



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 6 MIESIĘCY
KOŃCZĄCYCH SIĘ 30 CZERWCA 2021 ROKU

WARSZAWA 29 WRZEŚNIA 2021 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	16
3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	18
4. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	19
4.1. PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.	19
5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI	20
5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	20
5.2. KOREKTY I ZMIANY PREZENTACYJNE	23
6. INFORMACJA DODATKOWA	26
6.1. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	26
6.2. SEGMENTY OPERACYJNE	27
6.3. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.	30
6.4. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	30
6.5. PRZYCHODY I KOSZTY	31
6.6. PODATEK DOCHODOWY	34
6.7. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	36
6.8. WARTOŚĆ FIRMY	36
6.9. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	37
6.10. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	38
6.11. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA	41
6.12. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	42
6.13. ZAPASY	43
6.14. INSTRUMENTY FINANSOWE	43
6.15. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	46
6.16. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	47

6.17. POŻYCZKI UDZIELONE	48
6.18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	50
6.19. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	50
6.20. KAPITAŁY WŁASNE	50
6.21. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	51
6.22. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENI DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE.	52
6.23. DYWIDENDY	52
6.24. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.	52
6.25. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	52
6.26. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	53
6.27. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	55
6.28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	57
6.29. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY	57
6.30. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	59
6.31. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.	60
6.32. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	61
6.33. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁĄŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	61
6.34. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	62
6.35. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	63
6.36. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW	63
6.37. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	63
6.38. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/COVID-19 ORAZ RYZYKO Z TYM ZWIĄZANE	63
6.39. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM	65
6.40. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA	66
DZIAŁ II	67

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.	67
7. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	67
8. INFORMACJE O SPÓŁCE	67
9. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	68

10.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	69
11.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	70
12.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	72
13.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	73
14.	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	74
14.1.	ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.	74
14.2.	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	74
14.3.	SEGMENTY OPERACYJNE	74
14.4.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	75
14.5.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	75
14.6.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	76
14.7.	ZAPASY	76
14.8.	POŻYCZKI UDZIELONE	77
14.9.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	79
14.10.	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	81
14.11.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	81
14.12.	AKTYWA FINANSOWE	81
14.13.	INSTRUMENTY FINANSOWE	82
14.14.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY	85
14.15.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	86
14.16.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	87
DZIAŁ III		88
15.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	88
16.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	88
17.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO PRZEGLĄDU RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	88

DZIAŁ I

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	27 258 763	1 086 825	5 994 626	244 985
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 635 382	(2 147 785)	799 477	(484 139)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 454 055	(3 387 619)	539 685	(763 614)
Zysk (strata) netto	2 544 544	(3 053 835)	559 585	(688 374)
Zysk na akcję (PLN)	1,64	(1,97)	0,36	(0,44)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,64	(1,97)	0,36	(0,44)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5472	4,4363
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 022 401	(3 482 146)	664 673	(784 921)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 155 611)	(488 517)	(254 137)	(110 118)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 650 476)	(1 341 733)	(362 965)	(302 444)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	216 314	(5 312 397)	47 571	(1 197 484)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5472	4,4363
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	2021.06.30	2020.12.31	2021.06.30	2020.12.31
Aktywa	109 512 111	115 640 416	24 224 056	25 058 597
Zobowiązania długoterminowe	19 928 700	29 173 116	4 408 224	6 321 642
Zobowiązania krótkoterminowe	27 710 715	28 106 405	6 129 604	6 090 493
Kapitał własny	61 872 695	58 360 895	13 686 227	12 646 462
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5208	4,6148

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

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

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	27 258 763	1 086 825
Koszty sprzedanych produktów i usług	22 324 500	2 047 637
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 934 262	(960 812)
Koszt sprzedaży	193 170	0
Koszt ogólnego zarządu	2 439 014	2 128 550
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 302 078	(3 089 362)
Pozostałe przychody operacyjne	1 427 119	1 142 542
Pozostałe koszty operacyjne	93 815	200 965
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 635 382	(2 147 785)
Przychody finansowe	161 168	141 209
Koszty finansowe	1 342 494	1 381 043
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 454 055	(3 387 619)
Podatek dochodowy	187 774	(333 783)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 266 281	(3 053 835)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	2 266 281	(3 053 835)
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 544 544	(3 053 835)
- podmiotom niekontrolującym	(278 262)	0
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
Zysk (Strata) netto	2 266 281	(3 053 835)
Całkowite dochody	2 266 281	(3 053 835)
Całkowite dochody przypadające		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 544 544	(3 053 835)
- podmiotom niekontrolującym	(278 262)	0

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901	16 586 901
Wartości niematerialne	44 933	19 667	5 831
Rzeczowe aktywa trwałe	3 054 857	3 477 922	2 834 116
Nieruchomości inwestycyjne	36 909 279	33 888 699	33 744 114
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 536 226	1 075 324	1 418 212
Inne długoterminowe aktywa finansowe	250	250	418 995
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 534 605	2 774 267	2 558 346
Aktywa trwałe	59 667 050	57 823 031	57 566 516
Zapasy	21 802 113	31 197 823	24 206 751
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 611 386	19 951 697	19 945 109
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	59 240	72 407	45 610
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 680 189	2 119 640	1 795 537
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 692 132	4 475 818	5 350 142
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	49 845 061	57 817 385	51 343 148
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	49 845 061	57 817 385	51 343 148
Aktywa razem	109 512 111	115 640 416	108 909 664

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASYWA	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	18 871 615	17 596 866	15 460 245
Zyski zatrzymane w tym	11 897 705	9 382 391	15 805 324
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	2 544 544	(7 038 521)	(3 053 835)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	62 132 089	58 342 026	62 628 338
Udziały nie dające kontroli	(259 394)	18 869	0
Kapitał własny	61 872 695	58 360 895	62 628 338
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	13 811 572	20 824 483	27 967 634
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	701 526	413 752	847 591
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 415 602	7 934 881	7 341 800
Zobowiązania długoterminowe	19 928 700	29 173 116	36 157 026
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 091 842	18 746 273	9 019 936
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	129 557	27 727	27 727
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	14 328 150	9 144 270	892 116
Rezerwy bieżące	161 167	188 135	184 522
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	27 710 715	28 106 405	10 124 300
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	27 710 715	28 106 405	10 124 300
Zobowiązania razem	47 639 415	57 279 521	46 281 326
Pasywa razem	109 512 111	115 640 416	108 909 664

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	2 454 055	(3 387 619)
Korekty:		
Amortyzacja	480 296	412 228
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(73 104)	0
Przychody i koszty odsetek	1 053 031	621 760
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	(13 416)	39 029
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	(7 177)	41 014
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	(21 451)	794 079
Zmiana stanu zapasów	6 959 454	(4 714 172)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(3 600 047)	5 196 170
Zmiana stanu należności pozostałych	2 617 908	(3 701 825)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(1 872 130)	(436 878)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	(3 662 650)	(1 054 115)
Zmiana stanu rezerw	(26 969)	0
Inne korekty	(1 022 422)	2 716 639
Korekty razem	811 324	(86 070)
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	3 265 379	(3 473 689)
Podatek dochodowy	(242 978)	(8 457)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 022 401	(3 482 146)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	127 023	270 987
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(432 396)	(126 851)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(43 030)	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	15 647	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(257 652)	(12 300)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(305 217)	(585 353)
Splata odsetek	2 014	0
Pożyczki spłacone	10 000	0
Pożyczki udzielone	(272 000)	(35 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 155 611)	(488 517)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Splaty kredytów i pożyczek	(173 707)	(105 407)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(346 563)	(270 857)
Odsetki zapłacone	(1 130 206)	(965 469)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 650 476)	(1 341 733)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	216 314	(5 312 397)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 475 818	10 662 539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 692 132	5 350 142

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 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 596 866	9 382 391	58 342 026	18 869	58 360 895
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku								
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	0	0	0	1 274 749	(29 230)	1 245 519	0	1 245 519
Wynik netto za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku	0	0	0	0	2 544 544	2 544 544	(278 262)	2 266 281
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	2 544 544	2 544 544	(278 262)	2 266 281
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku	0	0	0	1 274 749	2 515 314	3 790 063	(278 262)	3 511 801
Saldo na dzień 30.06.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	18 871 615	11 897 705	62 132 089	(259 394)	61 872 695

	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 31.12.2020 roku								
Zmiana struktury grupy kapitałowej						0	60 000	60 000
Inne zmiany				2 136 621	(2 151 881)	(15 260)	0	(15 260)
Wynik netto za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku	0	0	0	0	(7 324 887)	(7 324 887)	(41 131)	(7 366 019)
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(7 324 887)	(7 324 887)	(41 131)	(7 366 019)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku	0	0	0	2 136 621	(9 476 768)	(7 340 147)	18 869	(7 321 279)
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 596 866	9 382 391	58 342 026	18 869	58 360 895

	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 30.06.2020 roku								
Inne zmiany	0	0	0					0
Wynik netto za okres od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku	0	0	0	0	(3 053 835)	(3 053 835)	0	(3 053 835)
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(3 053 835)	(3 053 835)	0	(3 053 835)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku	0	0	0	0	(3 053 835)	(3 053 835)	0	(3 053 835)
Saldo na dzień 30.06.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	15 805 324	62 628 338	0	62 628 338

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,
- k. (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- l. (PKD 77.39.Z) Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.

Zarząd.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji 29 września 2021 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 29 września 2021 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 29 września 2021 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.

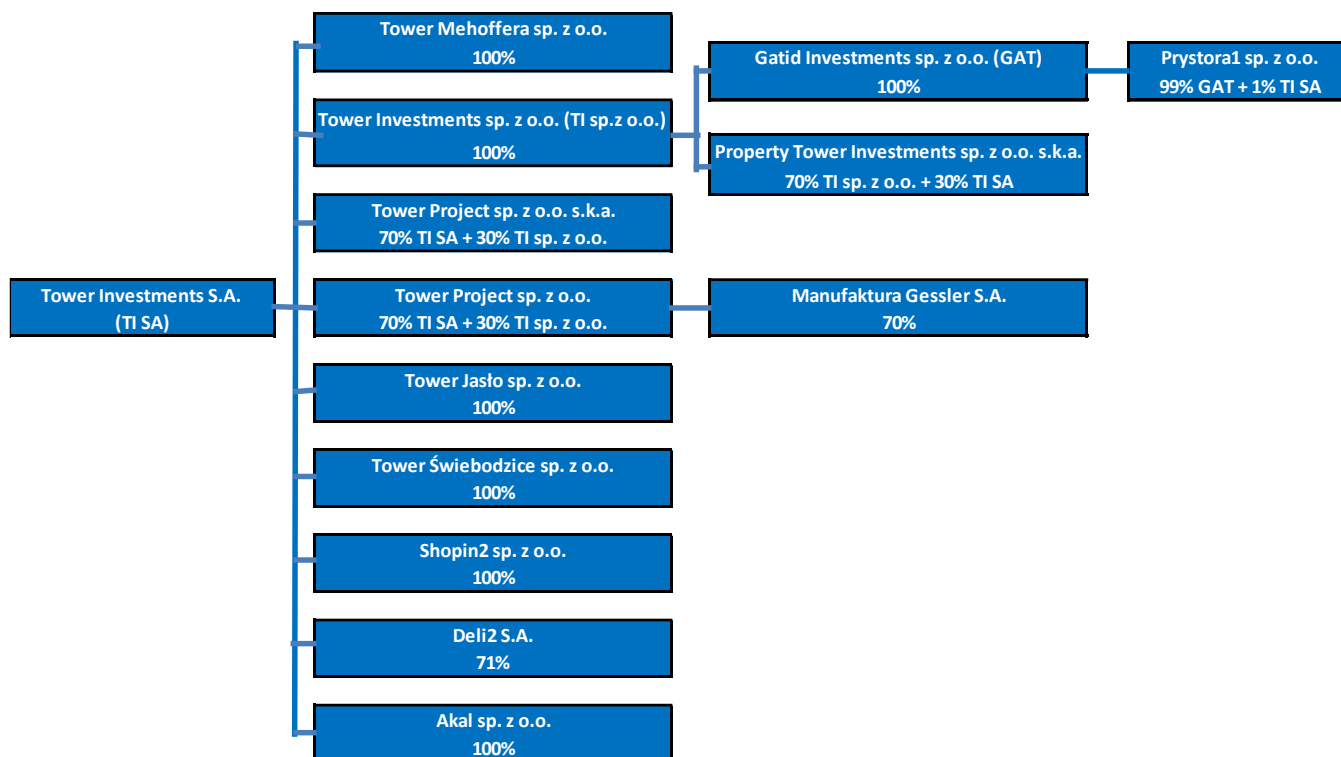
W ramach strategii rozwoju Grupa Kapitałowa rozszerzyła swoją działalność o:

- produkcję spożywczą i jej sprzedaż – w tym celu utworzona została spółka Manufaktura Gessler S.A., Spółka Manufaktura Gessler S.A. oferuje produkty po marką Gessler. Dzięki specjalnej technologii pakowania, produkty są całkowicie bezpieczne, czego tradycyjne cukiernie 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. W trakcie analiz jest również rozszerzenie oferty o dania gotowe i przetwory spożywcze pod marką Gessler.
- handel e-commerce – handel poprzez internetową platformę sprzedażową e-delikatesów pod marką Deli2 prowadzi specjalnie utworzona do tego celu spółka Deli2 S.A.

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 oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Usługa jest dostępna obecnie w aglomeracji warszawskiej, a w kolejnych latach w 6 największych aglomeracjach Polski oferując dostęp do najwyższej jakości produktów ponad 10 milionom klientów.

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 Zaskoczcu.

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. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera.

10) **Deli2 S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 70,6% akcji uprawniających do 70,6% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie sprzedaży detalicznej w poprzez prowadzenie e-delikatesów. Spółka została powołana we wrześniu 2020 roku w ramach strategii dywersyfikacji działalności Grupy Kapitałowej.

11) **Manufaktura Gessler S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Project sp. z o.o. posiada 70% akcji uprawniających do 70% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest zapewnienie rozwoju Grupy na rynku wyrobów cukierniczych oraz ich sprzedaż.

12) **Akal sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została powołana w celu realizacji projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości.

13) **Prystora 1 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której spółka Gatid Investments sp. z o.o. posiada 99% udziałów i praw głosu, a Tower Investments S.A. 1% udziałów i praw głosu na zgromadzeniu wspólników. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie w Al. Jerozolimskich.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		30.06.2021	31.12.2020
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.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Deli2 S.A	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70,6%	N/A
Manufaktura Gessler S.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70%	N/A
Akal sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	N/A
Prystora1 sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	N/A

3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

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

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

4. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

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

Rodzaj kursu	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,5208	4,6600	4,6148
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,5472	4,4363	4,4742
Najwyższy kurs w okresie	4,6603	4,6044	4,6330
Najniższy kurs w okresie	4,4541	4,2279	4,2279

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 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	27 258 763	1 086 825	5 994 626	244 985
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 635 382	(2 147 785)	799 477	(484 139)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 454 055	(3 387 619)	539 685	(763 614)
Zysk (strata) netto	2 544 544	(3 053 835)	559 585	(688 374)
Zysk na akcję (PLN)	1,64	(1,97)	0,36	(0,44)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,64	(1,97)	0,36	(0,44)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5472	4,4363
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 022 401	(3 482 146)	664 673	(784 921)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 155 611)	(488 517)	(254 137)	(110 118)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 650 476)	(1 341 733)	(362 965)	(302 444)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	216 314	(5 312 397)	47 571	(1 197 484)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5472	4,4363
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	2021.06.30	2020.12.31	2021.06.30	2020.12.31
Aktywa	109 512 111	115 640 416	24 224 056	25 058 597
Zobowiązania długoterminowe	19 928 700	29 173 116	4 408 224	6 321 642
Zobowiązania krótkoterminowe	27 710 715	28 106 405	6 129 604	6 090 493
Kapitał własny	61 872 695	58 360 895	13 686 227	12 646 462
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5208	4,6148

5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Do sporządzenia niniejszego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok, poza wymienionymi poniżej.

5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2021 roku:

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Zmiany do MSSF9, MSR39, MSSF7, MSSF4, MSSF 16

Powyższe zmiany związane są z Fazą 2 reformy IBOR.

Zmiany do MSSF4 „Umowy Ubezpieczeniowe”

Zmiana odracza zastosowanie standardu MSSF9 „instrumenty finansowe” dla dnia 1 stycznia 2023 roku, do momentu rozpoczęcia obowiązywania MSSF17 „Umowy Ubezpieczeniowe”.

Powyższe zmiany do standardów nie miały wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy Kapitałowej.

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 2023 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 1 Ujawnianie informacji dotyczących polityki rachunkowości

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów.

Określono definicję wartości szacunkowych Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSSF 16 Leasing .

Zmiany wydłużają o rok opcjonalnie, związane z pandemią koronawirusa SARS-CoV-2/ Covid-19 złagodzenie wymogów operacyjnych dla leasingobiorców korzystających z możliwości tymczasowego zawieszenia spłaty opłat leasingowych. Zgodnie z tzw. „praktycznym rozwiązaniem”, w sytuacji kiedy leasingodawca uzyska zwolnienie z opłat leasingowych w związku z Covid-19, nie musi oceniać, czy zwolnienie stanowi modyfikację leasingu. Zamiast tego ujmuje tę zmianę w księgach jakby nie stanowiła modyfikacji. Zmiany obowiązują dla okresów rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy

Zmiany dotyczą aktywów i pasywów wynikających z pojedynczej transakcji. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe.

Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28

Zmiany dotyczą transakcji sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Prace prowadzące do zatwierdzenia powyższych zmian zostały przez Unię Europejską odłożone bezterminowo.

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.

Reforma IBOR

W dniu 8 czerwca 2016 roku Parlament Europejski uchwalił rozporządzenie nr 2016/1011 w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych (tzw. rozporządzenie BMR), które weszło w życie w 2018 roku. Na mocy rozporządzenia, z końcem 2021 roku nastąpi odejście od istniejących stóp IBOR, indeksy LIBOR zostaną wycofane a wskaźniki stóp procentowych przejdą modyfikację metodologii szacowania. Grupa Kapitałowa nie prowadzi polityki zabezpieczeń a jej umowy finansowe o zmiennym oprocentowaniu opierają się na stawce WIBOR3M. W wyniku zmiany metodyki wyznaczania stawek WIBOR zmianie ulegnie zadłużenie i aktywa finansowe Grupy.

5.2. KOREKTY I ZMIANY PREZENTACYJNE.

5.2.1. Zmiany prezentacyjne

Zgodnie z Dyrektywą 2004/109/WE art. 4 ust. 7 Emitenci w Unii Europejskiej, od 1 stycznia 2020 roku mają obowiązek sporządzania raportów rocznych w jednolitym formacie raportowania (ESEF – european single electronic format). Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 1h Ustawy o KRS, wszystkie roczne raporty, począwszy od raportów za rok 2020, mają być składane w formacie XHTML z możliwością otwierania i przeglądania w standardowej przeglądarce internetowej. Sprawozdania skonsolidowane sporządzane zgodnie z MSSF mają być znakowane przy użyciu języka XBRL, w oparciu o taksonomię opracowaną i uaktualnianą przez ESMA przy użyciu standardu Inline XBRL.

Spółka Tower Investments S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. W związku z powyższymi wymaganiami dokonała ona zmian prezentacyjnych w sprawozdaniu z zysku i strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdaniu z sytuacji finansowej i sprawozdaniu z przepływów pieniężnych polegających na agregacji lub/i podziale pozycji w sposób odpowiadający strukturze wykazanej w obowiązującej taksonomii ESMA

5.2.2. Korekty lat ubiegłych

Spółka zależna Tower Investments sp. z o.o. dokonała zaległego rozliczenia kontraktu w inwestycji Berensona. W związku z tym na wynik lat ubiegłych została przeniesiona kwota 21.107,72 PLN.

Ponadto dokonano korekt aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Korekty związane były z naliczeniem podatku odroczonego od naliczonych a nie zapłaconych odsetek od pożyczek udzielonych i otrzymanych w spółkach Tower Investments S.A i Tower Investments sp. z o.o. Poniżej przedstawione wpływ powyższych korekt na sprawozdania okresów porównawczych:

AKTYWA	Stan na 31.12.2020			Stan na 30.06.2020		
	opublikowano	po zmianie	Zmiana	opublikowano	po zmianie	Zmiana
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901	0	16 586 901	16 586 901	0
Wartości niematerialne	19 667	19 667	0	5 831	5 831	0
Rzeczowe aktywa trwałe	3 477 922	3 477 922	0	2 834 116	2 834 116	0
Nieruchomości inwestycyjne	33 888 699	33 888 699	0	33 744 114	33 744 114	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 075 324	1 075 324	0	1 418 212	1 418 212	0
Inne długoterminowe aktywa finansowe	250	250	0	418 995	418 995	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 774 267	1 663 761	(1 110 506)	2 558 346	1 608 397	(949 949)
Aktywa trwałe	57 823 031	56 712 525	(1 110 506)	57 566 516	56 616 567	(949 949)
Zapasy	31 197 823	31 197 823	0	24 206 751	24 206 751	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 951 697	19 951 697	0	19 945 109	19 945 109	0
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	72 407	72 407	0	45 610	45 610	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 119 640	2 119 640	0	1 795 537	1 795 537	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 475 818	4 475 818	0	5 350 142	5 350 142	0
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	57 817 385	57 817 385	0	51 343 148	51 343 148	0
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe	57 817 385	57 817 385	0	51 343 148	51 343 148	0
Aktywa razem	115 640 416	114 529 909	(1 110 506)	108 909 664	107 959 715	(949 949)

PASywa	Stan na 31.12.2020			Stan na 30.06.2020		
	opublikowano	po zmianie	Zmiana	opublikowano	po zmianie	Zmiana
Kapitał własny						
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	0	1 560 750	1 560 750	0
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	0	(269 706)	(269 706)	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	0	30 071 724	30 071 724	0
Pozostałe kapitały	17 596 866	18 871 615	1 274 749	15 460 245	16 384 254	924 008
Zyski zatrzymane w tym	9 382 391	9 353 162	(29 230)	15 805 324	15 927 624	122 300
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(7 324 887)	(7 017 413)	307 474	(3 053 835)	(2 945 572)	108 263
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	58 342 026	59 587 545	1 245 519	62 628 338	63 674 646	1 046 308
Udziały nie dające kontroli	18 869	18 869		0	0	0
Kapitał własny	58 360 895	59 606 414	1 245 519	62 628 338	63 674 646	1 046 308
Zobowiązania						
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zobowiązania finansowe	20 824 483	20 824 483	0	27 967 634	27 967 634	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	413 752	413 752	0	847 591	847 591	0
Rezerwy długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 934 881	5 599 963	(2 334 918)	7 341 800	5 345 543	(1 996 257)
Zobowiązania długoterminowe	29 173 116	26 838 198	(2 334 918)	36 157 026	34 160 768	(1 996 257)
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18 746 273	18 746 273	0	9 019 936	9 019 936	0
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27 727	27 727	0	27 727	27 727	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	9 144 270	9 144 270	0	892 116	892 116	0
Rezerwy bieżące	188 135	167 028	(21 108)	184 522	184 522	0
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	28 106 405	28 085 298	(21 108)	10 124 300	10 124 300	0
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	28 106 405	28 085 298	(21 108)	10 124 300	10 124 300	0
Zobowiązania razem	57 279 521	54 923 495	(2 356 026)	46 281 326	44 285 069	(1 996 257)
Pasywa razem	115 640 416	114 529 909	(1 110 506)	108 909 664	107 959 715	(949 949)

	od 01.01.2020 do 30.06.2020		
	opublikowane	po zmianie	zmiana
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	1 086 825	1 086 825	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	2 047 637	2 047 637	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(960 812)	(960 812)	0
Koszt sprzedaży	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu	2 128 550	2 128 550	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	(3 089 362)	(3 089 362)	0
Pozostałe przychody operacyjne	1 142 542	1 142 542	0
Pozostałe koszty operacyjne	200 965	200 965	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 147 785)	(2 147 785)	0
Przychody finansowe	141 209	141 209	0
- w tym zysk na okazijnym nabyciu	0	0	0
Koszty finansowe	1 381 043	1 381 043	0
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 387 619)	(3 387 619)	0
Podatek dochodowy	(333 783)	(442 046)	(108 263)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 053 835)	(2 945 572)	108 263
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0
Zysk (strata) netto	(3 053 835)	(2 945 572)	108 263
Zysk (strata) netto przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(3 053 835)	(2 945 572)	108 263
- podmiotom niekontrolującym	(278 262)	0	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.

W przypadku działalności w zakresie produkcji wyrobów cukierniczych i ich sprzedaży oraz działalności e-commerce, Grupa nie prowadzi ich wystarczająco długo aby określić w jakich cyklach występują. Opierając się na doświadczeniach osób zarządzających i współpracujących można oczekiwać wzmożonego zapotrzebowania i sprzedaży w okresach przedświątecznych, zwłaszcza grudniu oraz przed tzw. długimi weekendami.

6.2. SEGMENTY OPERACYJNE.

Od 2021 roku Grupa Kapitałowa wyodrębnia 3 podstawowe segmenty operacyjne:

Działalność na rynku nieruchomości (Nieruchomości)

Celem działalności na rynku nieruchomości jest maksymalizacja zysku z zabezpieczonych nieruchomości bez względu na formę uzyskania tego dochodu (sprzedaż do sieci handlowej, sprzedaż do inwestora finansowego). Segment ten opiera się na kupnie i sprzedaży nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości.

Produkcja i sprzedaż produktów spożywczych (Spożywczy)

Nowo powstała spółka Manufaktura Gessler odpowiada za produkcję i sprzedaż pakowanych ciast o wysokiej jakości pod marką Gessler. Oferta produktowa będzie stopniowo rozszerzana o wyroby czekoladowe (batony, torciki itp.) oraz mieszanki spożywcze (budynie, kisiele, lody itp.). W pierwszym okresie działalności spółka jest wspomagana przez Spółkę Dominującą Tower Investments S.A., której jednym z celów jest zarządzania Grupą Kapitałową.

Handel przy zastosowaniu platformy internetowej (E-commerce)

W celu prowadzenia handlu poprzez platformę internetową Deli2.pl została utworzona nowa spółka Deli2 S.A, która oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Usługa w pierwszym etapie jest dostępna w aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, a w kolejnych latach w 6 kolejnych aglomeracjach Polski. Ponadto spółka jest na etapie wprowadzenia dostaw części asortymentu na terenie całego kraju we współpracy z zewnętrzną spółką dostawczą.

Poniżej przedstawiono dane liczbowe w podziale na poszczególne segmenty działalności.

W okresie porównywalnym Grupa Kapitałowa działała tylko na w segmencie nieruchomości.

	za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku			od 01.01.2020 do 30.06.2020
	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy	Nieruchomości
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	27 123 061	94 353	41 348	1 086 825
Koszty sprzedanych produktów i usług	21 963 743	321 115	39 642	2 047 637
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 159 318	(226 762)	1 707	(960 812)
Koszt sprzedaży	0	193 170	0	0
Koszt ogólnego zarządu	1 861 433	531 807	45 774	2 128 550
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 297 885	(951 738)	(44 068)	(3 089 362)
Pozostałe przychody operacyjne	1 426 766	350	2	1 142 542
Pozostałe koszty operacyjne	80 107	672	13 036	200 965
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 644 544	(952 061)	(57 102)	(2 147 785)
Przychody finansowe	161 168	0	0	141 209
Koszty finansowe	1 312 329	30 165	0	1 381 043
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 493 383	(982 226)	(57 102)	(3 387 619)
Podatek dochodowy	276 301	(88 527)	0	(333 783)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 217 082	(893 699)	(57 102)	(3 053 835)
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0			
Zysk (strata) netto	3 217 082	(893 699)	(57 102)	(3 053 835)

AKTYWA	30 czerwca 2021		
	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Wartość firmy	16 586 901	0	0
Wartości niematerialne	19 667	25 267	0
Rzeczowe aktywa trwałe	1 833 521	1 221 336	0
Nieruchomości inwestycyjne	36 909 279	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 533 396	2 830	0
Inne długoterminowe aktywa finansowe	250	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 354 254	180 351	0
Aktywa trwałe	58 237 267	1 429 784	0
Zapasy	21 585 797	57	216 260
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 229 016	312 662	69 708
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	59 240	0	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 680 189	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 646 236	15 228	30 668
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	49 200 478	327 947	316 636
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	49 200 478	327 947	316 636
Aktywa razem	107 437 745	1 757 731	316 636

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

PASywa	30 czerwca 2021		
	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
<i>Kapitał własny</i>			
Kapitał podstawowy	1 560 750	102 000	100 000
Akcje własne	(269 706)	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	98 000	0
Pozostałe kapitały	18 871 615	0	0
Zyski zatrzymane	12 662 094	(700 454)	(63 934)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	62 896 478	(500 454)	36 066
Udziały nie dające kontroli	0	(260 276)	882
Kapitał własny	62 896 478	(760 730)	36 948
<i>Zobowiązania</i>			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	13 024 695	786 877	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	701 526	0	0
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 333 543	82 059	0
Zobowiązania długoterminowe	19 059 764	868 936	0
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 801 767	245 522	44 553
Zaangażowanie finansowe akcjonariuszy	(1 859 035)	1 323 901	235 134
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	129 557	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	14 248 048	80 102	0
Rezerwy bieżące	161 167	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	25 481 503	1 649 525	279 687
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	25 481 503	1 649 525	279 687
Zobowiązania razem	44 541 267	2 518 461	279 687
Pasywa razem	107 437 745	1 757 731	316 636

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 rozwadniających zysk na akcję.

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

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 544 544	(3 053 835)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,64	(1,97)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,64	(1,97)
Działalność zaniechana		
	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	2 544 544	(3 053 835)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,64	(1,97)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,64	(1,97)

6.4. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	9 395 710	(4 714 172)
Zmiana kwalifikacji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	(2 436 255)	0
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 959 454	(4 714 172)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(1 120 591)	1 484 592
Rozliczenia aktywa z tytułu umowy	0	700 000
Rozliczenia z tytułu podatku bieżącego	13 167	0
Rozliczenie kosztów obligacji	103 833	103 833
Odpisy aktualizujące	21 451	(794 079)
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(982 139)	1 494 346
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(5 366 657)	(1 303 385)
Nierozliczone zakupy aktywów niefinansowych	(304 108)	0
Rozliczenie subwencji	34 155	(187 608)
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	101 830	0
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(5 534 780)	(1 490 993)

W roku 2021 sytuacja na rynku nieruchomości zaczęła się normalizować. Spółki Grupy Kapitałowej zrealizowały inwestycje w Warszawie – Al. Jerozolimskie i Myśliborska oraz w Górze Kalwarii. Dodatkowo przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w kwocie 3.022,4 tys. PLN w pełni pokryły wydatki z działalności inwestycyjnej i finansowej. W działalności inwestycyjnej wydatki związane są z nakładami na nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa rzeczowe związane z nowymi sektorami działalności. Ujemne przepływy z działalności finansowej Grupy związane są z dokonywaniem bieżących płatności z tytułu pożyczek, obligacji i leasingu.

6.5. PRZYCHODY I KOSZTY.

Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Przychody z tytułu najmu	2 094 105	348 797
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	0	696 500
Przychody ze sprzedaży innych usług	5 189 282	41 528
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	133 255	0
Przychody ze sprzedaży produktów	19 842 121	0
Przychody Razem	27 258 763	1 086 825

W ciągu 6 miesięcy 2021 roku Grupa Kapitałowa sprzedała nieruchomości zlokalizowane w Warszawie i Górze Kalwarii oraz dokonała sprzedaży usług w inwestycji zlokalizowane w Warszawie w Al. Jerozolimskich. W okresie porównawczym przychody z tytułu umów o usługę budowlaną związane są z umową na budowę zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Swarzędzka.

Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Amortyzacja	480 296	412 228
Zużycie materiałów i energii	8 630 300	76 892
Usługi obce	14 166 706	2 574 863
Podatki i opłaty	188 475	140 955
Wynagrodzenia	1 051 845	762 815
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	189 318	112 431
Pozostałe koszty rodzajowe	139 489	96 002
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	110 256	0
Koszty według rodzaju razem	24 956 684	4 176 186

Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	70 218	0
Odszkodowania i kary	3 770	324 571
Dyskonto zobowiązań/należności	85 052	15 536
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	0	120 173
Rozliczenie przyznanej subwencji	1 210 415	564 324
Inne przychody	57 664	117 937
Przychody Razem	1 427 119	1 142 542

W czerwcu 2021 roku spółki Tower Investments S.A i Tower Investments sp. z o.o. otrzymały decyzje o umorzeniu części subwencji otrzymanej w ramach programu Tarcza Antykryzysowa. W pozostałych przychodach operacyjnych została ujęta część umorzona, a nie wykorzystana na pokrycie wydatków operacyjnych spółek. W okresie porównywalnym Grupa obciążyła kontrahenta kosztami związanymi z opóźnieniami w realizacji umów, zgodnie z zawartymi w umowie warunkami.

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	0	12 994
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	53 880
Rozliczenie subwencji	16 466	0
Sprawy sądowe - opłaty i koszty	29 698	0
Dyskonto należności/zobowiązań	0	6 571
Inne koszty	47 651	127 521
Koszty Razem	93 815	200 965

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	0	15 333
Przychody związane z obligacjami	78 966	0
Pożyczki i należności	66 601	54 639
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	145 567	69 972
Aktualizacja wartości inwestycji	7 177	68 800
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	3 347	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	10 524	68 800
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	5 077	2 437
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	5 077	2 437
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe razem	161 168	141 209

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 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Koszty z tytułu leasingu	99 057	85 375
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	98 438	105 664
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	1 100 213	1 025 799
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	15 563	974
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	1 313 270	1 217 812
Wycena aktywów finansowych	0	109 814
Strata ze sprzedaży aktywów finansowych	0	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	0	109 814
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	29 224	53 417
Straty z tytułu różnic kursowych razem	29 224	53 417
Koszty finansowe razem	1 342 494	1 381 043

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

6.6. 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:

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(5 160 613)	(5 125 695)	(5 125 695)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	55 204	(34 918)	342 240
Korekta lat ubiegłych	1 224 412	0	0
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 880 997)	(5 160 613)	(4 783 454)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 534 605	2 774 267	2 558 346
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 415 602	7 934 881	7 341 800

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wynik	kapitał	
Stan na 30.06.2021				
<i>Aktywa:</i>				
Wyceny nieruchomości	165 416	0	0	165 416
Zapasy - zyski zatrzymane	22 019	8 847	0	30 866
Należności z tytułu dostaw i usług	168 413	12 487	0	180 901
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	47 834	(1 364)	0	46 471
Na straty podatkowe	1 025 769	(115 039)	0	910 730
Różnica podatkowa na umorzeniu rzeczowych aktywów	0	4 384	0	4 384
Inne aktywa	0	0	0	0
<i>Pasywa:</i>				
Odsetki od pożyczek i obligacji	1 198 965	(21 128)	(1 110 506)	67 330
Leasing	86 510	739	0	87 249
Kontrakty budowlane	0	0	0	0
Pozostałe rezerwy	59 341	(18 083)	0	41 258
Razem	2 774 267	(129 156)	(1 110 506)	1 534 605

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wynik	kapitał	
Stan na 30.06.2021				
<i>Aktywa:</i>				
Aktywa trwałe w leasingu	108 465	(11 337)	0	97 128
Odsetki od pożyczek udzielonych	2 402 459	8 159	(2 334 918)	75 701
Rozliczenie subwencji	157 142	(157 142)	0	0
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	(49 060)	0	0
Wycena udziałów do wartości godziwej	1 772 668	0	0	1 772 668
Wyceny nieruchomości	3 316 256	8 188	0	3 324 444
Kontrakt budowlany	0	0	0	0
Inne	128 830	16 831	0	145 661
Razem	7 934 881	(184 361)	(2 334 918)	5 415 602

Podatek dochodowy

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	242 978	8 457
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(55 204)	(342 240)
Podatek dochodowy razem	187 774	(333 783)

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

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020
	działalność finansowa	działalność operacyjna	działalność finansowa	działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	2 306	2 451 749	0	(3 387 619)
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	438	465 832	0	(643 648)
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>				
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu		(3 503 885)		(3 506 317)
Przychodów podatkowych innych okresów		286 754		741 013
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów		3 053 884		3 745 358
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi		(406 319)		(2 097 089)
Różnic na zastosowanych stawkach podatkowych		102 706		187 757
Innych		50 873		0
Rozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		(1 024 288)		0
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		1 135 622		4 361 674
Wynik podatkowy	2 306	2 147 096	0	44 778
Podatek dochodowy bieżący wg stawki krajowej	438	407 948	0	8 508
Odliczenie strat lat ubiegłych	438	164 970	0	51
Podatek dochodowy po odliczeniach	0	242 978	0	8 457
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	0	(55 204)	0	(342 240)
Podatek dochodowy	0	187 774	0	(333 783)
Zastosowana średnia stawka podatkowa	0%	8%	0%	10%

6.7. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH.

W okresie 6 miesięcy 2021 roku zmianie uległa struktura Grupy Kapitałowej. W marcu 2021 roku zostały utworzone dwie nowe jednostki:

- Spółka Akal sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Spółka Prystora 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Szczegóły dotyczące działalności spółek znajdują się w nocie 3.4.

6.8. WARTOŚĆ FIRMY.

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	13 698 541	13 698 541	13 698 541
	16 586 901	16 586 901	16 586 901

W okresie 6 miesięcy 2021 roku nie dokonano odpisu wartości firmy. Stan odpisów aktualizacyjnych na 30 czerwca 2021 roku wynosi 0,00 PLN (na 31.12.2020: 0,00 PLN, na 30.06.2020: 0,00 PLN).

6.9. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	25 550	35 988	61 538
Zwiększenia	0	43 030	43 030
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.06.2021 roku	25 550	79 018	104 568
Umorzenie za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	(23 050)	(18 821)	(41 871)
Zwiększenia	(2 500)	(15 263)	(17 763)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.06.2021 roku	(25 550)	(34 085)	(59 635)
Wartość netto na 01.01.2020 roku	2 500	17 167	19 667
Wartość netto na 30.06.2021 roku	0	44 933	44 933

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	25 550	15 988	41 538
Zwiększenia	0	20 000	20 000
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2020 roku	25 550	35 988	61 538
Umorzenie za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	(18 050)	(14 344)	(32 394)
Zwiększenia	(5 000)	(4 477)	(9 477)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2020 roku	(23 050)	(18 821)	(41 871)
Wartość netto na 01.01.2020 roku	7 500	1 644	9 144
Wartość netto na 31.12.2020 roku	2 500	17 167	19 667

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

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

Na dzień 30 czerwca 2021 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2020 i 30.06.2020: 0 PLN).

6.10. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2021 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	265 530	2 556 130	520 606	708 589	5 057 757
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(559 390)	(194 984)	(636 419)	(243 107)	(369 000)	(2 002 900)
Wartość bilansowa netto	447 512	70 546	1 919 711	277 499	339 589	3 054 857

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	263 986	3 024 540	517 842	369 000	5 182 270
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(447 512)	(176 907)	(512 096)	(198 834)	(369 000)	(1 704 348)
Wartość bilansowa netto	559 390	87 080	2 512 444	319 008	0	3 477 922

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	247 032	1 498 477	555 047	574 563	3 882 021
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(335 634)	(146 918)	(356 983)	(208 371)	0	(1 047 906)
Wartość bilansowa netto	671 268	100 114	1 141 495	346 676	574 563	2 834 116

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2021 roku	559 390	87 080	2 512 444	319 008	0	3 477 922
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	1 544	88 500	2 763	339 589	432 396
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(392 930)	0	0	(392 930)
Amortyzacja	(111 878)	(18 078)	(288 304)	(44 273)	0	(462 532)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2021 roku	447 512	70 546	1 919 711	277 498	339 589	3 054 856

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2020 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 564	3 343 500
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	39 644	2 122 213	13 500	0	2 175 357
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	(369 000)	(369 000)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(649 515)	0	(205 564)	(855 079)
Amortyzacja	(223 756)	(52 372)	(453 983)	(86 746)	0	(816 856)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2020 roku	559 390	87 080	2 512 444	319 008	0	3 477 922

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2020 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 563	3 343 500
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	22 690	450 206	0	0	472 896
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(573 366)	0	0	(573 366)
Amortyzacja	(111 878)	(22 384)	(229 075)	(45 578)	0	(408 915)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2020 roku	671 268	100 114	1 141 495	346 676	574 563	2 834 116

W okresie 6 miesięcy 2021 roku Grupa Kapitałowa nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 6 miesięcy 2021 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi 369.000,00 PLN (na 31.12.2020; 369.000,00 PLN i 30.06.2020: 0 PLN).

6.11. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

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

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.06.2021 roku				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 945 124	3 639 719
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(559 390)	(336 288)	(895 678)
Wartość bilansowa netto	687 693	447 512	1 608 836	2 744 040

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2020 roku				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	2 413 534	4 108 128
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(447 512)	(266 477)	(713 989)
Wartość bilansowa netto	687 693	559 390	2 147 057	3 394 139

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.06.2020 roku				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 076 344	2 770 938
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(335 634)	(492 013)	(827 647)
Wartość bilansowa netto	687 693	671 268	584 330	1 943 291

Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania

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

Opłaty z tytułu umów prawa do użytkowania płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.06.2021 roku				
Przyszłe minimalne opłaty	927 196	1 865 493	3 110 769	5 903 458
Koszty finansowe (-)	(148 002)	(292 386)	(2 704 672)	(3 145 060)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	779 194	1 573 107	406 097	2 758 398

Oplaty z tytułu umów prawa do użytkowania płacone w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2020 roku				
Przyszłe minimalne opłaty	939 769	2 621 348	3 149 083	6 710 200
Koszty finansowe (-)	(192 202)	(357 372)	(2 731 291)	(3 280 865)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	747 568	2 263 976	417 792	3 429 335

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

Prawa do użytkowania aktywów obejmują samochody, prawo najmu lokalu i prawo użytkowania wieczystego. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Spółkę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały weksłami.

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

6.12. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Wartość bilansowa na początek okresu	33 888 699	33 158 761	33 158 761
Zwiększenia	584 325	883 524	602 792
Zmiana klasyfikacji z zapasów	2 436 255	0	0
Zmniejszenia	0	(17 439)	(17 439)
Wycena do wartości godziwej	0	(136 148)	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	36 909 279	33 888 699	33 744 114

6.13.ZAPASY.

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Materiały	0	11 500	1 805
Półprodukty i produkcja w toku	21 575 057	28 524 098	21 118 691
Produkty gotowe	0	2 436 255	2 436 255
Towary	227 057	225 970	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	21 802 113	31 197 823	24 206 751

Zmiana stanu zapasów w okresie 6 miesięcy 2021 roku związana jest z transakcjami:

	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Zwiększenia	
inwestycja Złotokłos	51 210
inwestycja Ostródzka	83 439
inwestycja Góra Kalwaria	402 056
inwestycja Elk	100 022
inwestycja Myśluborska Warszawa	3 597 235
inwestycja Wołomin	216 362
inwestycja Łódź	95 219
Inwestycja Mrągowo	113 022
inwestycja Al. Jerozolimskie Warszawa	7 170 915
Inwestycja Elbląg	2 708 762
Pozostałe nakłady na zapasy	263 466
Zmniejszenia	
sprzedaż inwestycji Al. Jerozolimskie Warszawa	(2 810 901)
sprzedaż inwestycji Góra Kalwaria	(3 759 006)
sprzedaż inwestycji w Elku	(205 022)
sprzedaż inwestycji Myśluborska Warszawa	(14 425 039)
zmiana klasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych	(2 436 255)
rozliczenie zapasów	(561 195)
Suma	(9 395 710)

6.14.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
AFWGW	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
IF	instrumenty finansowe zabezpieczające

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGW	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2021 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	964 731	0	0	964 731
Inne Inwestycje długoterminowe	0	250	0	250
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	11 535 439	0	8 930 183	20 465 621
Pożyczki	2 045 875	0	0	2 045 875
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	634 314	0	634 314
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 692 132	0	0	4 692 132

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGW	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	654 246	0	0	654 246
Inne Inwestycje długoterminowe	0	250	0	250
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	7 010 320	0	11 517 184	18 527 505
Pożyczki	1 737 855	0	0	1 737 855
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	381 785	0	381 785
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 475 818	0	0	4 475 818

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

Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

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

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2021 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	11 484 555	0	11 484 555
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	1 979 204	1 979 204
Subwencja	0	347 813	0	347 813
Inne zobowiązania długoterminowe	0	668 143	0	668 143
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	6 890 735	6 161 367	13 052 101
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	13 201 144	0	13 201 144
Subwencja	0	347 813	0	347 813
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	779 194	779 194

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	16 503 439	0	16 503 439
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	2 681 768	2 681 768
Subwencja	0	1 639 276	0	1 639 276
Inne zobowiązania długoterminowe	0	195 675	0	195 675
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	9 331 416	9 330 632	18 662 048
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	8 331 098	0	8 331 098
Subwencja	0	65 605	0	65 605
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	747 568	747 568

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	24 189 414	0	24 189 414
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	1 658 990	1 658 990
Subwencja		2 119 230		2 119 230
Inne zobowiązania długoterminowe	0	758 890	0	758 890
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	8 873 113	77 847	8 950 960
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	413 921	0	413 921
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	478 195	478 195

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.

6.15. 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

Charakterystyka należności długoterminowych przedstawiona została poniżej:

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Kaucje	634 731	626 716	1 282 863
Pozostałe rozrachunki	330 000	27 530	0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	571 495	421 079	135 350
Należności długoterminowe razem	1 536 226	1 075 324	1 418 212

W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
<i>Aktywa finansowe :</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	6 158 522	2 021 225	3 292 348
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(6 448)	(6 448)	(766 522)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	6 152 074	2 014 777	2 525 826
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	2 021 865	2 517 365	803 629
Inne należności	4 729 444	3 846 121	5 211 050
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(1 367 943)	(1 367 943)	(1 442 655)
Pozostałe należności finansowe netto	5 383 365	4 995 543	4 572 024
Należności finansowe	11 535 439	7 010 320	7 097 850
<i>Aktywa niefinansowe:</i>			
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	637 225	2 080 259	1 965 402
Odpisy na należności z tytułu podatków i innych świadczeń	(52 508)	(73 959)	0
Należności z tytułu umów i niefakturowane	31 152	1 273 243	258 211
Rozliczenia międzyokresowe	114 613	150 949	66 431
Przedpłaty i zaliczki	9 697 070	10 862 489	10 557 215
Odpisy aktualizujące wartość przedpłat i zaliczek	(1 351 605)	(1 351 605)	0
Należności niefinansowe	9 075 947	12 941 377	12 847 259
Należności krótkoterminowe razem	20 611 386	19 951 697	19 945 109

6.16. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	250	250	0
Aktywa finansowe	250	250	0

	Aktywa krótkoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Akcje spółek notowanych	334 064	81 535	136 900
Udziały, akcje spółek nienotowanych	300 250	300 250	100 005
Aktywa finansowe	634 314	381 785	236 905

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 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów. Stan odpisów na okres sprawozdawczy i okresy porównawcze wynosi 110.823,60 PLN.

6.17. 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. Grupa nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2021 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	307 451	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	409 019	6%	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 279 405	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2021 roku		2 068 632		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.06.2021 roku		(22 757)		
Stan na 31.12.2020 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Iwona Gościcka	PLN	11 809	6%	2021
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	30 566	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	398 011	6%	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 247 469	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020 roku		1 760 612		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2020 roku		(22 757)		

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2020 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2021
Industrial Sp. z o.o.	PLN	346 238	7%	2021
Iwona Gościcka	PLN	11 392	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	332 146	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 215 093	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2020 roku		1 977 627		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.06.2020 roku		0		

* do zapłaty została część odsetkowa pożyczek

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

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	1 760 612	1 893 024
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	272 000	35 000
Spłata	(12 014)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	48 034	49 603
Wartość brutto na koniec okresu	2 068 632	1 977 627
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	(22 757)	0
Strata kredytowa na koniec okresu	(22 757)	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 045 875	1 977 627

W 2021 roku Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments nie objęły stratą kredytową żadnej pożyczki. Na dzień 30 czerwca 2021 roku stratą kredytową objęta jest pożyczka o wartości 22.757,00 PLN (na 31.12.2020: 22.757,00 PLN; na 30.06.2020: 0,00 PLN).

6.18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	3 899 085	3 797 520	5 278 445
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	95 480	292 803	58 796
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	669 935	372 594	0
Środki pieniężne w drodze	14 731	0	0
Środki pieniężne w kasie	12 901	12 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	4 692 132	4 475 818	5 350 142

Na dzień 30 czerwca 2021 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.

6.19. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA.

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

6.20. KAPITAŁY WŁASNE.

Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 czerwca 2021 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Tower Investments S.A, w dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych. Od dnia przyjęcia programu do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka dokonała skupu 11.126 akcji. W okresie 6 miesięcy 2021 roku nie zostały skupione żadne akcje.

Strukturę własności na dzień 30 czerwca 2021 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2021 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%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2020 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
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	443 352	443 352	443 352	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 30.06.2020 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	448 552	448 552	448 552	28,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

Pozostałe kapitały i zyski zatrzymane

W okresie 6 miesięcy 2021 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego zysku za okres bieżący w wysokości 2.544,5 tys. PLN i korekt wyniku z lat ubiegłych w kwocie 1.245,5 tys. PLN zwiększających wartość kapitałów własnych Grupy Kapitałowej..

6.21.PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI.

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

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

Na dzień 30 czerwca 2021 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 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku nie zostały przeprowadzone żadne transakcje zmieniające stan posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

6.23.DYWIDENDY.

Spółka Dominująca za rok 2020 poniosła stratę. Zysk netto wypracowany w 2019 roku został wyłączony w całości od podziału i został przekazany na kapitał rezerwowy Spółki, przy czym w kwocie 947.892,71 PLN z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy w przyszłości.

6.24.EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

W okresie 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych. Posiadane przez Spółkę Dominującą obligacje, pierwszy termin wykupu 8.000 obligacji, mają określony na listopad 2021 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

6.25.ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2021 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje, wysokość subwencji umorzonej i jeszcze niewydatkowanej oraz wydanej na inwestycje w aktywa.

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Opłata przekształceniowa użytkowania wieczystego	279 108	0	0
Kaucje	389 036	195 675	758 889
Subwencja - rozliczenie międzyokresowe	0	184 694	0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	33 382	33 383	88 702
Zobowiązania długoterminowe razem	701 526	413 752	847 591

Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 870 157	7 935 647	4 313 118
Inne zobowiązania	1 020 578	1 285 954	4 559 994
Zobowiązania finansowe	6 890 735	9 221 601	8 873 113
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>			
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 173 562	138 518	77 847
Rozliczenia międzyokresowe	39 741	84 225	68 977
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	4 987 805	9 301 928	0
Zobowiązania niefinansowe	6 201 107	9 524 672	146 824
Zobowiązania krótkoterminowe razem	13 091 842	18 746 273	9 019 936

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

6.26.KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Kredyty w rachunku kredytowym	4 473 664	4 473 664	4 545 592
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	347 813	1 639 276	2 119 230
Inne instrumenty dłużne	7 010 891	12 029 775	19 643 822
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	11 832 367	18 142 715	26 308 644

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Kredyty w rachunku kredytowym	151 858	325 565	253 637
Pożyczki	0	0	884
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	347 813	65 605	0
Inne instrumenty dłużne	13 049 286	8 005 533	159 400
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	13 548 956	8 396 703	413 921

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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

W okresie 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 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	151 858	4 473 664
Obligacje	PLN; 9,71%	2021-2022	13 049 286	7 010 891
Subwencja	PLN; 0,00%	2021-2023	347 813	347 813
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2021 roku			13 548 956	11 832 367

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	325 565	4 473 664
Obligacje	PLN; 9,71%	2021-2022	8 005 533	12 029 775
Subwencja	PLN; 0,00%	2021-2023	65 605	1 639 276
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2020 roku			8 396 703	18 142 715

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	253 637	4 545 592
Pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
Subwencja	PLN; 0,00%	2021-2023	0	2 119 230
Obligacje	PLN; 11,21%	2021-2022	159 400	19 643 822
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2020 roku.			413 921	26 308 644

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 30 czerwca 2021 roku kształtowała się na poziomie 0,21% (na 31.12.2020: 0,21% i 30.06.2020 roku: 0,26%)

Papiery dłużne

W okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2021 roku Grupa nie dokonała emisji papierów dłużnych. W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 30 czerwca 2021 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

6.27.ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ.

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

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 30 czerwca 2021 roku wynosił 9.557.866,98 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.

Zabezpieczenie z tytułu uprzednio zapłaconej kwoty przez kontrahenta na rzecz generalnego podwykonawcy.

- hipoteka łączna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Płowieckiej ustanowiona na rzecz Netto sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia wierzytelności.

Leasing

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku Grupa dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

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

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Nieruchomości inwestycyjne	27 066 493	23 907 087	22 377 992
Zapasy	5 093 325	7 499 905	6 542 481
Pożyczki udzielone *	43 198 072	42 116 048	46 918 507
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	95 733	71 304	49 645
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	75 453 624	73 594 344	75 888 625

* pożyczki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym

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

6.28.ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.

Poza zabezpieczeniami opisanymi w punkcie 6.27 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 wyczonego na dzień 30 czerwca 2021 roku w kwocie 529,1 tys. PLN i prezentowanego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu prawa do użytkowania aktywów.

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

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Wakacje czynszowe	561 966	406 680	126 364
Ubezpieczenia	6 510	14 100	8 985
Inne koszty opłacone z góry	3 019	299	0
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	571 495	421 079	135 350

	Długoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Rezerwy na inwestycje budowlane	0	0	0
Wakacje czynszowe	33 383	33 383	55 617
Subwencja	0	184 694	0
Pozostałe rezerwy	0	0	33 085
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	33 383	218 077	88 702

	Krótkoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Wakacje czynszowe	30 829	57 889	19 866
Ubezpieczenia	33 485	82 681	31 957
Inne koszty opłacone z góry	50 298	10 379	14 608
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	114 612	150 949	66 431
Rezerwy na inwestycje budowlane	157 553	184 522	184 522
Wakacje czynszowe	17 446	22 234	11 117
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	3 613	3 613	0
Audyt	0	45 000	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	21 243	24 217	57 860
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	199 855	279 586	253 498

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	572 028	255 836
Zwiększenia	197 926	55 550
Zmniejszenia	(83 846)	(109 606)
Wartość brutto na koniec okresu	686 107	201 781
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	497 663	324 211
Zwiększenia	0	50 076
Zmniejszenia	(264 425)	(32 087)
Wartość brutto na koniec okresu	233 239	342 200

6.30. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.

Transakcje z podmiotami powiązanyymi 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:

- › Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- › Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- › Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,
- › Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez członka Rady Nadzorczej,
- › Circolo sp. z o.o. – spółka powiązana przez członka Rady Nadzorczej,
- › Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o. – spółka powiązana kapitałowo i poprzez członka Zarządu spółki zależnej,
- › Usługi doradcze Agata Wólkiewicz – jednoosobowa działalność członka Zarządu spółek zależnych.

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

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku:

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Zarząd		
wynagrodzenia	86 867	78 795
premie	0	
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	90 000	90 000
Rada Nadzorcza		
wynagrodzenia	57 569	57 569
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	0
Komitet Audytu		
wynagrodzenia	41 854	41 854
Wynagrodzenia razem	276 290	268 217

Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 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	
	Operacyjne	Pożyczki	Operacyjne	Pożyczki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	551 549	1 329 405	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 651 215	0	36 200	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	146 095	0	36 900	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	665 457	307 451	33 026	0
Circolo sp. z o.o.	492			
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	9 840	0
Eurostock Media sp. z o.o.	421 615	409 019	0	0
SUMA	4 436 424	2 045 875	115 966	0

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 600	31 935	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	4 314	0	90 000	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	180 553	4 885	28 698	0
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	45 000	0
Circolo sp. z o.o.	400			
Eurostock Media sp. z o.o.	0	11 009	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	0	0	90 000	0
SUMA	188 868	47 829	253 698	0

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

W okresie 6 miesięcy 2021 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).

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

W ciągu 6 miesięcy 2021 roku zdarzeniem mającym istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej były decyzje Polskiego Funduszu Rozwoju (PFR) o częściowym umorzeniu przyznanych w 2020 roku subwencji. Łączna wartość umorzenia dla Grupy Kapitałowej wyniosła 2.021,0 tys. PLN.

6.33. 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 PLN. Wyrokiem z dnia 30 listopada 2020 roku Sąd oddalił powództwo i zasądził kwotę 3.600,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. W kwietniu Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił postanowienie o sprostowaniu zasądzając na rzecz Tower Investments sp. z o.o. kwotę 156,00 PLN tytułem kosztów postępowania. W toku jest postępowanie zażaleniowe w przedmiocie zażalenia wniesionego przez Aecom sp. z o.o. na rozstrzygnięcie w wyroku zasądzonych kosztów procesu.

2) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym Warszawa Praga o zapłatę 300.001,00 PLN przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowski. Wyrokiem z dnia 4 lutego 2021 roku sąd oddalił powództwo i zasądził kwotę 10.800,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok nie jest prawomocny., rozprawa apelacyjna wyznaczona została na 20 września 2021 roku.

3) Postępowanie z powództwa Marzeny Borowskiej przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 14.760,00 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty. Wyrokiem z dnia 29 marca 2021 roku Sąd zasądził od Tower Investments sp. z o.o. na rzecz Marzeny Borowskiej kwotę 14.760,00 PLN wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od kwot 7.380,00 PLN od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty i 7.380,00 PLN od dnia 15 listopada 2017 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 3.802,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok nie jest prawomocny i brak terminu rozprawy apelacyjnej.

4) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowski o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. Postanowieniem z dnia 2 października 2020 roku sąd zawiesił postępowanie. Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2021 roku sąd umorzył postępowanie. Spółka Tower Investments sp. z o.o. wniosła pozew ponownie.

5) Postępowanie z powództwa Daniela i Kamila Jaroniom przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 372.185,69 PLN. Termin rozprawy wyznaczony został na 8 listopada 2021 roku.

6) Postępowanie z powództwa Przedsiębiorstwa Usług Specjalistycznych „Termatex” sp. z o.o. przeciwko Tower Project sp. z o.o. S.K.A. o zapłatę 26.840,00 PLN. Wyrokiem zaocznym z dnia

18 września 2020 roku Sąd zasądził roszczenie w całości wraz z kwotą 4.959,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Od wyroku spółka Tower Project sp. z o.o. S.K.A. wniosła sprzeciw. Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2020 roku sąd zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności wyroku. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

7) Postępowanie z powództwa Zbigniewa Józwiaka prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Zakład Instalacyjno-Remontowy Zbigniew Józwiak przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 49.298,00 PLN. Rozprawa wyznaczona została na dzień 1 grudnia 2021 roku.

8) Postępowanie przed Prezydentem Miasta Łodzi w przedmiocie uiszczenia przez Tower Project sp. z o.o. opłaty za usunięcie drzew na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Byszewskiej. W dniu 31 sierpnia 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję wzywającą do uiszczenia opłaty w wysokości 54.830,48 PLN. Decyzja, w skutek utrzymania jej w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 października 2020 stała się ostateczna. Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi. Wyrokiem z dnia 7 maja 2021 roku Sąd oddalił skargę. Wyrok nie jest prawomocny, została wniesiona skarga kasacyjna. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

9) Postępowanie z powództwa EMA Nowak Cholewa Nowak sp. j. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 50.827,64 PLN przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie. Wyrokiem z dnia 31 maja 2021 roku Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 30.926,80 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 30.750 PLN od dnia 9 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty i koszty procesu 2.694,21 PLN oddalając powództwo w pozostałej części. Wyrok nie jest prawomocny.

10) Postępowanie z powództwa Dariusza Turka i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 PLN przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Termin rozprawy wyznaczony został na dzień 15 września 2021 roku.

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

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF 9 i w okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2021 roku nie uległy zmianie.

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

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.

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

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

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

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

W związku zaistniałą w 2020 roku pandemią koronawirusa SARS-CoV-2/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 Spółka i jej podmioty zależne, w szczególności operatorzy marketów spożywczych, łagodnie przeszła okres spowolnienia a częściowo nawet zanotowała wzrost przychodów,
- o Projekty zaplanowane na 2020 rok, zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte na rok bieżący 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 ulega opóźnieniom z uwagi na przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych,
- o Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji jest nadal utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji oraz obawą potencjalnych kontrahentów przed osobistymi kontaktami.

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.

Grupa podjęła działania zmierzające do ograniczenia bieżących kosztów działalności oraz starania mające na celu utrzymanie jak największej liczby prowadzonych projektów.

W związku z powyższą sytuacją pojawiają się następujące potencjalne ryzyka:

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu 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 latach przed pandemią 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 2021 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w wysokości stóp procentowych. 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.

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 SARS-CoV-2/ 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 SARS-CoV-2/ Covid-19 nastąpiły zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym i międzynarodowym. Branża, w której działa Grupa, a w szczególności operatorzy marketów spożywczych łagodniej niż inne branże przeszła 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.

6.39. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM.

- W dniu 9 września 2021 roku, spółka zależna Deli2 S.A. podpisała z właścicielem platformy handlowej Lokalny Rolnik, list intencyjny dotyczący przeprowadzenia postępowania negocjacyjnego umożliwiającego wypracowanie potencjalnego modelu współpracy stron, w tym także z punktu widzenia ewentualnego procesu połączenia stron.
- W dniu 9 września 2021 roku, spółka zależna Tower Project sp. z o.o., zawarła jako sprzedający, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie na Ursynowie.
- W dniu 8 września 2021 roku, spółka zależna Gatid Investments sp. z o.o., zawarła jako sprzedający, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie na Białołęce.
- W dniu 27 sierpnia 2021 roku nastąpiła niespodziewana śmierć Piotra Gesslera, znanego restauratora, którego wiedza i doświadczenie w zakresie produkcji cukierniczej jest nie do zastąpienia. Zarząd spółki Manufaktura Gessler jest w trakcie zmian w strategii rozwoju spółki.
- Spółka zależna Deli2 S.A. poinformowała o zakończeniu prywatnej subskrypcji akcji zwykłych imiennych serii C. W jej ramach spółka pozyskała środki finansowe w wysokości 1.000 tys. PLN, które zostaną przeznaczone na rozwój platformy e-commerce deli2.pl.
- W dniu 20 sierpnia 2021 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Dominującej Tower Investments S.A.. Podjęto na nim uchwały:
 - rozpatrzono i zatwierdzono roczne sprawozdanie finansowe spółki Tower Investments S.A. za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 roku,
 - rozpatrzono i zatwierdzono roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 roku,

- rozpatrzono i przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej,
- udzielono absolutorium za okres 2020 roku Zarządowi i członkom Rady Nadzorczej Spółki,
- przyjęto uchwałę w sprawie pokrycia straty Spółki powstałej w 2020 roku. Strata w wysokości 2.489.165 PLN zostanie pokryta z części kapitału rezerwowego Spółki utworzonego z wyłączonego od podziału zysku za 2018 rok.,
- dokonano powołania dotychczasowych członków Rady Nadzorczej na nową 5-letnią kadencję,
- dokonano zmian w Statucie Spółki. Zmiany te miały na celu wdrożenie rozwiązań przyjętych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach „Standardów rekomendowanych dla systemu zarządzania zgodnością w zakresie przeciwdziałania korupcji oraz systemu ochrony sygnalistów w spółkach notowanych na rynkach organizowanych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.” Zmiany mają również na celu usprawnienie przeprowadzania posiedzeń Rady Nadzorczej Spółki, umożliwienie wypłat Akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jak również wynikają z obowiązku wprowadzenia Polityki wynagrodzeń członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej.

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

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

DZIAŁ II

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

7. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	5 845 446	282 560	1 285 504	63 693
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 975 403	(988 977)	434 422	(222 928)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 063 302	(928 305)	453 752	(209 252)
Zysk (strata) netto	1 833 186	(682 613)	403 146	(153 870)
Zysk na akcję (PLN)	1,18	(0,44)	0,26	(0,10)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,18	(0,44)	0,26	(0,10)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5472	4,4363
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 172 886	849 391	477 851	191 464
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 418 540)	(2 211 225)	(311 959)	(498 439)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 338 411)	(1 106 962)	(294 337)	(249 524)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(584 065)	(2 468 796)	(128 445)	(556 499)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5472	4,4363
	2021.06.30	2020.12.31	2021.06.30	2020.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	94 537 567	92 239 093	20 911 690	19 987 669
Zobowiązania długoterminowe	12 882 501	18 337 166	2 849 606	3 973 556
Zobowiązania krótkoterminowe	33 633 111	27 713 158	7 439 637	6 005 278
Kapitał własny	48 021 955	46 188 770	10 622 446	10 008 835
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5208	4,6148

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

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. Tower Investments S.A. jako Spółka Dominująca Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. zaangażowana jest również w początkowy etap rozwoju nowych segmentów działalności Grupy – segment produkcji i sprzedaży wyrobów cukierniczych oraz segment e-commerce.

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

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	5 845 446	282 560
Koszty sprzedanych produktów i usług	2 357 663	495 241
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 487 783	(212 681)
Koszt sprzedaży	0	0
Koszt ogólnego zarządu	1 608 878	1 693 782
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 878 905	(1 906 462)
Pozostałe przychody operacyjne	124 281	1 061 509
Pozostałe koszty operacyjne	27 783	144 024
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 975 403	(988 977)
Przychody finansowe	1 342 513	1 258 174
Koszty finansowe	1 254 614	1 197 502
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 063 302	(928 305)
Podatek dochodowy	230 116	(245 692)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 833 186	(682 613)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	1 833 186	(682 613)
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
Zysk (Strata) Netto	1 833 186	(682 613)
Całkowite dochody	1 833 186	(682 613)

11. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	19 667	19 667	5 831
Rzeczowe aktywa trwałe	1 725 219	2 490 689	2 370 708
Nieruchomości inwestycyjne	11 291 291	10 712 128	10 444 514
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	247 748	241 206	62 610
Inne długoterminowe aktywa finansowe	45 711 590	44 266 273	42 643 899
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	8 778 550	8 673 500	8 603 500
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 301 830	1 506 186	1 303 875
Aktywa trwałe	69 075 895	67 909 648	65 434 937
Zapasy	765 290	2 797 507	2 566 055
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17 852 687	15 004 017	16 887 776
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	1 097	18 394	18 394
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	6 531 144	5 614 009	4 411 508
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	311 453	895 518	859 833
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	25 461 672	24 329 445	24 743 565
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	25 461 672	24 329 445	24 743 565
AKTYWA RAZEM	94 537 567	92 239 093	90 178 502

PASYWA	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
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)	(269 706)
Pozostałe kapitały	17 315 167	17 315 167	15 419 381
Zyski zatrzymane w tym:	(655 980)	(2 489 165)	1 213 172
- zysk (strata) netto	1 833 186	(2 489 165)	(682 613)
Kapitał własny	48 021 955	46 188 770	47 995 322
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	8 665 843	14 425 376	21 327 117
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 026 057	746 949	748 617
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 190 601	3 164 841	2 784 663
Zobowiązania długoterminowe	12 882 501	18 337 166	24 860 397
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	17 573 990	16 854 651	14 698 019
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	15 897 955	10 697 341	2 467 212
Rezerwy bieżące	161 167	161 167	157 553
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	33 633 111	27 713 158	17 322 783
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	33 633 111	27 713 158	17 322 783
Zobowiązania razem	46 515 611	46 050 324	42 183 181
Pasywa razem	94 537 567	92 239 093	90 178 502

12. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	2 063 302	(928 305)
Korekty:		
Amortyzacja	387 733	364 535
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(73 104)	0
Przychody i koszty odsetek	(193 273)	(574 331)
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	(13 416)	39 029
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	(7 177)	(68 800)
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	0	619 267
Zmiana stanu zapasów	2 032 217	(100 733)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(2 525 817)	(93 221)
Zmiana stanu należności pozostałych	(208 265)	1 393 256
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(120 903)	(488 153)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	831 707	(362 827)
Inne korekty	(119)	1 049 676
Korekty razem	109 584	1 777 696
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	2 172 886	849 391
Podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 172 886	849 391
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	127 023	3 308
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 763)	(111 851)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(12 430)	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	42 387	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(362 702)	(12 300)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(300 055)	(407 383)
Pożyczki udzielone	(910 000)	(1 683 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 418 540)	(2 211 225)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(305 369)	(246 655)
Odsetki zapłacone	(1 033 042)	(860 307)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 338 411)	(1 106 962)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	(584 065)	(2 468 796)
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(584 065)	(2 468 796)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	895 518	3 328 628
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	311 453	859 833

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

13. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(2 489 165)	46 188 770
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym					0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Strata netto za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021 roku					1 833 186	1 833 186
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	1 833 186	1 833 186
Saldo na dzień 30.06.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(655 980)	48 021 955

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935
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 31.12.2020 roku					(2 489 165)	(2 489 165)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(2 489 165)	(2 489 165)
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(2 489 165)	46 188 770

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały						0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	(0)	0	(0)
Zysk netto za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020 roku					(682 613)	(682 613)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(682 613)	(682 613)
Saldo na dzień 30.06.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 213 172	47 995 322

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 2020 rok.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące od 2021 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.

14.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU.

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Amortyzacja	387 733	364 535
Zużycie materiałów i energii	92 536	68 737
Usługi obce	2 751 160	943 479
Podatki i opłaty	23 218	67 151
Wynagrodzenia	496 148	547 278
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	97 345	104 262
Pozostałe koszty rodzajowe	118 400	93 581
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Koszty według rodzaju razem	3 966 541	2 189 022

14.3. SEGMENTY OPERACYJNE.

Szczegółowy opis dotyczący segmentów znajduje w nocie 6.2 niniejszego półrocznego sprawozdania finansowego. W ciągu 6 miesięcy 2021 roku Spółka poniosła koszty inwestycji w nowe segmenty działalności w następujących kwotach:

Segment Spożywczy

- przychody z najmu – 2.400 PLN
- zakup zapasów – 189.260 PLN

Segment E-commerce

- przychody z tytułu obsługi - 428.642 PLN
- koszty obsługi - 435 504 PLN
- przychody z subleasingu - 15.979 PLN
- koszty odsetek od leasingu - 17.627 PLN

14.4. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 833 186	(682 613)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,18	(0,44)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,18	(0,44)
Działalność zaniechana		
	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	1 833 186	(682 613)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,18	(0,44)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,18	(0,44)

14.5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2021 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	164 385	1 509 130	474 519	0	3 154 935
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(559 390)	(123 043)	(537 619)	(209 664)	0	(1 429 716)
Wartość bilansowa netto	447 512	41 342	971 511	264 855	0	1 725 219

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	164 385	2 066 040	471 755	0	3 709 081
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(447 512)	(108 162)	(496 121)	(166 598)	0	(1 218 393)
Wartość bilansowa netto	559 390	56 222	1 569 919	305 157	0	2 490 689

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

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 6 miesięcy 2021 roku Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 6 miesięcy 2021 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2020 i 30.06.2020: 0 PLN).

14.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.

	2021.06.30	2020.12.31
Wartość bilansowa na początek okresu	10 712 128	10 037 131
Zwiększenia	579 163	588 531
Wycena do wartości godziwej	0	86 466
Wartość bilansowa na koniec okresu	11 291 291	10 712 128

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2021 roku wchodzi nieruchomość położona w Tychach oraz lokal mieszkalny położony w Warszawie. Wartość nieruchomości uległa zwiększeniu w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku w wyniku poniesienia nowych nakładów na wyżej wymienione nieruchomości inwestycyjne.

14.7. ZAPASY.

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Półprodukty i produkcja w toku	565 290	2 597 507	1 916 055
Towary	200 000	200 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	765 290	2 797 507	2 566 055

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 czerwca 2021 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2020 i 30.06.2020: 0 PLN).

14.8. POŻYCZKI UDZIELONE.

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2021 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	9 557 867	6,8%	2022
Deli2 S.A.	PLN	710 060	6%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	161 078	6%	2021
Tower Project sp. z o.o.	PLN	7 360 809	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2021
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	22 536 023	6%	2021-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2021
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2021
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	137 436	6%	2021-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 365 637	6,8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 189 597	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	130 625	6,8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	66 941	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2021
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	756 274	6%	2021-2022
Prystora 1 sp. z o.o.	PLN	151 060	6%	2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	653 254	6%	2021-2022
Razem		50 967 238		

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2020 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 364 501	6,8%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	156 615	6,0%	2021
Tower Project sp. z o.o.	PLN	7 117 715	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2021
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 970 062	6%	2021-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2021
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2021
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	134 082	6%	2021-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 316 031	6,8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 082 187	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	128 254	6,8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	55 474	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2021
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 689 057	6%	2021-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	636 592	6%	2021-2022
Razem		48 841 150		

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

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

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

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

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	48 841 150	44 058 759	44 058 759
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	910 000	2 744 000	1 683 000
Splata	0	(355 036)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 216 089	2 393 426	1 176 748
Wartość brutto na koniec okresu	50 967 238	48 841 149	46 918 507
<i>Strata kredytowa</i>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	50 967 238	48 841 149	46 918 507

14.9. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Inne instrumenty dłużne	7 010 891	12 029 775	19 643 822
Inne zobowiązania finansowe	139 442	196 814	488 229
Zobowiązania finansowe razem	7 150 333	12 226 589	20 132 051
	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Pożyczki	1 968 845	1 919 034	1 868 406
Inne instrumenty dłużne	13 049 286	8 005 553	159 400
Inne zobowiązania finansowe	139 442	65 605	0
Zobowiązania finansowe razem	15 157 573	9 990 192	2 027 806

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 30.06.2021 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	6,81%	9,71%	0%	
Termin wymagalności	2021	2021-2022	2021-2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 968 845	20 060 176	278 885	22 307 906
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 968 845	13 049 286	139 442	15 157 573
Zobowiązanie długoterminowe	0	7 010 891	139 442	7 150 333

Stan na 31.12.2020 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	6,81%	9,71%	0%	
Termin wymagalności	2021	2021-2022	2021-2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 919 034	20 035 329	262 419	22 216 781
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 919 034	8 005 553	65 605	9 990 192
Zobowiązanie długoterminowe	0	12 029 775	196 814	12 226 589

Stan na 30.06.2020 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	6,86%	6,86%	0%	
Termin wymagalności	2021	2021-2022	2021-2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 868 406	19 803 222	488 229	22 159 857
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 868 406	159 400	0	2 027 806
Zobowiązanie długoterminowe	0	19 643 822	488 229	20 132 051

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku kształtowała się na poziomie 0,21% (31.12.2020: 0,21%; 30.06.2020: 0,26%).

Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 30 czerwca 2021 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.

Opis zabezpieczeń spłaty zobowiązań został przedstawiony w nocie 6.27 niniejszego półrocznego sprawozdania finansowego.

14.11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w notach 6.27 i 6.28.

14.12. AKTYWA FINANSOWE.

14.12.1. Posiadane udziały i akcje

Udziały i akcje	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000	35 000
Tower Investments 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
Deli2 S.A.	170 000	70 000	0
Akal sp. z o.o.	5 000	0	0
Prystora1 sp. z o.o.	50	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Aktywa finansowe	8 778 550	8 673 500	8 603 500

14.12.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Aktywa z tytułu leasingu	781 486	848 552	0
Aktywa finansowe	781 486	848 552	0

	Aktywa krótkoterminowe		
	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Akcje spółek notowanych	330 439	77 910	136 900
Aktywa z tytułu leasingu	163 572	112 671	0
Aktywa finansowe	494 011	190 581	136 900

Pozostałe aktywa finansowe stanowią akcje spółek notowanych oraz należności z tytułu subleasingu pojazdów specjalistycznych. Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wartość bilansowa równa jest wartości godziwej opartej na notowaniach. Aktywa z tytułu leasingu wyceniane są zdyktowaną stopą procentową.

14.13. 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. Spółka nie posiada i w okresie porównawczym nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2021 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	45 177 663	0	781 486	45 959 150
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 778 550	8 778 550
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	10 087 570	0	7 887 581	17 975 151
Pożyczki	6 037 134	0	0	6 037 134
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	330 439	0	330 439
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	311 453	0	0	311 453

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	43 658 739	0	848 552	44 507 290
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 673 500	8 673 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	6 976 122	0	8 021 641	14 997 763
Pożyczki	5 423 428	0	0	5 423 428
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	77 910	0	77 910
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	895 518	0	0	895 518

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	42 706 509	0	0	42 706 509
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 603 500	8 603 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 881 025	0	7 966 843	16 847 868
Pożyczki	4 274 608	0	0	4 274 608
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	136 900	0	136 900
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	859 833	0	0	859 833

Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

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

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2021 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	7 010 891	0	7 010 891
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	1 515 510	1 515 510
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe		139 442		139 442
Inne długoterminowe zobowiązania	0	299 673	0	299 673
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	11 618 615	7 913 103	19 531 717
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	13 049 286	0	13 049 286
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	139 442	0	139 442
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	740 382	740 382

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	12 050 341	0	12 050 341
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	2 198 787	2 198 787
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	0	196 814	0	196 814
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	11 499 290	7 217 160	18 716 451
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	8 005 533	0	8 005 533
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	65 605	0	65 605
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	707 169	707 169

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

14.14. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY.

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

	2021.06.30	2020.12.31	2020.06.30
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(1 658 655)	(1 726 479)	(1 726 479)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Wynik (+/-)	(230 116)	67 824	245 692
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 888 771)	(1 658 655)	(1 480 788)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 301 830	1 506 186	1 303 875
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 190 601	3 164 841	2 784 663

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.06.2021 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	136 514	12 487	149 001
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	47 834	(1 364)	46 471
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	81 021	0	81 021
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	172 825	(11 664)	161 161
Na stratę podatkową	1 020 152	(195 053)	825 099
Kontrakty budowlane	0	0	0
Pozostałe rezerwy	47 839	(8 762)	39 077
Razem	1 506 186	(204 356)	1 301 830

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.06.2021 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	22 200	(7 060)	15 140
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 810 114	182 399	1 992 513
Wycena nieruchomości	1 182 948	0	1 182 948
Rozliczenie przyznanej subwencji	149 579	(149 579)	0
Razem	3 164 841	25 760	3 190 601

14.15. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.

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

W nocy 6.30 zostały pokazane transakcje wypłaty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków.

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

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 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.	2 084 899	5 407 004
Akal sp. z o.o.	1 151	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	230 109	792 000
Shopin 2 sp. z o.o.	23 011	0
Tower Project sp. z o.o.	2 154 578	372 801
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	5 725 669	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	5 664	0
Gatid Investments sp. z o.o.	1 332 298	1 300 000
Floryda 1 sp. z o.o.	333 807	36 200
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	79 083	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	23 095	0
Circolo sp. z o.o.	492	
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	15 161	0
Prystora1 sp. z o.o.	4 214	0
Deli2 S.A.	665 779	46 118
Manufaktura Gessler S.A.	4 674	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 452 468	1 771
Stan na 30 czerwca 2021 roku	15 136 151	15 548 984

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	24 440 564	0	0
Deli2 S.A.	710 060	945 058	0
Tower Jasło sp. z o.o.	137 436	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	0	0
Gatid Investments sp. z o.o.	161 078	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	653 254	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	198 148	0	0
Tower Project sp. z o.o.	7 621 041	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	6 555 233	0	0
Prystora1 sp. z o.o.	151 060		
Tower Mehoffera sp. z o.o.	10 314 141	0	1 968 845
Stan na 30 czerwca 2021 roku	50 967 238	945 058	1 968 845

	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	5 760	565 960	0	0
Tower Jasło sp. z o.o.	1 440	3 354	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	5 760	0	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	247 200	16 662	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	1 440	3 838	0	0
Tower Project sp. z o.o.	5 100 936	193 094	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	5 040	157 015	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	8 640	260 582	0	49 811
Gatid Investments sp. z o.o.	0	4 463	0	0
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	9 000	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	2 591	0	0	0
Deli2 S.A.	428 642	25 962	0	0
Manufaktura Gessler S.A.	2 400	0	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	4 314	0	90 000	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 600	0	0	0
Circolo sp. z o.o.	400	0	0	0
Prystora 1 sp. z o.o.	0	1 060	0	0
Akal sp. z o.o.	735	0	0	0
Suma za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021 roku	5 818 898	1 231 991	99 000	49 811

14.16. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 6.39 niniejszego sprawozdania.

DZIAŁ III

15. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport półroczny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 29 września 2021 roku.

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

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



Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk

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

Zarząd Tower Investments S.A. oświadcza, że Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audytor sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (04-367) przy ulicy Kaleńska 8 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 2558, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi. Zarząd oświadcza, że przestrzegane są obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz z obowiązkowymi okresami karencji oraz że Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub

członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.



Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk