



GRUPA KAPITAŁOWA
TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 9 MIESIĘCY
KOŃCZĄCYCH SIĘ 30 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	25
6.1. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	25
6.2. SEGMENTY OPERACYJNE	25
6.3. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.	26
6.4. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	27
6.5. PRZYCHODY I KOSZTY	28
6.6. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	32
6.7. WARTOŚĆ FIRMY	32
6.8. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	33
6.9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	34
6.10. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA	36
6.11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	38
6.12. ZAPASY	38
6.13. INSTRUMENTY FINANSOWE	39
6.14. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	42
6.15. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	43
6.16. POŻYCZKI UDZIELONE	44

6.17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	45
6.18. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	46
6.19. KAPITAŁY WŁASNE	46
6.20. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	47
6.21. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE.	47
6.22. DYWIDENDY	47
6.23. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.	47
6.24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	47
6.25. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	48
6.26. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	50
6.27. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	52
6.28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY	52
6.29. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	53
6.30. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWAJĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.	55
6.31. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	55
6.32. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	55
6.33. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	57
6.34. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	57
6.35. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW	57
6.36. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	57
6.37. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/COVID-19 ORAZ RYZYKO Z TYM ZWIĄZANE	57
6.38. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.	59
6.39. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	60
6.40. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM	62
6.41. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA	62
6.42. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.	62

DZIAŁ II

63

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

63

7. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	63
8. INFORMACJE O SPÓŁCE	63
9. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	64
10. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	65
11. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	66
12. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	68
13. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	69
14. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	70
14.1. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.	70
14.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	71
14.3. SEGMENTY OPERACYJNE	71
14.4. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	72
14.5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	72
14.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	73
14.7. ZAPASY	73
14.8. POŻYCZKI UDZIELONE	73
14.9. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	76
14.10. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	77
14.11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	78
14.12. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY	78
14.13. AKTYWA FINANSOWE	79
14.14. INSTRUMENTY FINANSOWE	80
14.15. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY	83
14.16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	84
14.17. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	85

DZIAŁ III

86

15. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	86
16. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	86

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 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	9 975 107	25 606 932	2 245 634	5 943 214
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(823 081)	8 150 606	(185 295)	1 891 706
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 716 813)	6 907 705	(611 619)	1 603 237
Zysk (strata) netto	(2 572 371)	5 598 043	(579 102)	1 299 272
Zysk na akcję (PLN)	(1,66)	3,60	(0,37)	0,84
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,66)	3,60	(0,37)	0,84
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4420	4,3086
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 553 795)	(1 058 602)	(1 025 168)	(245 695)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(698 747)	(4 520 927)	(157 305)	(1 049 280)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 287 273)	(3 736 535)	(514 920)	(867 227)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7 539 816)	(9 316 064)	(1 697 392)	(2 162 202)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4420	4,3086
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa	113 199 019	110 980 965	25 006 410	26 061 046
Zobowiązania długoterminowe	36 375 437	33 598 327	8 035 574	7 889 709
Zobowiązania krótkoterminowe	13 713 780	11 700 465	3 029 465	2 747 556
Kapitał własny	63 109 802	65 682 173	13 941 372	15 423 781
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5268	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 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	9 975 107	8 888 282	25 606 932	20 156 526
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	9 975 107	8 888 282	25 606 932	20 156 526
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	9 614 810	7 567 174	20 473 511	16 514 564
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	9 614 810	7 567 174	20 473 511	16 514 564
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	360 297	1 321 109	5 133 421	3 641 962
Koszt sprzedaży	0	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu	2 571 292	442 742	2 723 189	1 033 088
Zysk (strata) ze sprzedaży	(2 210 995)	878 366	2 410 233	2 608 873
Pozostałe przychody operacyjne	1 644 484	501 942	5 785 712	5 683 394
Pozostałe koszty operacyjne	256 570	55 605	45 339	(1 961)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(823 081)	1 324 704	8 150 606	8 294 229
Przychody finansowe	127 300	(13 909)	822 734	20 278
Koszty finansowe	2 021 031	639 989	2 164 550	633 810
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0	0	98 916	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 716 813)	670 806	6 907 705	7 680 697
Podatek dochodowy	(144 441)	189 342	1 309 662	1 258 645
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 572 371)	481 464	5 598 043	6 422 052
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	(2 572 371)	481 464	5 598 043	6 422 052
Zysk (strata) netto przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 572 371)	481 464	5 598 043	6 422 052
- podmiotom niekontrolującym	0	0	0	0
Pozostałe całkowite dochody				
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	0
Całkowite dochody	(2 572 371)	481 464	5 598 043	6 422 052
Całkowite dochody przypadające				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 572 371)	481 464	5 598 043	6 422 052
- podmiotom niekontrolującym	0	0	0	0

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901	16 586 901
Wartości niematerialne	11 417	9 144	31 409
Rzeczowe aktywa trwałe	3 032 695	3 343 500	3 114 909
Nieruchomości inwestycyjne	33 895 700	33 158 761	32 028 944
Należności	1 290 955	1 263 662	1 253 488
Pożyczki	423 394	410 293	50 000
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	300 250	0	110 824
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 710 204	1 975 376	1 867 772
Rozliczenia międzyokresowe	181 110	146 295	151 597
Aktywa trwałe	58 432 625	56 893 932	55 195 845
Aktywa obrotowe			
Zapasy	27 596 116	19 492 580	16 338 944
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 831 534	21 115 812	27 802 912
Aktywa z tytułu umowy	258 211	958 211	1 372 952
Pożyczki	1 665 426	1 482 731	1 817 806
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	196 515	265 619	157 605
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	95 869	109 542	54 851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 122 723	10 662 539	8 049 219
Aktywa obrotowe	54 766 393	54 087 033	55 594 289
Aktywa razem	113 199 019	110 980 965	110 790 134

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASYWA	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
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	17 636 537	15 460 245	15 499 745
Zyski zatrzymane:	14 110 496	18 859 159	19 097 518
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 682 868	13 538 974	13 499 474
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(2 572 371)	5 320 186	5 598 043
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	63 109 802	65 682 173	66 064 237
Udziały nie dające kontroli	0	0	0
Kapitał własny	63 109 802	65 682 173	66 064 237
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 299 750	24 045 304	4 705 737
Leasing	2 028 506	1 664 582	1 923 696
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	1 470 999	0	0
Zobowiązania długoterminowe	676 148	731 753	904 543
Rezerwy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	238 324	55 617	77 851
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 661 709	7 101 071	6 910 757
Zobowiązania długoterminowe	36 375 437	33 598 327	14 522 584
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 657 178	10 282 478	9 207 944
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27 727	27 727	29 933
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	404 121	498 269	20 369 075
Leasing	376 814	623 397	511 213
Zobowiązania z tytułu umów	0	0	19 271
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	21 619
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	247 940	268 594	44 258
Zobowiązania krótkoterminowe	13 713 780	11 700 465	30 203 313
Zobowiązania razem	50 089 217	45 298 792	44 725 897
Pasywa razem	113 199 019	110 980 965	110 790 134

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(2 716 813)	6 907 705
Korekty:		
Amortyzacja	618 709	512 608
Zysk/Strata z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	81 654	(586 199)
Koszty odsetek	1 131 477	1 637 906
Przychody z odsetek i dywidend	(75 796)	(161 837)
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych	0	(98 916)
Zysk/Strata ze sprzedaży aktywów finansowych	0	317 424
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	48 209	15 156
Wycena wartości godziwej nieruchomości	0	(5 376 585)
Inne korekty	2 716 639	0
Korekty razem	4 520 892	(3 740 442)
Zmiana stanu zapasów	(8 103 536)	5 065 413
Zmiana stanu należności	(43 014)	(13 329 933)
Zmiana stanu zobowiązań	2 032 962	4 013 446
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(214 538)	2 862
Zmiany w kapitale obrotowym	(6 328 126)	(4 248 213)
Podatek dochodowy	(29 748)	22 348
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 553 795)	(1 058 602)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	512 251	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(33 259)	(402 310)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(8 000)	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	225 000
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(312 800)	(205 202)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(736 939)	(3 562 788)
Splata odsetek	0	4 374
Inne wpływy inwestycyjne	0	50 000
Inne wydatki inwestycyjne	(120 000)	(630 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(698 747)	(4 520 927)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	0	(94 500)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	(1 553 684)
Splaty kredytów i pożyczek	(105 407)	(190 873)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(781 243)	(390 080)
Odsetki zapłacone	(1 400 623)	(1 507 398)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 287 273)	(3 736 535)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7 539 816)	(9 316 064)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 662 539	17 365 283
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 122 723	8 049 219

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	Udziały nie dające kontroli	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	0	65 682 173
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku								
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowany	0	0	0	2 176 292	(2 176 292)	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	2 176 292	(2 176 292)	0	0	0
Wynik netto za okres od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku	0	0	0	0	(2 572 371)	(2 572 371)	0	(2 572 371)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(2 572 371)	(2 572 371)	0	(2 572 371)
Saldo na dzień 30.09.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 636 537	14 110 496	63 109 802	0	63 109 802

	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	Udziały nie dające kontroli	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	0	62 114 378
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 30.09.2019 roku								
Przyznana dywidenda	0	0	0	0	(1 553 684)	(1 553 684)	0	(1 553 684)
Zakup akcji własnych	0	(94 500)	0	0	0	(94 500)	0	(94 500)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	0	0	0	3 206 963	(3 206 963)	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	3 206 963	(4 760 647)	(1 648 184)	0	(1 648 184)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 roku do 30.09.2019 roku	0	0	0	0	5 598 043	5 598 043	0	5 598 043
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	5 598 043	5 598 043	0	5 598 043
Saldo na dzień 30.09.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	15 499 745	19 097 518	66 064 237	0	66 064 237

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 25 listopada 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 25 listopada 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 25 listopada 2020 roku w skład Komitetu Audytu wchodził:

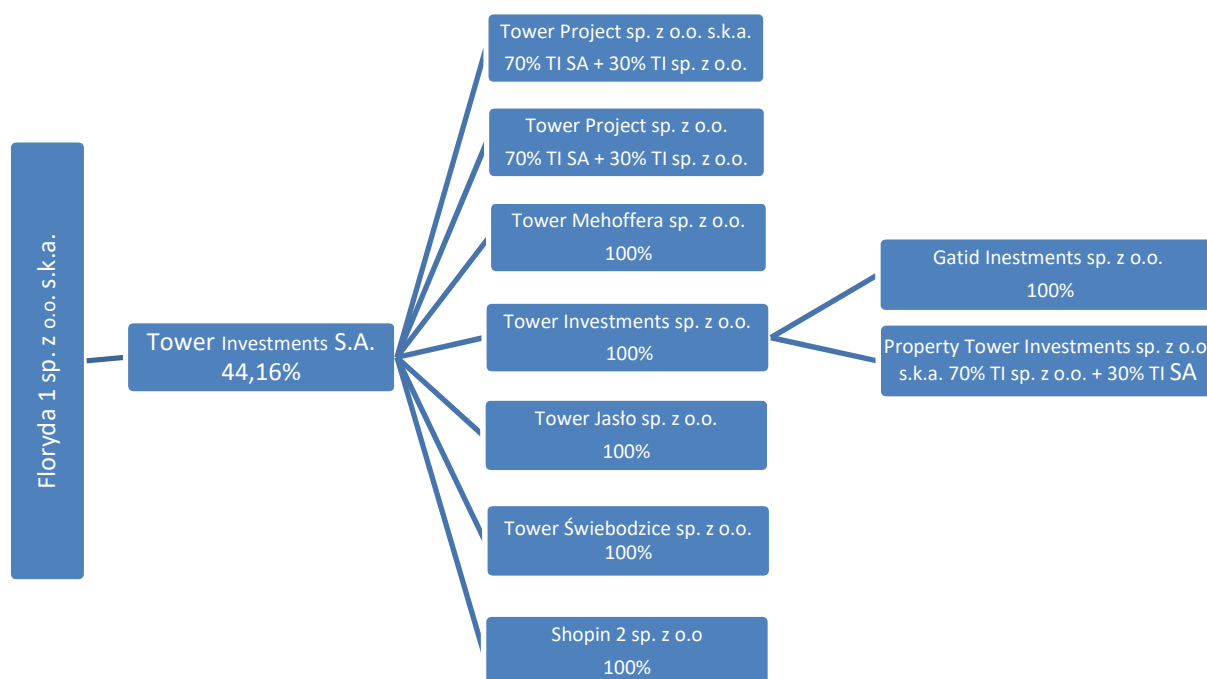
- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Jasica – Członek Komitetu Audytu
- Piotr Gańko – Członek Komitetu Audytu

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.

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		30.09.2020	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 kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

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

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

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 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,5268	4,5268	4,3736	4,3736	4,2585
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,4420	4,4436	4,3086	4,3497	4,3018
Najwyższy kurs w okresie	4,6044	4,5834	4,3891	4,3891	4,3891
Najniższy kurs w okresie	4,2279	4,3864	4,2406	4,2406	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 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	9 975 107	25 606 932	2 245 634	5 943 214
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(823 081)	8 150 606	(185 295)	1 891 706
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 716 813)	6 907 705	(611 619)	1 603 237
Zysk (strata) netto	(2 572 371)	5 598 043	(579 102)	1 299 272
Zysk na akcję (PLN)	(1,66)	3,60	(0,37)	0,84
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,66)	3,60	(0,37)	0,84
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4420	4,3086
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 553 795)	(1 058 602)	(1 025 168)	(245 695)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(698 747)	(4 520 927)	(157 305)	(1 049 280)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 287 273)	(3 736 535)	(514 920)	(867 227)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7 539 816)	(9 316 064)	(1 697 392)	(2 162 202)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4420	4,3086
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	113 199 019	110 980 965	25 006 410	26 061 046
Zobowiązania długoterminowe	36 375 437	33 598 327	8 035 574	7 889 709
Zobowiązania krótkoterminowe	13 713 780	11 700 465	3 029 465	2 747 556
Kapitał własny	63 109 802	65 682 173	13 941 372	15 423 781
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5268	4,2585

5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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 w 2020 roku:

Decyzja Komitetu ds. Interpretacji MSSF dotycząca okresu leasingu i okresu ekonomicznej użyteczności ulepszeń w najmowanych aktywach

W grudniu 2019 roku Komitet dokonał publikacji decyzji dotyczącej okresu leasingu i przedstawił wytyczne, w jaki należy rozumieć pojęcia „kar” i „okresu egzekwowalnego” wykorzystywanych przy ustalaniu okresu leasingu.

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 została przyjęta przez Unię Europejską w październiku 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 kwartalne 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.

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
	30.09.2019		30.09.2019
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	13 270 856	2 228 889	15 499 745
Zyski zatrzymane:	21 326 406	(2 228 889)	19 097 517
- zysk (strata) z lat ubiegłych	15 728 363	(2 228 889)	13 499 474
- zysk (strata) netto	5 598 043	0	5 598 043
Kapitał własny	66 064 237	0	66 064 237

PASYWA	Opublikowane	Korekta	Po korekcie
	31.12.2019		31.12.2019
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	(269 706)	0	(269 706)
Pozostałe kapitały	13 231 356	2 228 889	15 460 245
Zyski zatrzymane:	21 088 048	(2 228 889)	18 859 159
- zysk (strata) z lat ubiegłych	15 767 863	(2 228 889)	13 538 974
- zysk (strata) netto	5 320 186	0	5 320 186
Kapitał własny	65 682 173	0	65 682 173

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

W kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 września 2019 roku należności zafakturowane z tytułu realizowanych kontraktów budowlanych zostały przedstawione w pozycji nierozliczonych kontraktów – aktywa z tytułu umowy.

AKTYWA	30.09.2019	30.09.2019	Zmiana
	Po zmianie	Przed zmianą	
Aktywa trwałe	55 195 845	55 195 845	0
Aktywa obrotowe			
Zapasy	16 338 944	16 338 944	0
Aktywa z tytułu umowy	1 372 952	2 420 838	-1 047 886
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27 802 912	26 755 027	1 047 886
Pożyczki	1 817 806	1 817 806	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	157 605	157 605	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54 851	54 851	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 049 219	8 049 219	0
Aktywa obrotowe	55 594 289	55 594 289	0
Aktywa razem	110 790 134	110 790 134	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 września 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 rozważających zysk na akcję.

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

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 553 619	1 552 934
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 553 619	1 552 934
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 572 371)	481 464	5 598 043	6 422 052
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,66)	0,31	3,60	4,14
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,66)	0,31	3,60	4,14
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto	(2 572 371)	481 464	5 598 043	6 422 052
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,66)	0,31	3,60	4,14
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,66)	0,31	3,60	4,14

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 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(8 103 536)	(2 262 794)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	8 998 207
Zmiana klasyfikacji zapasów do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	0	(1 670 000)
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(8 103 536)	5 065 413
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(743 014)	(8 206 270)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	(973 556)
Rozliczenia aktywa z tytułu umowy	700 000	(1 150 107)
Zakup aktywów finansowych - rozliczenie należności	0	(3 000 000)
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(43 014)	(13 329 933)
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	2 319 095	6 878 511
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	(1 991 144)
Rozliczenie subwencji	(286 132)	0
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	(29 933)
Rozliczenie zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	0	(43 988)
Nabycie aktywów finansowych	0	(800 000)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	2 032 962	4 013 446

W okresie 9 miesięcy kończących się 30 września 2020 roku podstawowy wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. miał ogólnokrajowy zastój gospodarczy związany z pandemią SARS-Cov-2. W okresie od marca do września 2020 roku nie odbyło się część zaplanowanych transakcji, opóźnieniu uległy procesy administracyjne zmierzające do wydania decyzji o pozwoleniach na budowę i decyzji o warunkach zabudowy, a kontrahenci czasowo zawiesili realizację projektów inwestycyjnych. W 3 kwartale 2020 roku nastąpiła poprawa, która jednak nie zrównoważyła strat poniesionych w pierwszym półroczu roku 2020.

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 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Przychody z tytułu najmu	594 228	245 431	674 450	228 230
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	696 500	0	1 530 896	788 719
Przychody ze sprzedaży innych usług	57 590	16 062	26 260	20 650
Przychody ze sprzedaży materiałów	26 790	26 790	0	0
Przychody ze sprzedaży produktów	8 600 000	8 600 000	23 375 326	19 118 927
Przychody Razem	9 975 107	8 888 282	25 606 932	20 156 526

W 3 kwartale 2020 roku dokonano realizacji sprzedaży dwóch inwestycji zlokalizowanych w Warszawie i jednej zlokalizowanej w Biskupcu. W 2020 roku zakończono również krótkoterminowe kontrakty budowlane.

Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Amortyzacja	618 709	206 481	512 608	177 446
Zużycie materiałów i energii	5 132 100	5 055 208	14 040 676	11 450 584
Usługi obce	4 619 351	2 044 488	6 706 360	5 016 083
Podatki i opłaty	260 533	119 578	498 541	406 051
Wynagrodzenia	1 201 337	438 522	933 997	343 786
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	165 388	52 957	228 335	79 814
Pozostałe koszty rodzajowe	188 685	92 682	276 182	73 889
Koszty według rodzaju razem	12 186 102	8 009 916	23 196 700	17 547 652

Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	5 376 585	5 376 585
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	6 500	6 500
Odszkodowania i kary	324 571	0	15 000	15 000
Dyskonto zobowiązań	23 628	8 092	21 731	7 469
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	120 173	0	244 306	244 306
Rozliczenie przyznanej subwencji	1 062 932	498 609	0	0
Inne przychody	113 179	(4 758)	121 590	33 535
Przychody Razem	1 644 484	501 942	5 785 712	5 683 394

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Należności nieściągalne	65 502	52 508	0	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	38 023	(15 857)	0	0
Darowizny	45 006	45 006	5 386	0
Dyskonto należności	9 993	3 422	9 191	3 159
Inne koszty	98 046	(29 475)	30 762	(5 120)
Koszty Razem	256 570	55 605	45 339	(1 961)

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	15 333	0	65 584	10 563
Pożyczki i należności	80 832	26 193	169 164	31 781
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	96 165	26 193	234 747	42 344
Aktualizacja wartości inwestycji	28 160	(40 640)	586 199	(12 600)
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	28 160	(40 640)	586 199	(12 600)
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	2 974	538	1 788	-9 466
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	2 974	538	1 788	(9 466)
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0	0	0
Przychody finansowe razem	127 299	(13 909)	822 734	20 278

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 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Koszty z tytułu leasingu	124 475	39 100	151 507	46 417
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	166 558	60 895	177 750	84 255
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	1 508 335	482 536	1 448 778	484 581
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	7 106	6 133	27 405	(4 263)
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	1 806 475	588 663	1 805 440	610 989
Wycena aktywów finansowych	109 814	0	0	0
Sprzedaż aktywów finansowych	0	0	327 165	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	109 814	0	327 165	0
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	104 742	51 325	31 946	22 821
Straty z tytułu różnic kursowych razem	104 742	51 325	31 946	22 821
Koszty finansowe razem	2 021 031	639 989	2 164 550	633 811

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:

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(5 125 695)	(3 599 203)	(3 599 202)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	174 189	(1 379 040)	(1 296 330)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	0	(147 452)	(147 452)
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(4 951 505)	(5 125 695)	(5 042 984)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 710 204	1 975 376	1 867 772
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 661 709	7 101 071	6 910 757

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 30.09.2020			
<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	118 535	395 378
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	49 698	(5 350)	44 348
Na straty podatkowe	317 801	677 894	995 694
Inne aktywa	10 136	(521)	9 614
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	838 563	259 075	1 097 638
Kontrakty budowlane	307 651	(307 651)	0
Pozostałe rezerwy	61 600	(7 153)	54 447
Razem	1 975 376	734 828	2 710 204

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.09.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	13 786	7 016	20 802
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 798 527	474 972	2 273 499
Rozliczenie subwencji	0	201 957	201 957
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	9 693	79 351
Razem	7 101 071	560 638	7 661 709

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 9 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

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
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 9 miesięcy 2020 roku nie dokonano odpisu wartości firmy. Stan odpisów aktualizacyjnych na 30 września 2020 roku wynosi 0,00 PLN (na 31.12.2019: 0,00 PLN, na 30.09.2019: 0,00 PLN).

6.8. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku			
Stan na 01.01.2020	25 550	15 988	41 538
Zwiększenia	0	8 000	8 000
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2020	25 550	23 988	49 538
Umorzenie za okres od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku			
Stan na 01.01.2020	(18 050)	(14 344)	(32 394)
Zwiększenia	(3 750)	(1 977)	(5 727)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2020	(21 800)	(16 321)	(38 121)
Wartość netto na 01.01.2020	7 500	1 644	9 144
Wartość netto na 30.09.2020	3 750	7 667	11 417

	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 30.09.2019 roku			
Stan na 01.01.2019	25 550	15 198	40 748
Zwiększenia	0	20 740	20 740
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2019	25 550	35 938	61 488
Umorzenie za okres od 01.01.2019 roku do 30.09.2019			
Stan na 01.01.2019	(13 050)	(9 950)	(23 000)
Zwiększenia	(3 750)	(3 328)	(7 078)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2019	(16 800)	(13 279)	(30 079)
Wartość netto na 01.01.2019	12 500	5 248	17 748
Wartość netto na 30.09.2019	8 750	22 659	31 409

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2020 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2019 i 30.09.2019: 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 30.09.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	257 601	1 949 269	555 047	574 563	4 343 382
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(391 573)	(167 354)	(524 246)	(227 514)	0	(1 310 687)
Wartość bilansowa netto	615 329	90 246	1 425 024	327 532	574 563	3 032 695

	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 30.09.2019 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	206 353	1 808 420	547 547	574 563	4 143 785
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(167 817)	(112 645)	(614 695)	(133 719)	0	(1 028 876)
Wartość bilansowa netto	839 085	93 709	1 193 725	413 828	574 563	3 114 909

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 564	3 343 500
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		33 259	781 168	0	0	814 427
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(512 251)	0	0	(512 251)
Amortyzacja	(167 817)	(42 820)	(337 623)	(64 722)	0	(612 981)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2020 roku	615 329	90 246	1 425 024	327 532	574 564	3 032 695

	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 31.12.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 006 902	23 359	782 444	14 700	369 000	2 196 405
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(210 248)	0	0	(210 248)
Amortyzacja	(223 756)	(38 732)	(370 220)	(82 339)	0	(715 047)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2019 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 564	3 343 500
za okres od 01.01.2019 roku do 30.09.2019 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	5 370	159 578	7 200	369 000	1 548 050
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja	(167 817)	(26 842)	(257 606)	(53 265)	0	(505 530)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2019 roku	839 085	93 709	1 193 725	413 828	574 564	3 114 909

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 9 miesięcy 2020 roku Grupa Kapitałowa nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 9 miesięcy 2020 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2020 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2019 i 30.09.2019: 0 PLN).

6.10. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

Aktywa w leasingu

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.09.2020 roku				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 076 344	2 770 938
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(391 573)	(274 714)	(666 287)
Wartość bilansowa netto	687 693	615 329	801 630	2 104 652

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

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.09.2019 roku				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 542 645	3 237 240
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(167 817)	(539 566)	(707 383)
Wartość bilansowa netto	687 693	839 085	1 003 079	2 529 857

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 30.09.2020				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	548 402	1 939 705	3 150 111	5 638 218
Koszty finansowe (-)	(171 588)	(316 343)	(2 744 966)	(3 232 897)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	376 814	1 623 361	405 145	2 405 321

	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 30.09.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	676 163	1 870 554	3 175 015	5 721 733
Koszty finansowe (-)	(164 950)	(328 247)	(2 793 626)	(3 286 823)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	511 213	1 542 307	381 390	2 434 910

Umowami leasingu 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:

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	33 158 761	20 768 974	20 768 974
Zwiększenia	754 378	5 559 713	3 562 788
Zwiększenia z tytułu MSSF 16	0	687 693	650 597
Zmniejszenia	(17 439)	0	1 670 000
Wycena do wartości godziwej	0	6 142 382	5 376 585
Wartość bilansowa na koniec okresu	33 895 700	33 158 761	32 028 944

6.12. ZAPASY

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Materiały	1 805	0	0
Półprodukty i produkcja w toku	23 914 849	16 406 324	13 252 689
Produkty gotowe	2 436 255	2 436 255	2 436 255
Towary	1 243 207	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	27 596 116	19 492 580	16 338 944

Zmiana stanu zapasów w okresie 9 miesięcy 2020 roku związana jest z transakcjami:

	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Zwiększenia	
inwestycja Gołków	410 687
inwestycja Aluzyjna Warszawa	385 688
inwestycja Góra Kalwaria	3 319 453
inwestycja Odkryta Warszawa	1 696 358
inwestycja Biskupiec	418 369
Inwestycja Mehoffera	105 480
inwestycja Myśluborska Warszawa	6 385 734
inwestycja Wołomin	1 837 494
inwestycja Pomiechówek	124 248
nakłady na zakup towarów	593 207
Pozostałe nakłady na zapasy	687 498
Zmniejszenia	
sprzedaż inwestycji w Warszawie ul.Aluzyjna	(3 673 453)
sprzedaż inwestycji w Warszawie ul.Odkryta	(1 830 006)
sprzedaż inwestycji w Biskupcu	(1 094 918)
sprzedaż inwestycji w Gołkowie	(1 262 301)
Suma	8 103 537

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 września 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 714 349	0	0	1 714 349
Inne Inwestycje długoterminowe	0	300 250	0	300 250
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 388 122	0	13 443 411	21 831 534
Pożyczki	1 665 426	0	0	1 665 426
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	196 515	0	196 515
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 122 723		0	3 122 723

	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 września 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 303 488	0	0	1 303 488
Inne Inwestycje długoterminowe	0	110 824	0	110 824
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	16 487 353	0	10 267 673	26 755 027
Pożyczki	1 817 806	0	0	1 817 806
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	157 605	0	157 605
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 049 219		0	8 049 219

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 września 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	24 299 750	0	24 299 750
Leasing	0	0	2 028 506	2 028 506
Inne zobowiązania długoterminowe	0	2 147 147	0	2 147 147
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	6 684 918	5 972 260	12 657 178
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	404 121	0	404 121
Leasing	0	0	376 814	376 814

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFZK	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 września 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	4 705 737	0	4 705 737
Leasing	0	0	1 923 696	1 923 696
Inne zobowiązania długoterminowe	0	904 543	0	904 543
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	7 595 187	1 612 757	9 207 944
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	20 369 075	0	20 369 075
Leasing	0	0	511 213	511 213

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 września 2020 roku wyniosły 1.291,0 tys. PLN (na 31.12.2019: 1.263,7 tys. PLN; na 30.09.2019: 1.253,5 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:

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
<i>Aktywa finansowe :</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	3 930 350	8 505 645	15 215 853
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(766 522)	(765 999)	(818 437)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 163 828	7 739 646	14 397 416
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	1 376 890	803 629	377 212
Inne należności	5 290 059	2 132 830	3 449 590
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(1 442 655)	(691 417)	(688 979)
Pozostałe należności finansowe netto	5 224 294	2 245 042	3 137 823
Należności finansowe	8 388 122	9 984 688	17 535 239
<i>Aktywa niefinansowe:</i>			
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	1 492 741	1 337 113	524 967
Odpisy na należności z tytułu podatków i innych świadczeń	(52 508)	0	0
Przedpłaty i zaliczki	12 003 178	9 794 011	9 742 706
Należności niefinansowe	13 443 411	11 131 124	10 267 673
Należności krótkoterminowe razem	21 831 534	21 115 812	27 802 912

6.15. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	300 250	0	110 824
Aktywa finansowe	300 250	0	110 824

	Aktywa krótkoterminowe		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Akcje spółek notowanych	96 510	55 800	57 600
Udziały, akcje spółek nienotowanych	100 005	209 819	100 005
Aktywa finansowe	196 515	265 619	157 605

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 września 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 2020-2022. Grupa nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.09.2020				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2021
Industrial Sp. z o.o.	PLN	350 637	7%	2021
Iwona Gościcka	PLN	11 601	6%	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	30 113	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	392 430	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	1 231 281	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2020		2 088 820		
Stan na 31.12.2019				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	337 536	7%	2020
Iwona Gościcka	PLN	10 979	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	288 682	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 183 069	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		1 893 024		
Stan na 30.09.2019				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	333 125	7%	2019
Iwona Gościcka	PLN	10 841	6%	2019
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	234 246	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	1 166 837	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2019		1 867 806		

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

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	1 893 024	9 487 737
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	120 000	630 000
Włączenie spółki do Grupy Kapitałowej	0	(8 357 394)
Spłata	0	(54 374)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	75 796	161 837
Wartość brutto na koniec okresu	2 088 820	1 867 806
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 088 820	1 867 806

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

6.17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	3 056 077	10 612 536	7 914 511
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	25 978	37 101	121 806
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	27 766	0	0
Środki pieniężne w kasie	12 901	12 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	3 122 723	10 662 539	8 049 219

Na dzień 30 września 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 września 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 września 2020 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.09.2020 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. Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Akcje własne	78 587	78 587	78 587	5,0%
Pozostali akcjonariusze	11 126	11 126	11 126	0,7%
Razem	443 352	443 352	443 352	28,4%
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 30.09.2019 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	7 066	7 066	7 066	0,5%
Pozostali akcjonariusze	452 612	452 612	452 612	29,0%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

Pozostałe kapitały i zyski zatrzymane

W okresie 9 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 września 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 września 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 9 miesięcy od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 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 września 2020 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje i na dzień 30 września 2020 roku wynoszą 676,1 tys. PLN (na 31.12.2019: 731,8 tys. PLN; na 30.09.2019: 904,5 tys. PLN).

Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 039 438	4 777 133	6 651 661
Inne zobowiązania	2 645 480	3 126 863	943 526
Zobowiązania finansowe	6 684 918	7 903 995	7 595 187
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>			
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	72 260	2 378 483	1 362 943
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	5 900 000	0	249 814
Zobowiązania niefinansowe	5 972 260	2 378 483	1 612 757
Zobowiązania krótkoterminowe razem	12 657 178	10 282 478	9 207 944

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:

	30.09.2020		31.12.2019		30.09.2019	
	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	4 705 737
Pożyczki	884	0	884	0	884	0
Inne instrumenty dłużne	149 600	19 754 158	243 748	19 394 306	20 108 598	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	404 121	24 299 750	498 269	24 045 304	20 369 075	4 705 737

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 9 miesięcy od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 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%	2020	884	0
obligacje	PLN; 6,83%	2022	149 600	19 754 158
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2020 roku			404 121	24 299 750

	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	4 705 737
pożyczka	PLN; 0,00%	2019	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	20 108 598	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2019 roku.			20 369 075	4 705 737

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 30 września 2020 roku kształtowała się na poziomie 0,22% (na 31.12.2019 i 30.09.2019 roku: 1,72%)

Papiery dłużne

W okresie 9 miesięcy kończących się 30 września 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 września 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 września 2020 roku wynosił 8.254.904,5 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 września 2020 roku Grupa dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

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

	30.09.2020	31.12.2019
Nieruchomości inwestycyjne	22 493 740	22 005 731
Zapasy	6 743 156	6 858 371
Pożyczki udzielone *	48 392 932	44 590 498
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	11 304	15 903
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	77 641 133	73 470 503

* pożyczki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają 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. Wioślarskiej w Warszawie. Na podstawie tej umowy Spółka Dominująca wynajmuje powierzchnie biurowe oraz miejsce parkingowe a w zamian zobowiązana jest uiszczać ustalone umową opłaty. Umowa została zawarta bez opcji wcześniejszego jej wypowiedzenia co skutkuje powstaniem zobowiązania warunkowego wyliczonego na dzień 30 września 2020 roku w kwocie 703,2 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		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Wakacje czynszowe	173 023	136 297	141 264	34 158	19 866	19 866
Ubezpieczenia	8 087	9 884	10 333	54 610	49 219	0
Inne koszty opłacone z góry	0	114	0	7 102	40 456	34 985
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	181 110	146 295	151 597	95 869	109 542	54 851
Rezerwy na inwestycje budowlane	0	0	0	184 522	184 521	26 969
Wakacje czynszowe	55 617	55 617	77 851	5 558	22 234	11 426
Rozliczenie subwencji	182 707	0	0	0	0	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0	0	57 860	61 838	5 863
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	238 324	55 617	77 851	247 940	268 594	44 258

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	255 836	220 721
Zwiększenia	135 715	33 638
Zmniejszenia	(114 572)	(47 911)
Wartość brutto na koniec okresu	276 979	206 448
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	324 211	268 327
Zwiększenia	199 698	0
Zmniejszenia	(37 646)	(146 218)
Wartość brutto na koniec okresu	486 264	122 109

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

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywa z tytułu umowy brutto	258 211	958 211	1 372 952
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0	0
Aktywa z tytułu umowy	258 211	958 211	1 372 952
Zobowiązania z tytułu umowy	0	0	19 271

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	958 211	1 270 557
Rozliczenie należności z tytułu umowy	(700 000)	(380 615)
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	0	1 530 896
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	258 211	2 420 838

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	0	37 346
Zmniejszenia	0	(18 075)
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	0	19 271

6.29. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli i kluczowy personel kierowniczy spółek Grupy Kapitałowej. Do najważniejszych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- › Industrial sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- › Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- › Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- › 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 Kazimierczuk - 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,
- › Deli2 S.A. – spółka zależna w organizacji,
- › Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o. – spółka powiązana kapitałowo,

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 września 2020 roku:

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
<i>Zarząd</i>		
wynagrodzenia	118 192	114 397
premie	0	0
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	135 000	120 000
<i>Rada Nadzorcza</i>		
wynagrodzenia	86 191	86 059
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	
<i>Komitet Audytu</i>		
wynagrodzenia	62 455	62 780
Świadczenia razem	401 838	383 237

Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 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	373 394	700 615	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	439 329	1 281 281	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 648 853	0	17 750	0
Magdalena Gronowska	0	0	0	790
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	146 095	0	36 900	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	84 255	30 113		
Deli2 S.A. w organizacji	246			
Eurostock Media sp. z o.o.	431 900	392 430	0	0
SUMA	3 952 401	2 077 219	755 265	790

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Industrial sp. z o.o.	0	13 101	0	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	5 400	48 212	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	10 367	0	135 000	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	28 261	113		
Deli2 S.A. w organizacji	200			
Eurostock Media sp. z o.o.	0	13 748	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	0	0	135 000	0
SUMA	44 228	75 175	270 000	0

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

W okresie 9 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 9 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 kwartalnego 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 nie został wyznaczony.
- 2) Postępowanie z powództwa RS Architektki sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 36.438,75 złotych przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy. Wyrokiem z dnia 17 września 2020 roku Sąd oddalił powództwo w całości i zasądził od powoda

na rzecz Tower Investments S.A. kwotę 3.600,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok nie jest prawomocny.

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

4) Postępowanie z powództwa Marzeny Borowskiej przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 14.760,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 8 lutego 2021 roku.

5) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowski o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności toczące się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi w Warszawie. Na dzień publikacji niniejszego kwartalnego sprawozdania finansowego nie wyznaczono terminu rozprawy.

6) 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. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 16 grudnia 2020 roku.

7) 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.

8) Postępowanie z powództwa Przedsiębiorstwa Usług Specjalistycznych „Termatex” sp. z o.o. w Ostojowie przeciwko Tower Project sp. z o.o. S.K.A. o zapłatę 26.840,00 złotych przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy. Wyrokiem zaocznym z dnia 18 września 2020 roku Sąd zasądził roszczenie w całości wraz z kwotą 4.959,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Od wyroku spółka Tower Project sp. z o.o. S.K.A. wniosła sprzeciw. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

9) Postępowanie z powództwa Zbigniewa Józwiaka prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Zakład Instalacyjno-Remontowy Zbigniew Józwiak przeciwko Tower Investment S.A. o zapłatę 49.298,00 złotych przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

10) Postępowanie przez Prezydentem Miasta Łodzi w przedmiocie uiszczenia przez Tower Project sp. z o.o. opłaty za usunięcie drzew na terenie nieruchomości w Łodzi. 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 na skutek utrzymania jej w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dnia 7 października 2020 roku stała się ostateczna. Spółka będzie wnosić skargę do Sądu Administracyjnego.

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

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF 9 i w okresie 9 miesięcy kończących się 30 września 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. W 3 kwartale 2020 roku 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 kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiły znaczące zmiany w wysokości stóp procentowych, przy czym stopa procentowa stanowiąca podstawę oprocentowania zadłużenia Spółki uległa zmniejszeniu o ponad 87%. 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

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

Zarząd Spółki Dominującej nie publikował prognoz wyników na dany rok.

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

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 30 września 2020 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła dwie umowy dotyczące nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu i Pruszkowie: przedwstępną umowę sprzedaży oraz umowę cesji dzierżawy.
- Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła, jako sprzedający, umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Biskupiec.
- 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 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. Założenia strategii rozwoju na lata 2020-2022 są następujące:
 - stworzenie zdywersyfikowanych obszarów działalności Grupy w podziale na kompleksową obsługę sieci handlowo – usługowych, produkcję i handel spożywczy oraz e-delikatesy. Pierwsze półrocze 2020 wraz z pandemią COVID 19 i załamaniem się rynku inwestycyjnego pokazało zagrożenia dla dynamiki rozwoju podstawowej działalności Tower Investments S.A. oraz zmiany rynkowe w branży spożywczej, których tempo niewątpliwie przyspiesza. Chodzi tu o istotny wzrost zainteresowania klientów ofertą sklepów internetowych, jakością dostaw oraz ofertą produktów spożywczych w podwyższonym reżimie sanitarnym.

Założenia dla działalności deweloperskiej dla sieci handlowo – usługowych:

- wzrost liczby realizowanych projektów deweloperskich i współpraca z nowymi sieciami handlowo - usługowymi. Obecnie Grupa współpracuje z dużymi sieciami handlowymi i usługowymi takimi jak Netto, Biedronka, Rossmann, BP, Shell jak i sieciami mniej znanymi bądź występującymi tylko na wybranych obszarach. W ramach strategii rozwoju Grupa zakłada przeprowadzenie 30 projektów deweloperskich dla sieci handlowych i usługowych do 2022 roku.
- stworzenie optymalnego modelu dla inwestycji mieszkaniowo-usługowych, maksymalizacja funkcjonalności i marży deweloperskiej. Koncepcja Multitower jest rozwiązaniem na problemy związane z dostępnością lokalizacji w dużych miastach. Koncepcja połączenia działalności handlowo-usługowej w części parterowej inwestycji z inwestycją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach zaspokaja potrzeby zarówno mniejszych sieci handlowych i usługowych, jak i przyszłych mieszkańców, którzy oszczędzają czas przeznaczony na zakupy.

- intensywny rozwój sieci parków handlowych Shopin oraz nowych formatów: City Shopin i Shopin Mall. Do końca roku 2022 Grupa starać się będzie o przeprowadzenie 20 projektów w tych formatach.

Założenia dla produkcji i handlu spożywczego

- wejście na rynek handlu detalicznego z własną produkcją pakowanych wyrobów cukierniczych oraz mieszanek spożywczych.

Zakup zakładu produkcyjnego w 2019 roku początkowo ograniczony został do wydzierżawienia aktywów. Analiza rynku wykazała jednak, że rynek pakowanych ciast o wysokiej jakości jest jednym z najmniej zagospodarowanych obszarów rynku spożywczego. Wspólnie z Panami Adamem i Piotrem Gesslerami powstanie oferta najwyższych jakościowo i smakowo produktów, która pod silną marką GESSLER będzie dostępna na rynku detalicznym. Dzięki specjalnej technologii pakowania, produkty będą ponadto całkowicie bezpieczne, czego tradycyjne cukiernie prowadząc nie są w stanie zapewnić. Oferta produktowa będzie stopniowo rozszerzana o wyroby czekoladowe _batony, torciki itp._ oraz mieszanki spożywcze _budynie, kisiele, lody itp. Aktualne zdolności produkcyjne zakładu umożliwiają roczną produkcję na poziomie 1000 ton ciast i podobnych wyrobów oraz ponad 2000 ton mieszanek spożywczych.

Założenia dla działalności e-delikatesów

- wejście na rynek handlu internetowego w ofercie e-delikatesów

Wzrost zainteresowania klientów zakupami przez internet oraz stosunkowo uboga oferta produktów delikatesowych w istniejących serwisach zakupowych wskazała niezagospodarowany dotychczas obszar na rynku spożywczym. Upadek stacjonarnych sieci delikatesowych jak Bomi czy Alma sprawił, że wymagający klienci zdani są na mniejsze sklepy tematyczne często rozrzucone po różnych częściach swoich miast. Deli2.pl zaoferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Usługa będzie dostępna początkowo w aglomeracji warszawskiej, a w kolejnych latach w 6 największych aglomeracjach Polski oferując dostęp do najwyższej jakości produktów ponad 10 milionom klientów. W tym celu powołany został nowy podmiot: Deli2 S.A., w którym Spółka Dominująca objęła kontrolny pakiet akcji.

- 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 sprzedaż, zaś spółka Deli2 S.A. została powołana celem stworzenia platformy obsługi delikatesów internetowych. Na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyżej wymienione spółki są w trakcie dopełnienia wszystkich formalności prawnych niezbędnych do rozpoczęcia przez nie działalności.

6.40. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

- W dniu 3 października 2020 roku spółka Tower Investments S.A. otrzymała informację o akceptacji oferty dotyczącej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Elblągu, na której kupujący planuje wybudować obiekt handlowy wraz z niezbędną infrastrukturą.

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

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

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

W czwartym 2020 roku Grupa Kapitałowa Tower Investments S.A., pomimo opóźnień i ograniczeń związanych z pandemią Covid-19, rozpoczęła realizację przedstawionej w notcie 6.39 strategii rozwoju. Nowo powołane spółki dopełniły formalności celem realizacji działalności gospodarczej. Obecnie spółki są w trakcie zawierania wszelkich niezbędnych umów, wdrożeń systemów informatycznych i logistycznych pozwalających na sprawne działanie na rynku e-handlu.

Po przestoju związanym z zamrożeniem gospodarki Grupa kontynuuje realizację zaplanowanych na wcześniejszy okres inwestycji. Grupa realizuje obecnie dwie inwestycje budowlane zlokalizowane z Ełku i Mrągowie.

W najbliższym czasie Zarząd Spółki Dominującej uważnie obserwuje i analizuje sytuację gospodarczą związaną z pandemią Covid-19 i jej wpływ na działalność na rynku nieruchomości i podejmuje działania mające na celu ograniczenie strat związanych z ograniczeniami w działalności operacyjnej. Szczegóły zostały przedstawione w notcie 6.37.

.

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 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 308 738	5 672 032	294 628	1 316 444
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(396 149)	1 875 166	(89 183)	435 215
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(359 095)	2 363 806	(80 841)	548 625
Zysk (strata) netto	(307 062)	1 834 631	(69 127)	425 807
Zysk na akcję (PLN)	(0,20)	1,18	(0,04)	0,27
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,20)	1,18	(0,04)	0,27
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4420	4,3086
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 206 505	(1 447 624)	271 613	(335 985)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 292 599)	3 784 030	(516 119)	878 251
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 991 932)	(3 612 602)	(448 431)	(838 463)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 078 026)	(1 276 196)	(692 937)	(296 197)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4420	4,3086
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa	91 340 046	90 790 091	20 177 619	21 319 735
Zobowiązania długoterminowe	25 111 569	23 909 943	5 547 311	5 614 640
Zobowiązania krótkoterminowe	17 857 604	18 202 213	3 944 863	4 274 325
Kapitał własny	48 370 873	48 677 935	10 685 445	11 430 770
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5268	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 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	1 308 738	1 026 178	5 672 032	3 921 819
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	1 308 738	1 026 178	5 672 032	3 921 819
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	542 759	47 518	1 399 342	726 773
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	542 759	47 518	1 399 342	726 773
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	765 980	978 660	4 272 689	3 195 046
Koszt sprzedaży	0	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu	2 609 482	915 701	2 505 309	878 868
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1 843 503)	62 960	1 767 381	2 316 178
Pozostałe przychody operacyjne	1 547 293	485 784	1 715 041	1 274 040
Pozostałe koszty operacyjne	99 939	(44 085)	1 607 255	1 230 181
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(396 149)	592 828	1 875 166	2 360 038
Przychody finansowe	1 822 067	563 893	2 495 951	741 518
Koszty finansowe	1 785 013	587 511	2 007 311	564 725
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(359 095)	569 210	2 363 806	2 536 831
Podatek dochodowy	(52 033)	193 659	529 175	408 577
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(307 062)	375 551	1 834 631	2 128 254
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	(307 062)	375 551	1 834 631	2 128 254
Pozostałe całkowite dochody				
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	0
Całkowite dochody	(307 062)	375 551	1 834 631	2 128 254

11. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	11 417	9 144	31 409
Rzeczowe aktywa trwałe	2 569 703	2 579 721	2 660 751
Należności	62 610	58 946	56 392
Nieruchomości inwestycyjne	10 533 496	10 037 131	9 756 095
Pożyczki	43 208 513	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	1 379 189	867 838	861 733
Aktywa trwałe	66 368 429	63 648 304	21 969 881
Aktywa obrotowe			
Zapasy	3 335 551	2 465 322	2 571 937
Aktywa z tytułu umowy	0	700 000	1 114 741
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 616 391	17 972 762	17 267 465
Pożyczki	4 634 109	2 566 849	47 592 966
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	96 260	55 800	57 600
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	38 703	52 427	9 370
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	250 603	3 328 628	857 507
Aktywa obrotowe	24 971 617	27 141 787	69 471 586
Aktywa razem	91 340 046	90 790 091	91 441 467

PASYWA	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
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	17 315 167	15 419 381	15 419 381
Zyski zatrzymane:	(307 062)	1 895 785	1 834 631
- zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0	0
- zysk (strata) netto	(307 062)	1 895 785	1 834 631
Kapitał własny	48 370 873	48 677 935	48 720 986
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19 754 158	19 394 306	0
Leasing	1 555 158	1 172 703	1 465 077
Inne długoterminowe zobowiązania	20 566	0	0
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	748 617	748 617	77 851
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 053 636	2 594 318	2 656 214
Zobowiązania długoterminowe	25 132 135	23 909 943	4 199 142
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 252 482	15 313 279	15 433 066
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 043 355	2 055 496	21 889 414
Leasing	337 221	591 812	456 809
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	18 351
Zobowiązania z tytułu umów	0	0	19 271
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	203 980	241 626	704 427
Zobowiązania krótkoterminowe	17 837 038	18 202 213	38 521 339
Zobowiązania razem	42 969 173	42 112 157	42 720 481
Pasywa razem	91 340 046	90 790 091	91 441 467

12. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(359 095)	2 363 806
Korekty:		
Amortyzacja	570 600	500 623
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	48 209	15 156
Zysk/strata z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej	(28 160)	(4 109)
Koszty odsetek	991 731	1 457 543
Przychody z odsetek i dywidend	(1 780 863)	(2 144 354)
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	(753)	0
Inne korekty -przyznana subwencja	1 049 676	0
Korekty razem	850 439	(175 141)
Zmiana stanu zapasów	(870 230)	(1 846 163)
Zmiana stanu należności	2 052 706	(2 254 131)
Zmiana stanu zobowiązań	(287 758)	470 343
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(179 558)	(6 337)
Zmiany w kapitale obrotowym	715 160	(3 636 289)
Podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 206 505	(1 447 624)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(26 259)	(33 310)
Wydatki w nieruchomości inwestycyjne	(496 365)	(297 393)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	245 325	0
Inne wydatki inwestycyjne	(2 003 000)	(14 640 088)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(12 300)	(200 000)
Splacone pożyczki	0	18 729 762
Zbycie aktywów finansowych	0	225 059
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 292 599)	3 784 030
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wyplacone dywidendy	0	(1 553 684)
Nabycie akcji własnych	0	(94 500)
Kredyty i pożyczki	0	(300 000)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(757 040)	(373 089)
Odsetki zaplacone	(1 234 892)	(1 291 329)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 991 932)	(3 612 602)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 078 026)	(1 276 196)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 328 628	2 133 703
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	250 603	857 507

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 30.09.2020						
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały				1 895 785	(1 895 785)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	1 895 785	(1 895 785)	0
Zysk netto za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020 roku					(307 062)	(307 062)
Razem całkowite dochody	0		0	0	(307 062)	(307 062)
Saldo na dzień 30.09.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(307 062)	48 370 873

	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	48 534 539
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 30.09.2019 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 30.09.2019 roku					1 834 631	1 834 631
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	1 834 631	1 834 631
Saldo na dzień 30.09.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	13 229 992	4 024 020	48 720 986

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 trwałe	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

Uchwałą z roku 2017 Zarząd Spółki 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”.

Zmiany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są następujące:

PASYWA	Opublikowane	Korekta	Po korekcie
	30.09.2019		30.09.2019
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	13 229 992	2 189 389	15 419 381
Zyski zatrzymane:	4 024 020	(2 189 389)	1 834 631
- zysk (strata) z lat ubiegłych	2 189 389	(2 189 389)	0
- zysk (strata) netto	1 834 631	0	1 834 631
Kapitał własny	48 720 986	0	48 720 986

14.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Amortyzacja	570 600	206 065	500 623	174 229
Zużycie materiałów i energii	122 574	53 837	281 023	189 155
Usługi obce	1 259 871	316 392	1 709 274	733 376
Podatki i opłaty	76 589	9 438	63 197	20 568
Wynagrodzenia	796 307	249 030	913 747	337 036
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	146 807	42 545	224 188	78 431
Pozostałe koszty rodzajowe	179 493	85 912	212 601	72 844
Koszty według rodzaju razem	3 152 241	963 219	3 904 651	1 605 641

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 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 553 619	1 552 934
Rozwładniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 553 619	1 552 934
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(307 062)	375 551	1 834 631	2 128 254
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,20)	0,24	1,18	1,37
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,20)	0,24	1,18	1,37
Działalność zaniechana				
	nie występuje	nie występuje	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto	(307 062)	375 551	1 834 631	2 128 254
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,20)	0,24	1,18	1,37
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,20)	0,24	1,18	1,37

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 30.09.2020						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	164 385	1 912 269	471 755	139 375	3 694 686
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(391 573)	(101 100)	(487 246)	(145 065)	0	(1 124 983)
Wartość bilansowa netto	615 329	63 285	1 425 024	326 690	139 375	2 569 703

	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 30.09.2019						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	128 137	1 771 420	464 255	139 375	3 510 089
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(167 817)	(52 393)	(577 695)	(51 433)	0	(849 338)
Wartość bilansowa netto	839 085	75 744	1 193 725	412 822	139 375	2 660 751

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 9 miesięcy 2020 roku Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 9 miesięcy 2020 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2020 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2019 i 30.09.2019: 0 PLN).

14.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

14.7. ZAPASY

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Półprodukty i produkcja w toku	2 092 345	1 815 322	1 921 937
Towary	1 243 207	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	3 335 551	2 465 322	2 571 937

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 30.09.2020 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 254 905	6,9%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	154 352	6,0%	2021
Industrial Sp. z o.o.	PLN	350 637	7%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	6 533 684	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	8 144	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 360 961	6%	2020-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	2 226 758	0%*	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	132 382	6%	2020-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 290 856	6,9%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 027 741	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	127 051	6,9%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	54 766	6%	2020-2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 666 434	6%	2020-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	628 146	6%	2020-2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2020 roku		47 842 622		
Stan na 31.12.2019 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 899 370	8%	2022
Industrial Sp. z o.o.	PLN	337 536	7%	2022
Tower Project sp. z o.o.	PLN	4 711 583	6%	2022-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 262 364	6%	2020-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	18 186	3%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 157 996	8%	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	6%	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	117 465	6%	2020-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 209 187	8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 865 587	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	123 148	8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	53 237	6%	2020-2022
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 550 713	6%	2020-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	466 933	6%	2020-2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019 roku		44 058 759		

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.09.2019 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 368 454	8%	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	333 125	7%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	6 249 840	6%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	845 716	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	30 853 413	6%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	220 717	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	96 188	6%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 881 220	8%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 108 155	6%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	111 173	8%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	62 944	6%	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	81 595	6%	2020
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	460 581	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2019 roku		47 592 966		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

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

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	44 058 759	49 538 286	49 538 287
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	2 003 000	8 119 018	14 640 088
Spłata	0	(16 289 685)	(18 729 762)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 780 863	2 691 140	2 144 354
Wartość brutto na koniec okresu	47 842 622	44 058 759	47 592 966
<i>Strata kredytowa</i>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	47 842 622	44 058 759	47 592 966

14.9. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	30.09.2020		31.12.2019		30.09.2019	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 893 755	0	1 811 748	0	1 780 816	0
Inne instrumenty dłużne	149 600	19 754 158	243 748	19 394 306	20 108 598	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	2 043 355	19 754 158	2 055 496	19 394 306	21 889 414	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 księgowa kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych odpowiada ich wartości godziwej.

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

	Stan na 30.09.2020 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	6,83%	9,73%	
Termin wymagalności	2020	2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 893 755	19 903 758	21 797 513
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 893 755	149 600	2 043 355
Zobowiązanie długoterminowe	0	19 754 158	19 754 158

	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 30.09.2019 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,32%	8,32%	
Termin wymagalności	2019	2019	
Wartość bilansowa w PLN	1 780 816	20 108 598	21 889 414
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 780 816	20 108 598	21 889 414
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 września 2020 roku kształtowała się na poziomie 0,22%.

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 września 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 30 września 2020 roku wynosił 8.254.904,50 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 obejmujących samochody zabezpieczone zostały weksłami. Leasing z tytułu najmu biura zabezpieczony został kaucją.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 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 kwartalnym 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 września 2020 roku Spółka nie prowadzi długoterminowej inwestycji budowlanej na podstawie umowy o usługę budowlaną.

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

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywa z tytułu umowy brutto	0	700 000	1 114 741
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0	0
Aktywa z tytułu umowy	0	700 000	1 114 741
Zobowiązania z tytułu umowy	0	0	19 271

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 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	700 000	1 012 346
Rozliczenie należności z tytułu umowy	(700 000)	(1 428 500)
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	0	1 530 896
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	0	1 114 741

	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	0	37 346
Zwiększenia	0	(18 075)
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	0	19 271

14.13. AKTYWA FINANSOWE

Posiadane akcje i udziały

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

Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa krótkoterminowe		
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Akcje spółek notowanych	96 260	55 800	57 600
Aktywa finansowe	96 260	55 800	57 600

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
AFWGWFF	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
IF	instrumenty finansowe zabezpieczające

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWFF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 września 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	43 271 124	0	0	43 271 124
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	8 765 935	0	7 850 456	16 616 391
Pożyczki	4 634 109	0	0	4 634 109
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	96 260	0	96 260
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	250 603	0	0	250 603

	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 września 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	56 392	0	0	56 392
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	7 468 081	0	9 799 384	17 267 465
Pożyczki	47 592 966	0	0	47 592 966
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	57 600	0	57 600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	857 507	0	0	857 507

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 września 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	19 754 158	0	19 754 158
Leasing	0	0	1 555 158	1 555 158
Inne długoterminowe zobowiązania		20 566		20 566
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	15 218 505	33 977	15 252 482
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	2 043 355	0	2 043 355
Leasing	0		337 221	337 221

	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 września 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Leasing	0	0	1 465 077	1 465 077
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	14 966 958	466 108	15 433 066
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	21 889 414	0	21 889 414
Leasing	0	0	456 809	456 809

14.15. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY

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

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
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 (+/-)	52 033	(461 173)	(529 175)
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 674 447)	(1 726 479)	(1 794 481)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 379 189	867 838	861 733
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 053 636	2 594 318	2 656 214

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 30.09.2020 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	18 725	117 661	136 386
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	49 698	(5 350)	44 348
Inne	6 671	0	6 671
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	110 294	36 473	146 767
Na stratę podatkową	317 801	677 894	995 694
Kontrakty budowlane	307 651	(307 651)	0
Pozostałe rezerwy	56 998	(7 674)	49 324
Razem	867 838	511 351	1 379 189

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.09.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	13 786	7 016	20 802
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 355 363	385 864	1 741 227
Kontrakty budowlane	133 000	(133 000)	0
Wycena nieruchomości	1 092 169	0	1 092 169
Rozliczenie przyznanej subwencji	0	199 438	199 438
Razem	2 594 318	459 319	3 053 636

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 nocie 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 września 2020 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 9 miesięcy od 1 stycznia do 30 września 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.	2 084 776	5 000 000
Tower Jasło sp. z o.o.	486 296	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	235 633	4 723
Shopin 2 sp. z o.o.	20 944	0
Tower Project sp. z o.o.	352 834	332 776
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	5 433 313	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	3 007	0
Gatid Investments sp. z o.o.	0	329 652
Floryda 1 sp. z o.o.	331 446	17 750
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	76 869	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	23 095	0
Industrial sp. z o.o.	0	700 000
Elberta Investments S.A.	2 362	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	1 304	0
Deli2 S.A. w organizacji	246	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 630 303	0
Stan na 30 września 2020	11 682 427	13 977 990

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	23 587 719	0
Tower Jasło sp. z o.o.	132 382	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	0
Gatid Investments sp. z o.o.	154 352	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	628 146	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	182 398	0
Tower Project sp. z o.o.	6 541 829	0
Shopin 2 sp. z o.o.	6 318 597	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	9 921 339	1 893 755
Industrial sp. z o.o.	350 637	0
Stan na 30 września 2020	47 842 622	1 893 755

	Przychody ogółem	Odsetki od udzielonych pożyczek	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	8 640	846 174	0	0
Tower Jasło sp. z o.o.	308 202	4 917	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	8 640	0	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	290 800	21 213	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 160	6 014	0	0
Tower Project sp. z o.o.	574 195	220 013	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	7 560	243 823	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	12 960	421 256	0	82 007
Gatid Investments sp. z o.o.	0	4 352	0	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	1 471	0	0	0
Deli2 S.A. w organizacji	200	0	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	10 367	0	135 000	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	5 400	0	0	0
Industrial sp. z o.o.		13 101	0	0
Suma	1 230 595	1 780 863	135 000	82 007

14.17. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 6.40 niniejszego sprawozdania.

DZIAŁ III

15. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport kwartalny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 25 listopada 2020 roku.

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

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

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk