie porównywalnym, 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.

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.

6.7. WARTOŚĆ FIRMY

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	13 698 541	13 698 541	13 698 541
	16 586 901	16 586 901	16 586 901

W okresie 6 miesięcy 2020 roku nie dokonano odpisu wartości firmy. Stan odpisów aktualizacyjnych na 30 czerwca 2020 roku wynosi 0,00 PLN (na 31.12.2019: 0,00 PLN, na 30.06.2019: 0,00 PLN).

6.8. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku			
Stan na 01.01.2020	25 550	15 988	41 538
Zwiększenia	0		0
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.06.2020	25 550	15 988	41 538
Umorzenie za okres od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku			
Stan na 01.01.2020	(18 050)	(14 344)	(32 394)
Zwiększenia	(2 500)	(813)	(3 313)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.06.2020	(20 550)	(15 157)	(35 707)
Wartość netto na 01.01.2020	7 500	1 644	9 144
Wartość netto na 30.06.2020	5 000	831	5 831

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

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku			
Stan na 01.01.2019	25 550	15 198	40 748
Zwiększenia	0		0
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.06.2019	25 550	15 198	40 748
Umorzenie za okres od 01.01.2019 roku do 30.06.2019			
Stan na 01.01.2019	(13 050)	(9 950)	(23 000)
Zwiększenia	(2 500)	(2 197)	(4 697)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.06.2019	(15 550)	(12 147)	(27 697)
Wartość netto na 01.01.2019	12 500	5 248	17 748
Wartość netto na 30.06.2019	10 000	3 051	13 051

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest prawo do znaku towarowego „Shopin”, którego wartość bilansowa na dzień 30.06.2020 wynosiła 5 tys. PLN.

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2019 i 30.06.2019: 0 PLN).

6.9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	247 032	1 498 477	555 047	574 563	3 882 022
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(335 634)	(146 918)	(356 983)	(208 371)	0	(1 047 906)
Wartość bilansowa netto	671 268	100 114	1 141 495	346 676	574 563	2 834 116

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2019 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	204 728	1 808 420	547 547	574 563	4 142 160
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(111 878)	(103 635)	(526 167)	(112 131)	0	(853 811)
Wartość bilansowa netto	895 024	101 093	1 282 253	435 415	574 563	3 288 349

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2020 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 564	3 343 500
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		22 690	450 206	0	0	472 897
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(573 366)	0	0	(573 366)
Amortyzacja	(111 878)	(22 384)	(229 075)	(45 578)	0	(408 915)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2020 roku	671 268	100 114	1 141 495	346 676	574 564	2 834 116
za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 006 902	23 359	782 444	14 700	369 000	2 196 405
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(210 248)	0	0	(210 248)
Amortyzacja	(223 756)	(38 732)	(370 220)	(82 339)	0	(715 047)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2019 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 564	3 343 500

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 006 902	3 745	159 578	7 200	369 000	1 546 425
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja	(111 878)	(17 833)	(169 078)	(31 678)	0	(330 466)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2019 roku	895 024	101 093	1 282 253	435 415	574 564	3 288 349

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 6 miesięcy 2020 roku Grupa Kapitałowa nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 6 miesięcy 2020 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2019 i 30.06.2019: 0 PLN).

6.10. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

Aktywa w leasingu

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.06.2020				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 076 344	2 770 938
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(335 634)	(492 013)	(827 647)
Wartość bilansowa netto	687 693	671 268	584 330	1 943 291
Stan na 31.12.2019				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 312 675	3 007 270
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(223 756)	(445 413)	(669 169)
Wartość bilansowa netto	687 693	783 146	867 262	2 338 101

	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.06.2019					
Wartość bilansowa brutto	687 693	235 226	1 006 902	1 542 645	3 472 466
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	(111 878)	(462 477)	(574 355)
Wartość bilansowa netto	687 693	235 226	895 024	1 080 168	2 898 111

Zobowiązania w leasingu

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.06.2020				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	633 977	1 555 571	3 228 623	5 418 171
Koszty finansowe (-)	(155 782)	(289 347)	(2 835 858)	(3 280 987)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	478 195	1 266 224	392 765	2 137 184

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.06.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	744 347	2 090 239	4 269 962	7 104 548
Koszty finansowe (-)	(191 276)	(417 624)	(3 775 012)	(4 383 912)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	553 071	1 672 615	494 950	2 720 636

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 wekslami. Zastosowanie nowego standardu sprawozdawczości finansowej MSSF 16 "Leasing" skutkowało powstaniem nowych pozycji zobowiązań z tytułu leasingu. Po szczegółowej analizie umów zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej, na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa rozpoznała i ujęła zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania aktywów w wysokości 1.929.820,00 PLN. W 2020 roku nie zostały zidentyfikowane nowe umowy klasyfikowane jako leasing zgodnie z MSSF 16.

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

6.11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w polityce rachunkowości (nota 12 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za rok 2019).

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	33 158 761	20 768 974	20 768 974
Zwiększenia	602 792	5 559 713	215 650
Zwiększenia z tytułu MSSF 16	0	687 693	650 597
Zmniejszenia	(17 439)	0	0
Wycena do wartości godziwej	0	6 142 382	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	33 744 114	33 158 761	21 635 222

6.12. ZAPASY

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Materiały	1 805	0	0
Półprodukty i produkcja w toku	21 118 691	16 406 324	25 020 927
Produkty gotowe	2 436 255	2 436 255	2 436 255
Towary	650 000	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	24 206 751	19 492 580	28 107 182

Zmiana stanu zapasów w okresie 6 miesięcy 2020 roku związana jest z transakcjami:

	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Zwiększenia	
inwestycja Gołków	410 687
inwestycja Góra Kalwaria	3 205 515
inwestycja Odkryta Warszawa	1 515 108
inwestycja Biskupiec	270 926
Inwestycja Mehoffera	105 480
Pozostałe nakłady na zapasy	435 143
Zmniejszenia	
sprzedaż inwestycji w Gołkowie	(1 228 687)
Suma	4 714 172

6.13. INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Według standardu MSSF9 aktywa finansowe zostały podzielone na kategorie, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami. Poniżej przedstawiono podział aktywów finansowych na poszczególne kategorie. Obecnie Grupa nie posiada i w okresie porównawczym nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

AFZK	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
AFWGCD	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody
AFWGWF	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
IF	instrumenty finansowe zabezpieczające

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 701 858	0	0	1 701 858
Inne Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	7 097 850	0	12 568 227	19 666 076
Pożyczki	1 558 632	0	0	1 558 632
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	236 905	0	236 905
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 350 142		0	5 350 142

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 673 955	0	0	1 673 955
Inne Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	9 984 688	0	11 131 124	21 115 812
Pożyczki	1 482 731	0	0	1 482 731
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	265 619	0	265 619
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 662 539		0	10 662 539

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 553 356	0	0	1 553 356
Inne Inwestycje długoterminowe	0	110 824	0	110 824
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	5 652 048	0	8 155 241	13 807 289
Pożyczki	1 722 346	0	0	1 722 346
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	170 205	0	170 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 196 770		0	11 196 770

Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

ZFWGWF	zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
ZFZK	pozostałe zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	24 189 414	0	24 189 414
Leasing finansowy	0	0	1 658 990	1 658 990
Inne zobowiązania długoterminowe	0	2 878 120	0	2 878 120
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	8 873 113	77 847	8 950 960
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	413 921	0	413 921
Leasing	0	0	478 195	478 195

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	24 045 304	0	24 045 304
Leasing	0	0	1 664 582	1 664 582
Inne zobowiązania długoterminowe	0	731 753	0	731 753
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	7 903 995	2 378 483	10 282 478
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	498 269	0	498 269
Leasing	0	0	623 397	623 397

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	4 789 163	0	4 789 163
Leasing	0	0	2 167 565	2 167 565
Inne zobowiązania długoterminowe	0	872 292	0	872 292
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	6 027 223	2 322 084	8 349 306
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	20 315 894	0	20 315 894
Leasing	0	0	553 071	553 071

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów oraz zobowiązań krótkoterminowych z tytułu leasingu nie odbiega od wartości bilansowych. Wartości przedstawione w tabelach powyżej, są zgodne z wartością godziwą tych instrumentów.

6.14. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosły 1.282,9 tys. PLN (na 31.12.2019: 3.343,5 tys. PLN; na 30.06.2019: 1.503,4 tys. PLN) i stanowią zatrzymane przez kontrahentów kaucje. W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<i>Aktywa finansowe :</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	3 292 348	8 505 645	3 146 208
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(766 522)	(765 999)	(818 437)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 525 826	7 739 646	2 327 771
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	803 629	803 629	377 212
Inne należności	5 211 050	2 132 830	3 636 044
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(1 442 655)	(691 417)	(688 979)
Pozostałe należności finansowe netto	4 572 024	2 245 042	3 324 277
Należności finansowe	7 097 850	9 984 688	5 652 048
<i>Aktywa niefinansowe:</i>			
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	2 011 012	1 337 113	1 170 348
Przedpłaty i zaliczki	10 557 215	9 794 011	6 984 893
Należności niefinansowe	12 568 227	11 131 124	8 155 241
Należności krótkoterminowe razem	19 666 076	21 115 812	13 807 289

6.15. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	110 824
Aktywa finansowe	0	0	110 824

	Aktywa krótkoterminowe		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Akcje spółek notowanych	136 900	55 800	170 205
Udziały, akcje spółek nienotowanych	100 005	209 819	0
Aktywa finansowe	236 905	265 619	170 205

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

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku dokonano odpisu aktualizującego na wartość posiadanych akcji w wysokości 109.814,18 PLN.

6.16. POŻYCZKI UDZIELONE

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Terminy spłat pożyczek przypadają na lata 2020-2021. Grupa nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2020				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2021
Industrial Sp. z o.o.	PLN	346 238	7%	2021
Iwona Gościcka	PLN	11 392	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	332 146	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 215 093	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2020		1 977 627		
Stan na 31.12.2019				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	337 536	7%	2020
Iwona Gościcka	PLN	10 979	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	288 682	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 183 069	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		1 893 024		

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2019				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	328 714	7%	2019
Adam Borejko	PLN	53 671	6%	2019
Iwona Gościcka	PLN	10 425	6%	2019
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	106 175	6%	2020
Anna Duranc Nowak	PLN	50 000	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 150 605	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2019		1 772 346		

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

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	1 893 024	9 487 737
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	35 000	505 000
Włączenie spółki do Grupy Kapitałowej	0	(8 357 394)
Splata	0	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	49 603	137 004
Wartość brutto na koniec okresu	1 977 627	1 772 346
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 977 627	1 772 346

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

6.17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	5 278 445	10 612 536	10 624 803
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	58 796	37 101	559 065
Środki pieniężne w kasie	12 901	12 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	5 350 142	10 662 539	11 196 770

Na dzień 30 czerwca 2020 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

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

6.18. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

6.19. KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 czerwca 2020 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Tower Investments S.A, w dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych. W okresie sprawozdawczym Spółka Tower Investments S.A. nie dokonała wykupu akcji własnych.

Strukturę własności na dzień 30 czerwca 2020 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2020 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	448 552	448 552	448 552	28,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2019 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	448 552	448 552	448 552	28,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 30.06.2019 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Akcje własne	7 066	7 066	7 066	0,5%
Pozostali akcjonariusze	531 199	531 199	531 199	34,0%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

Pozostałe kapitały i zyski zatrzymane

W okresie 6 miesięcy 2020 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego wyniku za okres bieżący.

6.20. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

6.21. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 6.294 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 6.294 PLN. W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie zostały przeprowadzone żadne transakcje zmieniające stan posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

6.22. DYWIDENDY

Walne Zgromadzenie Tower Investments S.A., dnia 24 sierpnia 2020 roku podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto spółki Tower Investments S.A. za 2019 rok. Walne Zgromadzenie postanowiło zysk netto za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku w wysokości 1.895.785,43 PLN wyłączyć w całości od podziału i przekazać na kapitał rezerwowy Spółki, przy czym w części tj. w kwocie 947.892,71 PLN, na kapitał rezerwowy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę przez Spółkę dywidendy w przyszłości.

6.23. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

W okresie 6 miesięcy od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych. Posiadane przez Spółkę Dominującą obligacje dzień wykupu mają określony na lata 2021-2022. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

6.24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2020 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje i na dzień 30 czerwca 2020 roku wynoszą 758,9 tys. PLN (na 31.12.2019: 731,8 tys. PLN; na 30.06.2019: 872,3 tys. PLN).

Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 313 118	4 777 133	3 431 675
Inne zobowiązania	4 559 994	3 126 863	2 595 548
Zobowiązania finansowe	8 873 113	7 903 995	6 027 223
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>			
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	77 847	2 378 483	72 269
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	2 249 814
Zobowiązania niefinansowe	77 847	2 378 483	2 322 084
Zobowiązania krótkoterminowe razem	8 950 960	10 282 478	8 349 306

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

6.25. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	30.06.2020		31.12.2019		30.06.2019	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	253 637	4 545 592	253 637	4 650 999	259 592	4 789 163
Pożyczki	884	0	884	0	884	0
Inne instrumenty dłużne	159 400	19 643 822	243 748	19 394 306	20 055 418	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	413 921	24 189 414	498 269	24 045 304	20 315 894	4 789 163

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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

W okresie 6 miesięcy od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	253 637	4 545 592
pożyczka	PLN; 0,00%	2019	884	0
obligacje	PLN; 9,76%	2022	159 400	19 643 822
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2020 roku			413 921	24 189 414

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	259 592	4 789 163
pożyczka	PLN; 0,00%	2019	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	20 055 418	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2019 roku.			20 315 894	4 789 163

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 30 czerwca 2020 roku kształtowała się na poziomie 0,26% (na 31.12.2019 i 30.06.2019 roku: 1,72%)

Papiery dłużne

W okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2020 roku Grupa nie dokonała emisji papierów dłużnych. W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

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

6.26. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

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

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 30 czerwca 2020 roku wynosił 8.145.008,95 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 30.000.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

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

- hipoteka łączna do kwoty 11.665.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior Bank S.A. na przysługującym kredytobiorcy:

- › prawie wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3, obejmującej działki nr 91/3, 91/10, 91/11 o łącznej powierzchni 0,4666 ha wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,
- › prawie własności do nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3A, obejmującej działkę 90/2 o powierzchni 0,4313 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego w Alior Banku,
- potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia wyżej wymienionej nieruchomości na sumę nie niższą niż 6.000.000 PLN,
- podporządkowanie pożyczek w kwocie nie niższej niż 360.000 PLN,
- przelew wierzytelności z tytułu umów najmu lokali zlokalizowanych na nieruchomości zawartych w momencie zawarcia umowy kredytu oraz w przyszłości;

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

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

Leasing

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego, obejmującego samochody osobowe, zabezpieczone zostały weksłami.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku Grupa dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

Następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Nieruchomości inwestycyjne	22 377 992	22 005 731	10 428 000
Zapasy	6 542 481	6 858 371	0
Pożyczki udzielone *	46 918 507	44 590 498	0
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	49 645	15 903	5 988
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	75 888 625	73 470 503	10 433 988

* pożyczki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlega wyłączeniom konsolidacyjnym

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

6.27. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Poza zabezpieczeniami opisanymi w punkcie 6.26 Grupa Kapitałowa posiada zobowiązanie warunkowe z tytułu umowy najmu pomieszczeń biurowych położonych przy ul. Wiołarskiej 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 30 czerwca 2020 roku w kwocie 747,6 tys. PLN i prezentowanego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu leasingu.

6.28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe			Krótkoterminowe		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Wakacje czynszowe	126 364	136 297	146 230	19 866	19 866	19 866
Ubezpieczenia	8 985	9 884	10 782	31 957	49 219	17 712
Inne koszty opłacone z góry	0	114	0	14 608	40 456	0
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	135 350	146 295	157 013	66 431	109 542	37 578
Rezerwa na sprawy sądowe				0	0	47 670
Rezerwy na inwestycje budowlane				184 522	184 521	26 969
Wakacje czynszowe	55 617	55 617	77 851	11 117	22 234	11 117
Pozostałe rezerwy	33 085				0	5 863
Inne rozliczenia międzyokresowe	0			57 860	61 838	5 868
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	88 702	55 617	77 851	253 498	268 594	97 487

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	255 836	220 721
Zwiększenia	55 550	28 494
Zmniejszenia	(109 606)	(54 625)
Wartość brutto na koniec okresu	201 781	194 591
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	324 211	268 327
Zwiększenia	50 076	5 868
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	0	
Zmniejszenia	(32 087)	(98 857)
Wartość brutto na koniec okresu	342 200	175 338

W roku 2020 zakończone zostały długoterminowe kontrakty budowlane. Poniższa tabela przedstawia stan aktywów i zobowiązań z tytułu umowy:

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Aktywa z tytułu umowy brutto	258 211	958 211	2 341 288
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0	0
Aktywa z tytułu umowy	258 211	958 211	2 341 288
Zobowiązania z tytułu umowy	0	0	46 508

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	958 211	1 270 557
Rozliczenie należności z tytułu umowy	(700 000)	328 555
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	0	742 176
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	258 211	2 341 288

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	0	37 346
Zwiększenia	0	9 163
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	0	46 508

6.29. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązаными 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 Kazmierczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,
- › Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej,
- › Magdalena Gronowska - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej,
- › 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 na warunkach innych niż rynkowe.

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku:

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<i>Zarząd</i>		
wynagrodzenia	78 795	76 265
premie	0	0
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	90 000	75 000
<i>Rada Nadzorcza</i>		
wynagrodzenia	57 569	57 275
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	
<i>Komitet Audytu</i>		
wynagrodzenia	41 854	41 854
Świadczenia razem	268 217	250 393

Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Handlowe	Pożyczki	Handlowe	Pożyczki
Industrial sp. z o.o.	201 722	368 995	700 615	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	437 115	1 265 093	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 644 781	0	0	0
Magdalena Gronowska	0	0	0	790
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	146 095	0	36 900	0
Eurostock Media sp. z o.o.	376 900	332 146	0	0
SUMA	3 806 613	1 966 234	737 515	790

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Industrial sp. z o.o.	0	8 702	0	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 600	32 024	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	6 247	0	75 000	0
Eurostock Media sp. z o.o.	0	8 464	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierzuk	0	0	90 000	0
SUMA	9 847	49 190	165 000	0

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

W okresie 6 miesięcy 2020 roku nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej Grupy Kapitałowej oraz warunków prowadzenia przez nią działalności (za wyjątkiem zmian i warunków spowodowanych koronawirusem SARS-CoV-2/ COVID-19 oraz ryzyka z tym związanego), które miały istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej, czy skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).

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

W ciągu 6 miesięcy 2020 roku zdarzeniem mającym istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej miała pandemia koronawirusa SARS CoV-2/COVID-19. Szczegóły związane z pandemią znajdują się w nocie 6.37 niniejszego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

1) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Aecom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Wartość przedmiotu sporu: 203.600,00 zł. Termin rozprawy wyznaczony na 6 października 2020 roku.

2) Dnia 6 września 2018 roku spółka Tower Investments sp. z o.o. złożyła do Sądu Okręgowego Warszawa-Praga pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym 300.001,00 złotych przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowski. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 17 grudnia 2020 roku.

- 3) 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. Termin rozprawy został wyznaczony na 19 października 2020 roku.
- 4) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowskiemu o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności toczące się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi w Warszawie. Na dzień publikacji niniejszego półrocznego sprawozdania finansowego nie wyznaczono terminu rozprawy.
- 5) Postępowanie z powództwa Kamila Jaronia i Daniela Jaronia przeciwko spółce Tower Investments sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym w Warszawie o zapłatę 372.185,70 PLN z ustawowymi odsetkami od dnia 9 października 2015 roku do dnia zapłaty. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 6) Postępowanie ze skargi Tower Investments sp. z o.o. na czynność komornika w postaci ustalenia kosztów postępowania egzekucyjnego na kwotę 67.936,81 zł oraz równoległe postępowanie o (ewentualne) obniżenie tej opłaty przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie. Brak rozstrzygnięcia w sprawie.
- 7) Postępowanie przez Prezydentem Miasta Łodzi w przedmiocie uiszczenia przez Tower Project sp. z o.o. opłaty za usunięcie drzew na terenie nieruchomości w Łodzi. Po uchyleniu poprzedniej decyzji (w 2017 roku) przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi na dzień 30 czerwca 2020 roku brak było wydanej decyzji. W dniu 31 sierpnia 2020 Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję wzywającą Tower Project sp. z o.o. do uiszczenia opłaty w wysokości 54.830,48 zł. Decyzja nie jest ostateczna, spółka będzie wnosić odwołanie.

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

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF 9 i w okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2020 roku nie uległy zmianie.

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

W 2018 roku Spółka Tower Investments S.A. wprowadziła program skupu akcji własnych. Zgodnie z regulaminem Spółka jest uprawniona do skupu nie więcej niż 100.000 akcji własnych w okresie od 23 lipca 2018 roku maksymalnie do dnia 21 czerwca 2023 roku. Poza Programem Skupu Akcji Własnych oraz zabezpieczeniem obligacji na akcjach będących w posiadaniu spółki Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a. nie ma innych umów, które mogą wpłynąć na zmianę w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy.

6.35. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

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

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

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

- o Branża, w której działa Grupa, w szczególności operatorzy marketów spożywczych, łagodnie przechodzi okres spowolnienia a częściowo nawet zanotowała wzrost przychodów,
- o Aktualnie prowadzone projekty zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużone terminy dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt dostępnej kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej,
- o Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne uległa opóźnieniom z uwagi na przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych,
- o Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji została utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji, zakazu przemieszczania się oraz konieczności powstrzymania się od bezpośrednich kontaktów międzyludzkich,
- o W okresie od marca do czerwca 2020 kontrahenci Grupy zawiesili realizację projektów inwestycyjnych. Na dzień publikacji niniejszego półrocznego sprawozdania finansowego część projektów została wznowiona.

Wyżej wymienione zagrożenia miały i, w przypadku powrotu do lockdown, mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej, choć wymiar jest obecnie niemożliwy do oszacowania. Poprawa kondycji finansowej Grupy zależeć będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, popytu na nieruchomości handlowe formatu convenience oraz sytuacji finansowej kontrahentów Grupy.

W związku z powyższym Spółka podjęła działania zmierzające do ograniczenia bieżących kosztów działalności oraz starania mające na celu utrzymanie jak największej liczby prowadzonych projektów. Negatywne skutki strat związane z zawieszeniem działalności zostały częściowo złagodzone pomocą finansową z Tarczy Antykryzysowej w wysokości 2.716.638,60 PLN.

W związku z powyższą sytuacją pojawiają się następujące potencjalne ryzyka:

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiły znaczące zmiany w wysokości stóp procentowych, przy czym stopa procentowa stanowiąca podstawę oprocentowania zadłużenia Spółki uległa zmniejszeniu o ponad 85%. Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Ryzyko płynności

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

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

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

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

6.38. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

- W dniu 20 sierpnia 2020 roku spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła, jako sprzedający, umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Biskupiec.
- W dniu 31 sierpnia 2020 roku spółka zależna Tower Jasło sp. z o.o. zawarła, jako sprzedający, umowę sprzedaży części nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Aluzyjnej w Warszawie, na której to Kupujący planuje zrealizować budowę obiektu mieszkaniowego.
- W dniu 24 sierpnia 2020 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Dominującej Tower Investments S.A.. Podjęto na nim uchwały:
 - rozpatrzono i zatwierdzono roczne sprawozdanie finansowe spółki Tower Investments S.A. za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku,
 - rozpatrzono i zatwierdzono roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku,
 - rozpatrzono i przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej,
 - udzielono absolutorium za okres 2019 roku Zarządowi i członkom Rady Nadzorczej Spółki,
 - przyjęto uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku netto Spółki wypracowanego w 2019 roku. Całość zysku została wyłączona od podziału i została przekazana na kapitał rezerwy Spółki, przy czym 50% zysku zostało przekazane na kapitał rezerwy z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy w przyszłości,
 - dokonano zmian w Statucie Spółki,
 - przyjęto Politykę Wynagrodzeń członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej spółki Tower Investments S.A.,

Z pełną treścią podjętych uchwał można zapoznać się na stronie internetowej Spółki Tower Investments S.A.

<http://towerinvestments.pl/relacje-inwestorskie/walne-zgromadzenie-akcjonariuszy/>

- W dniu 7 września 2020 roku spółka Tower Investment S.A. opublikowała zawiadomienie, że spółka Vasto Investment S.a.r.l. wydał w procesie likwidacji 174.467 akcji spółki Tower Investments S.A. spółce Dominującej Buffis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przed transakcją pan Adam Słomka posiadał bezpośrednio 5.200 akcji zwykłych i pośrednio poprzez spółkę Buffis sp. z o.o. i spółkę zależną Vasto Investment s.a.r.l. 174.467 akcji zwykłych. W wyniku transakcji akcje będące w posiadaniu spółki Vasto Investment s.a.r.l. przeszły w posiadanie spółki Buffis sp. z o.o.
- W dniu 17 września 2020 roku Spółka Dominująca opublikowała aktualizację strategii rozwoju na lata 2020 – 2022. Zgodnie z nią Grupa Kapitałowa postanowiła rozszerzyć i zdywersyfikować swoją działalność o produkcję spożywczą oraz handel w formacie tradycyjnym i poprzez e-delikatesy. Szczegółowy opis planowanych działań został opisany w nocie 9 sprawozdania z działalności na dzień 30 czerwca 2020 roku.
- W ramach działań mających na celu rozszerzenie działalności Grupy zostały we wrześniu powołane dwie nowe spółki – Manufaktura Gessler S.A. i Deli2 S.A., w których Spółka Dominująca objęła bezpośrednio i pośrednio kontrolę. Spółka Manufaktura Gessler S.A. obejmie swoim zakresem rozwój na rynku wyrobów cukierniczych i ich sprzedażą, zaś spółka Deli2 S.A. została powołana celem stworzenia platformy obsługi delikatesów internetowych.

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

Poza informacjami podanymi w notach niniejszego półrocznego sprawozdania finansowego brak innych informacji mogących w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego.

DZIAŁ II

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

7. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	282 560	1 750 213	63 693	408 156
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(988 977)	(484 872)	(222 928)	(113 074)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(928 305)	(173 025)	(209 252)	(40 350)
Zysk (strata) netto	(682 613)	(293 623)	(153 870)	(68 474)
Zysk na akcję (PLN)	(0,44)	(0,19)	(0,10)	(0,04)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,44)	(0,19)	(0,10)	(0,04)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4363	4,2881
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	849 391	(2 103 544)	191 464	(490 554)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 211 225)	4 524 260	(498 439)	1 055 073
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 106 962)	(1 511 949)	(249 524)	(352 592)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 468 796)	908 768	(556 499)	211 928
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4363	4,2881
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa	90 178 502	90 790 091	20 192 231	21 319 735
Zobowiązania długoterminowe	24 860 397	23 909 943	5 566 591	5 614 640
Zobowiązania krótkoterminowe	17 322 783	18 202 213	3 878 814	4 274 325
Kapitał własny	47 995 322	48 677 935	10 746 825	11 430 770
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4660	4,2585

8. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

9. 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.

10. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	282 560	1 750 213
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	282 560	1 750 213
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	495 241	672 570
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	495 241	672 570
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(212 681)	1 077 643
Koszt sprzedaży	0	0
Koszt ogólnego zarządu	1 693 782	1 626 440
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1 906 462)	(548 798)
Pozostałe przychody operacyjne	1 061 509	441 001
Pozostałe koszty operacyjne	144 024	377 075
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(988 977)	(484 872)
Przychody finansowe	1 258 174	1 754 433
Koszty finansowe	1 197 502	1 442 586
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(928 305)	(173 025)
Podatek dochodowy	(245 692)	120 598
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(682 613)	(293 623)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	(682 613)	(293 623)
Pozostałe całkowite dochody		
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	(682 613)	(293 623)

11. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	5 831	9 144	13 051
Rzeczowe aktywa trwałe	2 370 708	2 579 721	2 830 974
Należności	62 610	58 946	45 404
Nieruchomości inwestycyjne	10 444 514	10 037 131	7 968 230
Pożyczki	42 643 899	41 491 911	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	8 603 500	8 603 500	8 603 500
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	114	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 303 875	867 838	992 418
Aktywa trwałe	65 434 937	63 648 304	20 453 577
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2 566 055	2 465 322	4 603 092
Aktywa z tytułu umowy	0	700 000	326 022
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 866 263	17 972 762	14 824 905
Pożyczki	4 274 608	2 566 849	46 238 432
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	136 900	55 800	70 200
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	39 907	52 427	11 003
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	859 833	3 328 628	3 042 471
Aktywa obrotowe	24 743 565	27 141 787	69 116 126
Aktywa razem	90 178 502	90 790 091	89 569 703

PASywa	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(165 500)
Pozostałe kapitały	15 419 381	15 419 381	13 229 992
Zyski zatrzymane:	1 213 172	1 895 785	1 895 766
- zysk (strata) z lat ubiegłych	1 895 785	0	2 189 389
- zysk (strata) netto	(682 613)	1 895 785	(293 623)
Kapitał własny	47 995 322	48 677 935	46 592 732
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19 643 822	19 394 306	0
Leasing	1 195 066	1 172 703	1 537 060
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	488 229	0	0
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	748 617	748 617	77 851
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 784 663	2 594 318	2 378 322
Zobowiązania długoterminowe	24 860 397	23 909 943	3 993 233
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 646 033	15 313 279	15 966 927
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 027 806	2 055 496	21 805 301
Leasing	439 405	591 812	454 978
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	38
Zobowiązania z tytułu umów	0	0	46 508
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	209 539	241 626	709 985
Zobowiązania krótkoterminowe	17 322 783	18 202 213	38 983 738
Zobowiązania razem	42 183 181	42 112 157	42 976 970
Pasywa razem	90 178 502	90 790 091	89 569 703

12. SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(928 305)	(173 025)
Korekty:		
Amortyzacja	364 535	326 394
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	39 029	(10 470)
Zysk/strata z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej	(68 800)	(16 709)
Koszty odsetek	810 083	975 155
Przychody z odsetek i dywidend	(1 176 748)	(1 389 820)
Inne korekty -przyznana subwencja	1 049 676	0
Korekty razem	1 017 775	(115 451)
Zmiana stanu zapasów	(100 733)	(2 207 318)
Zmiana stanu należności	1 102 834	199 417
Zmiana stanu zobowiązań	(818 893)	(567 794)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	576 713	760 628
Zmiany w kapitale obrotowym	759 921	(1 815 068)
Podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	849 391	(2 103 544)
Przeływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(111 851)	(10 945)
Wydatki w nieruchomości inwestycyjne	(407 383)	(179 528)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	3 308	0
Inne wydatki inwestycyjne	(1 683 000)	(3 795 326)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(12 300)	(200 000)
Splacone pożyczki	0	8 485 000
Zbycie aktywów finansowych	0	225 059
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 211 225)	4 524 260
Przeływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	0	(94 500)
Kredyty i pożyczki	0	(300 000)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(246 655)	(255 946)
Odsetki zapłacone	(860 307)	(861 503)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 106 962)	(1 511 949)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 468 796)	908 768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 328 628	2 133 703
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	859 833	3 042 471

13. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 30.06.2020						
Nabycie akcji własnych						0
Przyznana dywidenda						0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały						0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Zysk netto za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020 roku					(682 613)	(682 613)
Razem całkowite dochody	0		0	0	(682 613)	(682 613)
Saldo na dzień 30.06.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 213 172	47 995 322
	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019	1 560 750	(70 999)	30 071 724	12 252 089	4 720 976	48 534 540
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2019						
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	(1 553 684)
Nabycie akcji własnych		(198 706)				(198 706)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały				3 167 292	(3 167 292)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(198 706)	0	3 167 292	(4 720 976)	(1 752 391)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku					1 895 785	1 895 785
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	1 895 785	1 895 785
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935
	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(70 999)	30 071 724	12 252 089	4 720 976	48 534 540
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku						
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	(1 553 684)
Nabycie akcji własnych		(94 500)				(94 500)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały				977 903	(977 903)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	977 903	(2 531 587)	(1 648 184)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019 roku					(293 623)	(293 623)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(293 623)	(293 623)
Saldo na dzień 30.06.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	13 229 992	1 895 766	46 592 732

14. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

14.1. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.

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

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące od 2020 roku

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów opisane w nocie 5.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

Korekta prezentacyjna w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019 roku należności zafakturowane z tytułu realizowanych kontraktów budowlanych zostały przedstawione w pozycji nierozliczonych kontraktów – aktywa z tytułu umowy.

AKTYWA	31.12.2019	31.12.2019	Zmiana
	Po zmianie	Przed zmianą	
Aktywa trwale	63 648 304	63 648 304	0
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2 465 322	2 465 322	0
Aktywa z tytułu umowy	700 000	2 450 831	(1 750 831)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17 972 762	16 221 931	1 750 831
Pożyczki	2 566 849	2 566 849	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	55 800	55 800	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	52 427	52 427	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 328 628	3 328 628	0
Aktywa obrotowe	27 141 787	27 141 787	0
Aktywa razem	90 790 091	90 790 091	0

14.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Amortyzacja	364 535	326 394
Zużycie materiałów i energii	68 737	91 867
Usługi obce	943 479	975 898
Podatki i opłaty	67 151	42 628
Wynagrodzenia	547 278	576 711
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	104 262	145 756
Pozostałe koszty rodzajowe	93 581	139 756
Koszty według rodzaju razem	2 189 022	2 299 010

14.3. SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka nie wyodrębnia segmentów operacyjnych. Szczegółowy opis znajduje się w nocie 6.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

14.4. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 553 619
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 553 619
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(682 613)	(293 623)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,44)	(0,19)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,44)	(0,19)
<i>Działalność zaniechana</i>	nie występuje	nie występuje
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	(682 613)	(293 623)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,44)	(0,19)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,44)	(0,19)

14.5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2020						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	153 816	1 461 477	471 755	139 375	3 233 326
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(335 634)	(81 039)	(319 983)	(125 962)	0	(862 618)
Wartość bilansowa netto	671 268	72 777	1 141 495	345 793	139 375	2 370 708

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

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2019						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	126 512	1 771 420	464 255	139 375	3 508 464
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(111 878)	(46 546)	(489 167)	(29 900)	0	(677 490)
Wartość bilansowa netto	895 024	79 967	1 282 253	434 355	139 375	2 830 974

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 6 miesięcy 2020 roku Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 6 miesięcy 20120 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2019 i 30.06.2019: 0 PLN).

14.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2020 roku wchodzi nieruchomość położona w Tychach oraz lokal mieszkalny położony w Warszawie. Wartość nieruchomości uległa zwiększeniu w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku w wyniku poniesienia nowych nakładów na wyżej wymienione nieruchomości inwestycyjne.

14.7. ZAPASY

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Półprodukty i produkcja w toku	1 916 055	1 815 322	3 953 092
Towary	650 000	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	2 566 055	2 465 322	4 603 092

14.8. POŻYCZKI UDZIELONE

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Terminy spłat pożyczek przypadają na lata 2020-2025. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2020 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 145 009	6,9%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	152 090	6,0%	2021
Industrial Sp. z o.o.	PLN	346 238	7%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	6 447 069	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	8 144	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 196 326	6%	2020-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	130 682	6%	2020-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 265 612	6,9%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 973 295	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	125 844	6,9%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	54 057	6%	2020-2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 593 975	6%	2020-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	549 818	6%	2020-2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2020 roku		46 918 507		

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2019 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 899 370	8%	2022
Industrial Sp. z o.o.	PLN	337 536	7%	2022
Tower Project sp. z o.o.	PLN	4 711 583	6%	2022-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 262 364	6%	2020-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	18 186	3%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 157 996	8%	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	6%	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	117 465	6%	2020-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 209 187	8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 865 587	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	123 148	8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	53 237	6%	2020-2022
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 550 713	6%	2020-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	466 933	6%	2020-2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019 roku		44 058 759		
Stan na 30.06.2019 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 633 329	8%	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	328 714	7%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	3 160 497	6%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	845 716	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	25 585 253	6%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	219 205	3%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	894 621	8%	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	6%	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	94 937	6%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 856 078	8%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 049 476	6%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	109 914	8%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	62 080	6%	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	919 159	6%	2020
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	454 230	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2019 roku		46 238 432		

*- kapitał pożyczki został spłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

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

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	44 058 759	49 538 286	49 538 287
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	1 683 000	8 119 018	3 795 326
Splata	0	(16 289 685)	(8 485 000)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 176 748	2 691 140	1 389 820
Wartość brutto na koniec okresu	46 918 507	44 058 759	46 238 432
<i>Strata kredytowa</i>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	46 918 507	44 058 759	46 238 432

14.9. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	30.06.2020		31.12.2019		30.06.2019	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 868 406	0	1 811 748	0	1 749 884	0
Inne instrumenty dłużne	159 400	19 643 822	243 748	19 394 306	20 055 418	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	2 027 806	19 643 822	2 055 496	19 394 306	21 805 301	0

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

	Stan na 30.06.2020 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	6,86%	9,76%	
Termin wymagalności	2020	2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 868 406	19 803 222	21 651 629
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 868 406	159 400	2 007 806
Zobowiązanie długoterminowe	0	19 643 822	19 643 822

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

	Stan na 30.06.2019 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,32%	8,32%	
Termin wymagalności	2019	2019	
Wartość bilansowa w PLN	1 749 884	20 055 418	21 805 301
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 749 884	20 055 418	21 805 301
Zobowiązanie długoterminowe	0	0	0

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku kształtowała się na poziomie 0,26%.

Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie

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

14.10. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

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

Obligacje serii A

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

Leasing samochodów i najem biura

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego obejmujących samochody zabezpieczone zostały weksłami. Leasing z tytułu najmu biura zabezpieczony został kaucją.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

14.11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w notach 6.27. Zgodnie z wymogami MSSF 16 obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku dokonano analizy umów pod kątem ich kwalifikacji jako umowy leasingu oraz ujęto wszystkie umowy leasingu w niniejszym półrocznym sprawozdaniu finansowym.

14.12. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY

Zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu umowy dotyczą zawartej w 2018 roku umowy o usługę budowlaną i zakończonej w roku 2019. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka nie prowadzi inwestycji budowlanej na podstawie umowy o usługę budowlaną.

Stany aktywów i zobowiązań z tytułu umowy na koniec okresu sprawozdawczego przedstawia poniższa tabela:

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Aktywa z tytułu umowy brutto	0	700 000	326 022
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0	0
Aktywa z tytułu umowy	0	700 000	326 022
Zobowiązania z tytułu umowy	0	0	46 508

Aktywa z tytułu umowy podlegają regulacjom MSSF 9 w zakresie szacowania strat z tytułu utraty wartości. W okresie objętym sprawozdaniem nie dokonano odpisów z tytułu utraty wartości aktywów z tytułu umowy.

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	700 000	1 012 346
Rozliczenie należności z tytułu umowy	(700 000)	328 555
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	0	742 176
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	0	2 083 077

	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	0	37 346
Zwiększenia	0	9 163
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	0	46 509

14.13. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa krótkoterminowe		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Akcje spółek notowanych	136 900	55 800	70 200
Aktywa finansowe	136 900	55 800	70 200

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

14.14. INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Według standardu MSSF9 aktywa finansowe zostały podzielone na 4 kategorie, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami. Poniżej przedstawiono podział aktywów finansowych na poszczególne kategorie. Spółka nie posiada i w okresie porównawczym nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

AFZK	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
AFWGCD	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody
AFWGWF	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
IF	instrumenty finansowe zabezpieczające

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	42 706 509	0	0	42 706 509
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 603 500	8 603 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 881 025	0	7 985 237	16 866 263
Pożyczki	4 274 608	0	0	4 274 608
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	136 900	0	136 900
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	859 833	0	0	859 833

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	41 550 856	0	0	41 550 856
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 603 500	8 603 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	9 442 035	0	8 530 727	17 972 762
Pożyczki	2 566 849	0	0	2 566 849
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	55 800	0	55 800
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 328 628	0	0	3 328 628

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	45 404	0	0	45 404
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 603 500	8 603 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	4 365 455	0	10 459 450	14 824 905
Pożyczki	46 238 432	0	0	46 238 432
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	70 200	0	70 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 042 471	0	0	3 042 471

Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

ZFWGWF	zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
ZFK	pozostałe zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	19 643 822	0	19 643 822
Leasing	0	0	1 195 066	1 195 066
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe		488 229		488 229
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	14 601 095	44 938	14 646 033
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	2 027 806	0	2 027 806
Leasing	0		439 405	439 405

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	19 394 306	0	19 394 306
Leasing	0	0	1 172 703	1 172 703
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	15 074 291	238 988	15 313 279
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	2 055 496	0	2 055 496
Leasing	0	0	591 812	591 812

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Leasing	0	0	1 537 060	1 537 060
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	15 925 585	41 342	15 966 927
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	21 805 301	0	21 805 301
Leasing	0	0	454 978	454 978

14.15. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY

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

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(1 726 479)	(1 265 306)	(1 265 306)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Wynik (+/-)	245 692	(461 173)	(120 598)
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 480 788)	(1 726 479)	(1 385 904)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 303 875	867 838	992 418
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 784 663	2 594 318	2 378 322

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2020 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	18 725	117 661	136 386
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	49 698	(13 072)	36 626
Inne	6 671	0	6 671
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	110 294	22 419	132 713
Na stratę podatkową	317 801	623 298	941 099
Kontrakty budowlane	307 651	(307 651)	0
Pozostałe rezerwy	56 998	(6 618)	50 380
Razem	867 838	436 037	1 303 875

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	13 786	(6 912)	6 874
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 355 363	223 582	1 578 945
Kontrakty budowlane	133 000	(133 000)	0
Wycena nieruchomości	1 092 169	0	1 092 169
Rozliczenie przyznanej subwencji	0	106 675	106 675
Razem	2 594 318	190 345	2 784 663

14.16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocy 6.29 zostały pokazane transakcje wypłaty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków.

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

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku.

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

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

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	2 156 652	5 000 000
Tower Jasło sp. z o.o.	252 073	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	234 774	0
Shopin 2 sp. z o.o.	21 978	0
Tower Project sp. z o.o.	916 257	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	5 281 058	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 121	0
Gatid Investments sp. z o.o.	348	0
Floryda 1 sp. z o.o.	327 373	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	74 655	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	23 095	0
Industrial sp. z o.o.	0	700 000
Elberta Investments S.A.	1 476	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 652 958	0
Suma	11 944 818	13 293 089

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	23 100 867	0
Tower Jasło sp. z o.o.	130 682	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	0
Gatid Investments sp. z o.o.	152 090	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	549 818	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	180 483	0
Tower Project sp. z o.o.	6 455 213	0
Shopin 2 sp. z o.o.	6 238 907	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	9 738 984	1 868 406
Industrial sp. z o.o.	346 238	0
Suma	46 918 507	1 868 406

	Przychody ogółem	Odsetki od udzielonych pożyczek	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	5 760	559 322	0	0
Tower Jasło sp. z o.o.	1 440	3 217	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	5 760	0	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	7 200	12 885	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	1 440	4 099	0	0
Tower Project sp. z o.o.	10 800	133 398	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	165 040	164 133	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	8 640	288 902	0	56 659
Gatid Investments sp. z o.o.		2 090	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	6 247	0	75 000	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 600	0	0	0
Industrial sp. z o.o.		8 702	0	0
Suma	215 927	1 176 748	75 000	56 659

14.17. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 6.38 niniejszego sprawozdania.

DZIAŁ III

15. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport półroczny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 23 września 2020 roku.

16. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk

17. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO PRZEGLĄDU RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Zarząd Tower Investments S.A. oświadcza, że Kancelaria Biegłego Rewidenta Jadwiga Kacperczyk z siedzibą w Warszawie przy ul. Lubelskiej 17/119 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 3706, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi. Zarząd oświadcza, że przestrzegane są obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz z obowiązkowymi okresami karencji oraz że Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk