



GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ 30
CZERWCA 2022 ROKU

WARSZAWA, 28 WRZEŚNIA 2022 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	11
3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
3.1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ	14
3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ	15
3.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY	16
3.4. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	17
3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	20
4. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	21
4.1. PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO	21
5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI	22
5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	22
5.2. KOREKTA OKRESÓW POPRZEDNICH	23
6. INFORMACJA DODATKOWA	23
6.1. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	23
6.2. SEGMENTY OPERACYJNE	23
6.3. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	26
6.4. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	27
6.5. PRZYCHODY I KOSZTY	28
6.6. PODATEK DOCHODOWY	31
6.7. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	33
6.8. WARTOŚĆ FIRMY	33
6.9. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	35
6.10. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	36
6.11. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA	37
6.12. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	39
6.13. ZAPASY	40
6.14. INSTRUMENTY FINANSOWE	40
6.15. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	43
6.16. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	44

6.17. POŻYCZKI UDZIELONE	44
6.18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	45
6.19. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	46
6.20. KAPITAŁY WŁASNE	46
6.21. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	47
6.22. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENI DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE	48
6.23. DYWIDENDY	48
6.24. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH	48
6.25. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	48
6.26. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	49
6.27. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	51
6.28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	53
6.29. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY	54
6.30. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	55
6.31. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.	57
6.32. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	57
6.33. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	59
6.34. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	59
6.35. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	59
6.36. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW	59
6.37. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	59
6.38. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/COVID-19 ORAZ RYZYKO Z TYM ZWIĄZANE	59
6.39. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM	60
6.40. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA	60
DZIAŁ II	61

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ	61
7. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	61
8. INFORMACJE O SPÓŁCE	61

9. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	62
10. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	63
11. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	64
12. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	66
13. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	67
14. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	69
14.1. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH	69
14.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	69
14.3. SEGMENTY OPERACYJNE	69
14.4. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	70
14.5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	71
14.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	71
14.7. ZAPASY	72
14.8. POŻYCZKI UDZIELONE	72
14.9. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	75
14.10. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	77
14.11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	77
14.12. AKTYWA FINANSOWE	78
14.12.1. POSIADANE UDZIAŁY I AKCJE	78
14.12.2. INNE AKTYWA FINANSOWE	78
14.13. INSTRUMENTY FINANSOWE	79
14.14. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY	81
14.15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	82
14.16. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	84
DZIAŁ III	85
15. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	85
16. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	85
17. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO PRZEGLĄDU RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	85

DZIAŁ I

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
	PLN	PLN	EUR	EUR
<i>Sprawozdanie z wyniku</i>				
Przychody ze sprzedaży	15 951 242	27 258 763	3 435 793	5 994 626
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 229 713	3 635 382	695 659	799 477
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 717 447	2 454 055	369 927	539 685
Zysk (strata) netto	1 083 180	2 544 544	233 310	559 585
Zysk na akcję (PLN)	0,70	1,64	0,15	0,36
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,70	1,64	0,15	0,36
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6427	4,5472
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 881 721	3 022 401	2 128 458	664 673
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 268 120)	(1 155 611)	(273 145)	(254 137)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 841 080)	(1 650 476)	(2 119 704)	(362 965)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 227 479)	216 314	(264 391)	47 571
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6427	4,5472
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	105 511 068	103 777 930	22 542 210	22 563 363
Zobowiązania długoterminowe	11 115 589	16 018 970	2 374 821	3 482 839
Zobowiązania krótkoterminowe	33 467 410	27 734 531	7 150 239	6 030 032
Kapitał własny	60 928 069	60 024 429	13 017 149	13 050 491
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6806	4,5994

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	15 951 242	27 258 763
Koszty sprzedanych produktów i usług	11 449 865	22 324 500
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 501 377	4 934 262
Koszt sprzedaży	197 904	193 170
Koszt ogólnego zarządu	2 611 251	2 439 014
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 692 223	2 302 078
Pozostałe przychody operacyjne	3 486 081	1 427 119
Pozostałe koszty operacyjne	1 948 591	93 815
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 229 713	3 635 382
Przychody finansowe	159 504	161 168
- w tym zysk na okazjnym nabyciu	0	0
Koszty finansowe	1 671 769	1 342 494
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 717 447	2 454 055
Podatek dochodowy	828 323	187 774
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	889 124	2 266 281
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	889 124	2 266 281
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 083 180	2 544 544
- podmiotom niekontrolującym	(194 055)	(278 262)
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	889 124	2 266 281
Całkowite dochody	889 124	2 266 281
Całkowite dochody przypadające		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 083 180	2 544 544
- podmiotom niekontrolującym	(194 055)	(278 262)

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Wartość firmy	13 740 745	14 814 233	16 586 901
Wartości niematerialne	228 513	327 922	44 933
Rzeczowe aktywa trwałe	2 775 442	3 396 188	3 054 857
Nieruchomości inwestycyjne	41 671 327	38 936 854	36 909 279
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 224 943	1 361 802	1 536 226
Inne długoterminowe aktywa finansowe	30 000	0	250
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 944 578	1 831 538	1 534 605
Aktywa trwałe	61 615 547	60 668 536	59 667 050
Zapasy	19 266 408	19 337 870	21 802 113
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 495 224	14 303 939	20 611 386
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	133 353	210 135	59 240
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 398 588	2 428 022	2 680 189
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 601 948	6 829 427	4 692 132
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	43 895 520	43 109 394	49 845 061
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	43 895 520	43 109 394	49 845 061
Aktywa razem	105 511 068	103 777 930	109 512 111

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASYWA	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
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	16 382 450	16 382 450	18 871 615
Zyski zatrzymane w tym	13 201 571	12 103 876	11 897 705
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	1 083 180	261 549	2 544 544
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	60 946 789	59 849 094	62 132 089
Udziały nie dające kontroli	(18 720)	175 335	(259 394)
Kapitał własny	60 928 069	60 024 429	61 872 695
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	6 063 108	11 534 558	13 811 572
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	504 836	706 551	701 526
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 547 645	3 777 861	5 415 602
Zobowiązania długoterminowe	11 115 589	16 018 970	19 928 700
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 514 757	10 895 039	13 091 842
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	77 664	124 155	129 557
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	15 526 182	16 324 931	14 328 150
Rezerwy bieżące	348 807	390 407	161 167
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	33 467 410	27 734 531	27 710 715
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	33 467 410	27 734 531	27 710 715
Zobowiązania razem	44 582 999	43 753 501	47 639 415
Pasywa razem	105 511 068	103 777 930	109 512 111

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	1 717 447	2 454 055
Korekty:		
Amortyzacja	294 322	480 296
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	79 251	(73 104)
Przychody i koszty odsetek	825 221	1 053 031
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych	0	0
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	2 711	(13 416)
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	73 875	(7 177)
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	2 060	(21 451)
Zmiana stanu zapasów	85 566	6 959 454
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(1 657 225)	(3 600 047)
Zmiana stanu należności pozostałych	(1 611 095)	2 617 908
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(329 832)	(1 872 130)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	12 321 296	(3 662 650)
Zmiana stanu rezerw	(41 600)	(26 969)
Inne korekty	(1 708 696)	(1 022 422)
Korekty razem	8 335 852	811 324
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	10 053 300	3 265 379
Podatek dochodowy	(171 578)	(242 978)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 881 721	3 022 401
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	363 329	127 023
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 639)	(432 396)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(14 108)	(43 030)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	15 647
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0	(257 652)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne		(305 217)
Splata odsetek	0	2 014
Pożyczki spłacone	0	10 000
Pożyczki udzielone	(1 614 702)	(272 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 268 120)	(1 155 611)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Kredyty i pożyczki	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0

Wykup dłużnych papierów wartościowych	(7 869 546)	0
Spłaty kredytów i pożyczek	(189 834)	(173 707)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(549 904)	(346 563)
Odsetki zapłacone	(1 058 022)	(1 130 206)
Inne wydatki finansowe	(173 774)	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 841 080)	(1 650 476)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 227 479)	216 314
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	6 829 427	4 475 818
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	5 601 948	4 692 132

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 01.01.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	12 118 391	59 863 609	175 335	60 038 945
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku								
Emisja akcji spółki zależnej								0
Zmiana struktury grupy kapitałowej						0		0
Zakup akcji własnych						0		0
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego						0		0
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	0	0	0			0	0	0
Wynik netto za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku	0	0	0	0	1 083 180	1 083 179	(194 055)	889 123
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	1 083 180	1 083 179	(194 055)	889 123
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku	0	0	0	0	1 083 180	1 083 179	(194 055)	889 123
Saldo na dzień 30.06.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	13 201 571	60 946 788	(18 720)	60 928 068

	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 31.12.2021 roku								
Emisja akcji spółki zależnej							900 392	900 392
Zmiana struktury grupy kapitałowej						0		0
Zakup akcji własnych						0		0
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego				(2 489 165)	2 489 165	0		0
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 31.12.2021 roku	0	0	0	0	261 549	261 549	(743 925)	(482 377)
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	261 549	261 549	(743 925)	(482 377)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku	0	0	0	(1 214 416)	2 721 484	1 507 068	156 466	1 663 535
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	12 103 875	59 849 094	175 335	60 024 429

	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								
Emisja akcji						0		
Korekta lat ubiegłych						0		0
Zakup akcji własnych						0		0
Przyznana dywidenda						0		0
Inne zmiany				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

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji wchodził:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 2022 roku do dnia publikacji nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu

Na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Komitetu Audytu wchodził:

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiła zmiana w organizacji 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.

Założenia dla Spółki Manufaktura Gessler S.A. były następujące:

- Spółka oferuje produkty po marką Gessler. Dzięki specjalnej technologii pakowania, produkty są całkowicie bezpieczne, czego tradycyjne cukiernie nie są w stanie zapewnić. Oferta produktowa miała być stopniowo rozszerzana o wyroby czekoladowe (batony, torciki itp.) oraz mieszanki spożywcze (budynie, kisiele, lody itp.) W trakcie analiz brane pod uwagę było również rozszerzenie oferty o dania gotowe i przetwory spożywcze pod marką Gessler.

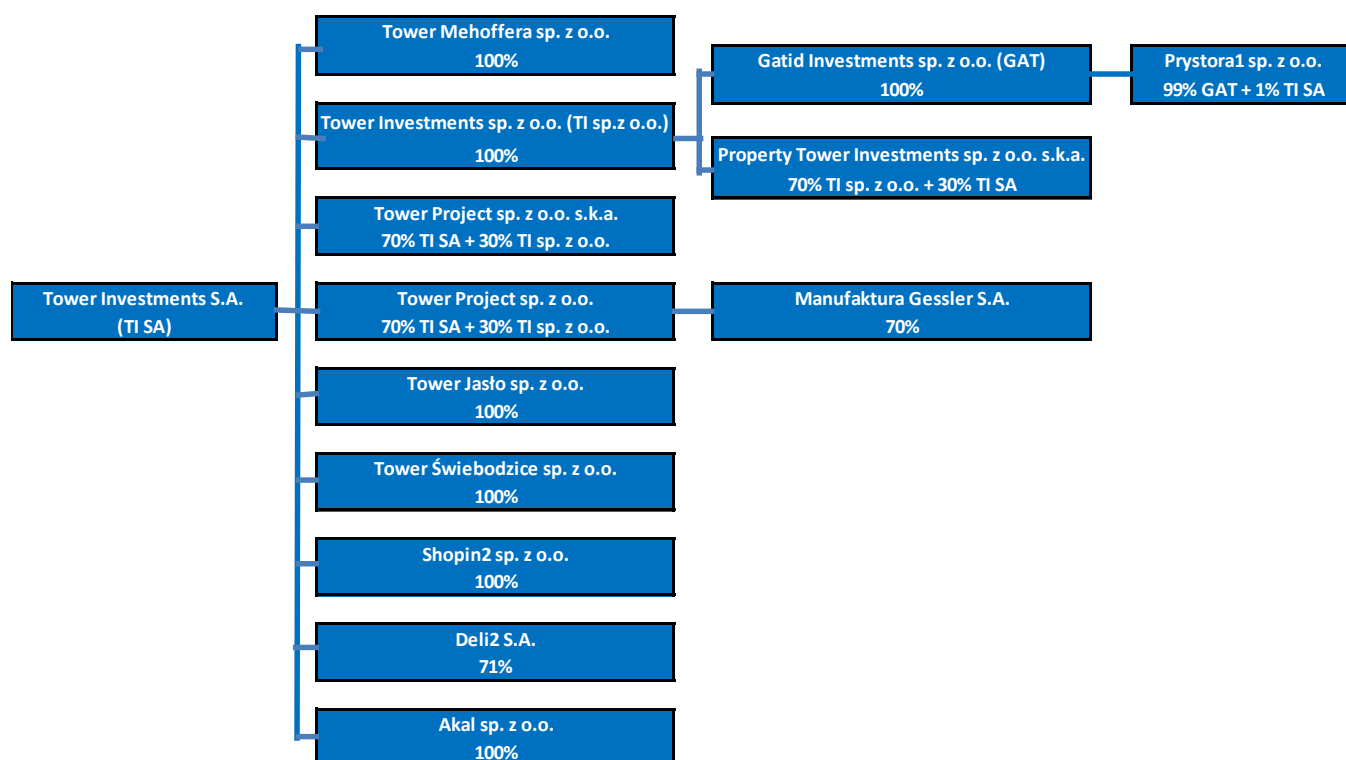
Jednakże w dniu 21 sierpnia 2021 roku nastąpiła niespodziewana śmierć Piotra Gesslera, którego wiedza i doświadczenie w zakresie produkcji cukierniczej były nie do przecenienia. Na koniec marca 2022 roku Zarząd był w trakcie ustalenia strategii i pod koniec kwietnia podpisał przedwstępną umowę warunkową sprzedaży akcji spółki Manufaktura Gessler S.A., co w dalszych okresach może skutkować rezygnacją z tej gałęzi działalności.

- 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. Pełny asortyment jest dostępny obecnie w aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, a w kolejnych latach w 5 największych aglomeracjach Polski, oferując dostęp do najwyższej jakości produktów ponad 10 milionom klientów. Spółka we współpracy z zewnętrznym kontrahentem, prowadzi sprzedaż wysyłkową w całym kraju najbardziej popularnych produktów, nie wymagających specjalistycznego transportu.

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 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. Spółka rozpoczęła II etap inwestycji budowlanej na działkach przy ul. Byszewskiej w Łodzi.
- 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 produkcyjnym w Zaskocz.
- 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 Tower Mehoffera 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 w sposób bezpośredni i pośredni 59,1% akcji uprawniających do 59,1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie sprzedaży detalicznej w poprzez prowadzenie e-delikatesów. Spółka została powołana we wrześniu 2020 roku jako element 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. W kwietniu br. podpisana została przedwstępna umowa warunkowa sprzedaży wszystkich posiadanych akcji co w przyszłych okresach skutkować może wyłączeniem spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. 28.02.2022 roku kapitał podstawowy został podwyższony o kwotę 300 000 zł. Na dzień 30.06.2022 zmiana ta nie została opublikowana przez KRS.
- 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) Prystora1 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	
		30.06.2022	31.12.2021
Tower Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Deli2 S.A	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	63,7%	63,7%
Manufaktura Gessler S.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70%	70%
Akal sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Prystora1 sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%

3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 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 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6806	4,5994	4,5208
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,6427	4,5775	4,5472
Najwyższy kurs w okresie	4,9647	4,7210	4,6603
Najniższy kurs w okresie	4,4879	4,4541	4,4541

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 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	15 951 242	27 258 763	3 435 793	5 994 626
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 229 713	3 635 382	695 659	799 477
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 717 447	2 454 055	369 927	539 685
Zysk (strata) netto	1 083 180	2 544 544	233 310	559 585
Zysk na akcję (PLN)	0,70	1,64	0,15	0,36
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,70	1,64	0,15	0,36
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6427	4,5472
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 881 721	3 022 401	2 128 458	664 673
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 268 120)	(1 155 611)	(273 145)	(254 137)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 841 080)	(1 650 476)	(2 119 704)	(362 965)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 227 479)	216 314	(264 391)	47 571
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6427	4,5472
	2022-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2021-12-31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	105 511 068	103 777 930	22 542 210	22 563 363
Zobowiązania długoterminowe	11 115 589	16 018 970	2 374 821	3 482 839
Zobowiązania krótkoterminowe	33 467 410	27 734 531	7 150 239	6 030 032
Kapitał własny	60 928 069	60 024 429	13 017 149	13 050 491
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6806	4,5994

5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Przyjęte w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości zaprezentowane zostały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2021, przekazany do publicznej wiadomości w dniu 29 kwietnia 2022 roku. W wyżej wymienionym sprawozdaniu zostały przedstawione szczegółowe informacje dotyczące zasad i metod wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, sposobu sporządzania sprawozdania finansowego i danych porównywalnych. Zasady te są stosowane w sposób ciągły do obecnie opublikowanych danych, ostatniego sprawozdanie rocznego oraz prezentowanych danych porównywalnych.

5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W bieżącym okresie nie dokonano zmian w stosowanych zasadach rachunkowości.

5.2. Korekta okresów poprzednich

Nie dokonywano korekt w bieżącym okresie dotyczących okresów poprzednich.

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)

Spółka Manufaktura Gessler odpowiada za produkcję i sprzedaż pakowanych ciast o wysokiej jakości pod marką Gessler. Dzięki specjalnej technologii pakowania, produkty są całkowicie bezpieczne, czego tradycyjne cukiernie nie są w stanie zapewnić. Oferta produktowa miała być stopniowo rozszerzana o wyroby czekoladowe (batony, torciki itp.) oraz mieszanki spożywcze (budynie, kisiele, lody itp.) W trakcie analiz brane pod uwagę było również rozszerzenie oferty o dania gotowe i przetwory spożywcze pod marką Gessler.

W związku z niespodziewaną śmiercią Piotra Gesslera w dniu 21 sierpnia 2021 roku, którego wiedza i doświadczenie w zakresie produkcji cukierniczej były nie do przecenienia, Zarząd analizował możliwości zmiany strategii i pod koniec kwietnia 2022 roku, podjął decyzję co do przyszłej rezygnacji z tej dziedziny działalności.

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 5 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.

AKTYWA	30 czerwca 2022			
	2022-06-30	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Wartość firmy	13 740 745	13 740 745	0	0
Wartości niematerialne	228 513	25 964	202 549	0
Rzeczowe aktywa trwałe	2 775 442	2 020 220	755 221	0
Nieruchomości inwestycyjne	41 671 327	41 671 327	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 224 943	1 224 943	0	0
Inne długoterminowe aktywa finansowe	30 000	30 000	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 944 578	1 883 389	61 189	0
Aktywa trwałe	61 615 547	60 596 588	1 018 960	0
Zapasy	19 266 408	18 564 911	39 471	662 025
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 495 224	16 510 681	185 243	-200 700
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	133 353	133 353	0	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 398 588	2 398 588	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 601 948	5 536 544	64 271	1 133
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	43 895 520	43 144 077	288 985	462 458
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0
Aktywa obrotowe	43 895 520	43 144 077	288 985	462 458
Aktywa razem	105 511 068	103 740 665	1 307 945	462 458

PASYWA	30 czerwca 2022			
	2022-06-30	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 345 750	115 000	100 000
Akcje własne	(269 706)	-269 706	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	31 157 374	30 071 724	1 085 650	0
Kapitały wyeliminowane	-1 085 650	-1 085 650		
Pozostałe kapitały	16 382 450	16 382 450	0	0
Zyski zatrzymane	13 201 571	15 456 652	(2 033 775)	(221 307)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	60 946 789	61 901 221	(833 125)	(121 307)
Udziały nie dające kontroli	(18 720)	0	58 352	(77 072)
Kapitał własny	60 928 069	61 901 221	(774 773)	(198 379)
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe zobowiązania finansowe	6 063 108	5 637 121	425 987	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	504 836	504 836	0	0
Rezerwy długoterminowe	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 547 645	4 524 203	23 442	0
Zobowiązania długoterminowe	11 115 589	10 666 160	449 429	0
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 514 757	15 794 574	905 016	815 167
Zaangażowanie finansowe Grupy Kapitałowej	0	(729 851)	728 273	1 578
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	77 664	77 664	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	15 526 182	15 682 090	0	-155 908
Rezerwy bieżące	348 807	348 807	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	33 467 410	31 173 284	1 633 289	660 837
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	33 467 410	31 173 284	1 633 289	660 837
Zobowiązania razem	44 582 999	41 839 444	2 082 718	660 837
Pasywa razem	105 511 068	103 740 665	1 307 945	462 458

	od 01.01.2021 do 31.12.2021	za okres od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku		
	Razem	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	15 951 242	15 631 646	319 596	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	11 449 865	11 659 516	(209 651)	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 501 377	3 972 130	529 247	0
Koszt sprzedaży	197 904	0	197 904	0
Koszt ogólnego zarządu	2 611 251	2 252 480	343 338	15 433
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 692 223	1 719 650	(11 995)	(15 433)
Pozostałe przychody operacyjne	3 486 081	3 439 868	46 212	0
Pozostałe koszty operacyjne	1 948 591	1 895 369	37 935	15 287
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 229 713	3 264 150	(3 718)	(30 720)
Przychody finansowe	159 504	159 504	0	0
- w tym zysk na okazjnym nabyciu	0	0	0	0
Koszty finansowe	1 671 769	1 642 217	29 104	449
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 717 447	1 781 437	(32 821)	(31 169)
Podatek dochodowy	828 323	857 298	(28 976)	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	889 124	924 139	(3 846)	(31 169)
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0		
Zysk (strata) netto	889 124	924 139	(3 846)	(31 169)
Zysk (strata) netto przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		924 139	180 366	(21 325)
- podmiotom niekontrolującym		0	(184 212)	(9 844)

6.3. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

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

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

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 083 180	261 549	2 544 544
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,70	0,17	1,64
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,70	0,17	1,64
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	1 083 180	261 549	2 544 544
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,70	0,17	1,64
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,70	0,17	1,64

6.4. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	71 463	9 395 710
zmiana związana z przeliczeniem leasingu zgodnie z MSSF16	14 104	0
Zmiana kwalifikacji nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	0	(2 436 255)
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	85 566	6 959 454
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(2 054 425)	(1 120 591)
Rozliczenia z tytułu podatku bieżącego	76 782	0
Rozliczenie kosztów obligacji	237 167	13 167
Rozliczenie cesji leasingu	(1 530 843)	103 833
Odpisy aktualizujące	3 000	21 451
Zakup aktywów finansowych - rozliczenie należności		
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(3 268 320)	(982 139)
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	6 418 003	(5 366 657)
Nierozliczone zakupy aktywów niefinansowych	5 461 684	(304 108)
Rozliczenie subwencji	0	34 155
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	111 776	101 830
Rozliczenie zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		
Kompensaty		
Rozliczenia leasingu		
Nabycie aktywów finansowych		
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	11 991 463	(5 534 780)

W I półroczu 2022 roku najistotniejsze były dwa wydarzenia, które miały wpływ na przepływy środków pieniężnych. Pierwszym z nich było podpisanie umowy cesji praw zakupu lokalu zlokalizowanego w inwestycji przy ul. Mehoffera w Warszawie. W związku z tą transakcją spółka zależna zrealizowała zysk oraz dokonano częściowego odpisu wartości firmy, powstałego przy nabyciu pakietu kontrolnego tej spółki, który uwzględniał powyższą inwestycję. Drugim było dokonanie wykupu dłużnych papierów wartościowych zgodnie z zapisami w warunkach emisji obligacji. Spółka Tower Investments S.A. do dnia 30 czerwca 2022 roku dokonała łącznie wykupu 8.000 obligacji o łącznej wartości 8.000.000,00 PLN co ma wpływ na wysokość przepływów pieniężnych z działalności finansowej.

6.5. PRZYCHODY I KOSZTY

Przychody w podziale na źródła:

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Przychody z tytułu najmu	561 838	1 012 884	2 094 105
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0	0
Przychody ze sprzedaży usług	190 848	5 376 326	5 189 282
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 152 863	479 954	133 255
Upusty do sprzedaży towarów i materiałów	(13 546)	(6 842)	0
Przychody ze sprzedaży produktów	14 059 239	43 160 400	19 842 121
Przychody Razem	15 951 242	50 022 721	27 258 763

Głównym przychodem okresu jest cesja praw zakupu lokalu, zaś w okresie porównawczym sprzedaż nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Myśliborskiej. W pierwszym półroczu 2022 roku dokonano sprzedaży dwóch nieruchomości. Pierwsza z nich zlokalizowana w miejscowości Złotokłos pod Warszawą o wartości 4 650 000 zł. a druga przy ul. Głębockiej w Warszawie o wartości 8 000 000 zł.

Koszty według rodzaju:

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Amortyzacja	673 602	480 296
Zużycie materiałów i energii	100 512	8 630 300
Usługi obce	5 843 348	14 166 706
Podatki i opłaty	160 541	188 475
Wynagrodzenia	656 563	1 051 845
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	137 450	189 318
Pozostałe koszty rodzajowe	213 515	139 489
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 473 488	110 256
Koszty według rodzaju razem	14 259 019	24 956 684

Koszty okresu porównawczego związane są z realizacją sprzedaży nieruchomości wskazanej w przychodach.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 516 526	
Spisanie przedawnionych zobowiązań	0	
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	144 652	70 218
Odszkodowania i kary	2 342	3 770
Dyskonto zobowiązań/należności	42 103	85 052
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	0	0
Rozliczenie przyznanej subwencji	0	1 210 415
Inne przychody	780 458	57 664
Przychody Razem	3 486 081	1 427 119

Spółka dominująca zrealizowała zysk ze sprzedaży samochodu osobowego. Ponadto w prezentowanym okresie w pozostałych przychodach operacyjnych ujęto wartość aktualizacji wyceny nieruchomości położonych w Tychach w oparciu o dokonany operat szacunkowy na dzień 30.06.2022.

1) Nie dokonano operatów szacunkowych pozostałych inwestycji ze względu na to, że dla inwestycji Tychy (grunt niezabudowany), Łódź Nowosolna (grunt niezabudowany), Pleszew, Many, w okresie od grudnia 2021 do końca II kwartału 2022 roku nie nastąpiły istotne odchylenia wartości.

2) Shopin Łódź Nowosolna ul. Byszewska - działka zabudowana parkiem handlowym z uwagi na trwające prace wykończeniowe w lokalu U2 nie dokonano aktualizacji wyceny i nie zlecono wykonanie operatu szacunkowego. Jednostka zakłada wzrost wartości nieruchomości z uwagi na ogólny wzrost kosztów realizacji inwestycji jednak w przypadku parku handlowego istotny jest również poziom komercjalizacji a wynajęcie lokalu U2 nastąpiło dopiero w lipcu 2022 zaś lokal U3 zostanie zasiedlony dopiero w IV kwartale bieżącego roku. W związku z powyższym Zarząd uznał więc za zasadne wykonanie aktualizacji wyceny po zakończeniu rekomicjalizacji.

3) Książęca - aktualizacja wyceny nastąpiła w III kw 2022, Wzrost wartości wynosi ok 15%.

4) Zaskocz - Ze względu na wieloletnią umowę dzierżawy aktualizacja wyceny nie spowoduje większych przychodów z najmu. Ewentualny wzrost wartości, który rozpoznany zostanie w grudniu 2022.

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	15 287	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	13 416	0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 073 488	0
Darowizny i dotacje	0	16 466
Sprawy sądowe - rezerwy, opłaty i koszty	27 036	29 698
Dyskonto należności/zobowiązań	10 474	0
Różnice inwentaryzacyjne	36 223	0
Inne koszty	772 666	47 651
Koszty Razem	1 948 590	93 815

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	2 605	0
Przychody związane z obligacjami	46 511	78 966
Pożyczki i należności	104 131	66 601
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	153 247	145 566
Aktualizacja wartości inwestycji	0	7 177
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	0	3 347
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	0	10 524

Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	6 257	5 077
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	6 257	5 077
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe razem	159 503	161 168

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 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Koszty z tytułu leasingu	39 215	99 057
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	644 150	98 438
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	890 096	1 100 213
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	83 827	15 563
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	1 657 287	1 313 270
Wycena aktywów finansowych	0	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	0	0
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	14 482	29 224
Straty z tytułu różnic kursowych razem	14 482	29 224
Koszty finansowe razem	1 671 769	1 342 495

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:

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(1 946 323)	(5 160 613)	(5 160 613)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	(300 970)	217 210	55 204
Korekta lat ubiegłych	(355 774)	2 997 080	1 224 412
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(2 603 067)	(1 946 323)	(3 880 997)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 944 578	1 831 538	1 534 605
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 547 645	3 777 861	5 415 602

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	
Stan na 30.06.2022			
Aktywa:			
Wyceny nieruchomości	188 056	0	188 056
Zapasy - zyski zatrzymane	30 866	0	30 866
Należności z tytułu dostaw i usług	164 049	0	164 049
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	54 975	14 036	69 012
Na straty podatkowe	1 234 529	109 727	1 344 256
Różnica podatkowa na umorzeniu rzeczowych aktywów	7 381	2 645	10 026
Inne aktywa	0	2 652	2 652
Pasywa:	0		0
Odsetki od pożyczek i obligacji	46 416	(18 421)	27 995
Leasing	7 565	(7 565)	0
Pozostałe rezerwy	123 227	(15 561)	107 666
Razem	1 857 064	87 513	1 944 577

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2022			
Aktywa:			
Aktywa trwałe w leasingu	0	33 414	33 414
Odsetki od pożyczek udzielonych	87 367	4 198	91 564
Wyceny nieruchomości	3 594 304	731 407	4 325 711
Inne	96 190	765	96 955
Razem	3 777 861	769 784	4 547 645

Podatek dochodowy

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	173 014	242 978
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	655 309	(55 204)
Podatek dochodowy razem	828 323	187 774

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

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021
	działalność finansowa	działalność operacyjna	działalność finansowa	działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	0	1 717 447	2 306	2 451 749
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	0	326 315	438	465 832
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>				
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu		(367 240)		(3 503 885)
Przychodów podatkowych innych okresów		5 415		286 754
Kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów		3 168 568		3 053 884
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi		(83 376)		(406 319)
Różnic na zastosowanych stawkach podatkowych		(4 479 958)		102 706
Innych				50 873
Rozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		575 703		(1 024 288)
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		522 038		1 135 622
Wynik podatkowy	0	1 058 596	2 306	2 147 096
Podatek dochodowy bieżący wg stawki krajowej	0	201 133	438	407 948
Odliczenie strat lat ubiegłych	0	28 119	438	164 970
Podatek dochodowy po odliczeniach	0	173 014	0	242 978
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	0	655 309	0	(55 204)
Podatek dochodowy	0	828 323	0	187 774
Zastosowana średnia stawka podatkowa		48%	0%	8%

6.7. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie 6 miesięcy 2022 roku struktura Grupy Kapitałowej nie uległa zmianie.

6.8. WARTOŚĆ FIRMY

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
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.	10 852 385	11 925 873	13 698 541
	13 740 745	14 814 233	16 586 901

W okresie sprawozdawczym dokonano odpisu w wysokości 1.073.487,89 PLN. Zakup pakietu kontrolnego w spółce Tower Mehoffera związany był z przejęciem inwestycji prowadzonej przez

tę spółkę. W 2022 roku spółka ta zrealizowała część inwestycji, na których powstała wartość firmy. W związku z tym dokonano proporcjonalnego do inwestycji odpisu wartości firmy.

6.9. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku			
Stan na 01.01.2022 roku	25 550	472 483	498 033
Zwiększenia - zakupy	0	14 108	14 108
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.06.2022 roku	25 550	486 591	512 141
Umorzenie za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku			
Stan na 01.01.2022 roku	(25 550)	(144 561)	(170 111)
Zwiększenia	0	(113 517)	(113 517)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.06.2022 roku	(25 550)	(258 078)	(283 628)
Wartość netto na 01.01.2022 roku	0	327 922	327 922
Wartość netto na 30.06.2022 roku	0	228 513	228 513
	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku			
Stan na 01.01.2021 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 01.01.2021 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 01.01.2021 roku	2 500	17 167	19 667
Wartość netto na 30.06.2021 roku	0	44 933	44 933

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych.

Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2021 i 30.06.2021: 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 30.06.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 672 869	285 064	2 445 024	761 256	369 000	5 533 213
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(849 743)	(227 322)	(899 158)	(412 549)	(369 000)	(2 757 772)
Wartość bilansowa netto	823 127	57 742	1 545 866	348 708	0	2 775 442

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2021 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 672 869	282 425	2 825 960	761 256	369 000	5 911 510
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(697 907)	(215 672)	(944 913)	(287 830)	(369 000)	(2 515 322)
Wartość bilansowa netto	974 963	66 752	1 881 047	473 426	0	3 396 188

	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
za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2022 roku	974 963	66 752	1 881 047	473 426	0	3 396 188
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)						0
Odpisy aktualizujące						0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)			(79 251)			(79 251)
Zmniejszenia - rozliczenie w wartości niematerialne						0
Amortyzacja	(151 836)	(9 010)	(255 930)	(124 719)		(541 496)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2022 roku	823 127	57 742	1 545 866	348 707	0	2 775 441

	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 31.12.2021 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)	665 967	18 438	358 330	243 414	339 589	1 625 738
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(393 049)	0	0	(393 049)
Zmniejszenia - rozliczenie w wartości niematerialne					(339 589)	(339 589)
Amortyzacja	(250 395)	(38 766)	(596 679)	(88 996)	0	(974 835)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2021 roku	974 963	66 752	1 881 047	473 426	0	3 396 188

	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	1543,9	88500	2763,41	339 589	432 396
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	-392929,58	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

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2021 i 30.06.2021: 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. Umowami leasingu objęte są samochody. Umowy najmu biura i użytkowania wieczystego, zgodnie z zapisami MSSF 16, stanowią aktywa i zobowiązania z tytułu praw do użytkowania.

Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały wekslami. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją.

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

W ciągu 6 miesięcy 2022 roku zakończonych 30 czerwca 2022 roku zmianie uległa jedna umowa dotycząca zmiany stawki użytkowania wieczystego, co skutkowało przyrostem wartości zapasów i zobowiązań o kwotę 14.103,68 PLN.

Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu przedstawia się następująco:

	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.06.2022 roku					
Wartość bilansowa brutto	1 084 327	216 043	1 672 869	1 969 866	4 943 106
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	(697 907)	(617 461)	(1 315 368)
Wartość bilansowa netto	1 084 327	216 043	974 963	1 352 405	3 627 738

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

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 30.06.2022 roku				
Przyszłe minimalne opłaty	1 126 871	2 100 394	3 095 585	6 322 851
Koszty finansowe (-)	(119 878)	(371 015)	(2 732 903)	(3 223 796)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	1 006 993	1 729 379	362 683	3 099 055

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 31.12.2021 roku				
Przyszłe minimalne opłaty	1 126 871	2 100 394	3 095 585	6 322 851
Koszty finansowe (-)	(119 878)	(371 015)	(2 677 612)	(3 168 505)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	1 006 993	1 729 379	417 974	3 154 346

Oplaty 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

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 wekslami.

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:

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Wartość bilansowa na początek okresu	38 936 854	33 888 699	33 888 699
Zwiększenia	217 948	805 438	584 325
Zmiana klasyfikacji z/do zapasów	0	2 510 829	2 436 255
Zmniejszenia	0	(27 680)	0
Wycena do wartości godziwej	2 516 525	1 759 569	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	41 671 327	38 936 854	36 909 279

W okresie 6 miesięcy 2022 roku Grupa dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości położonych w Tychach w oparciu o dokonany operat szacunkowy na dzień 30.06.2022.

1) Nie dokonano operatów szacunkowych pozostałych inwestycji ze względu na to, że dla inwestycji Tychy (grunt niezabudowany), Łódź Nowosolna (grunt niezabudowany), Pleszew, Many, w okresie od grudnia 2021 do końca II kwartału 2022 roku nie nastąpiły istotne odchylenia wartości.

2) Shopin Łódź Nowosolna ul. Byszewska - działka zabudowana parkiem handlowym z uwagi na trwające prace wykończeniowe w lokalu U2 nie dokonano aktualizacji wyceny i nie zlecono wykonanie operatu szacunkowego. Jednostka zakłada wzrost wartości nieruchomości

z uwagi na ogólny wzrost kosztów realizacji inwestycji jednak w przypadku parku handlowego istotny jest również poziom komercjalizacji a wynajęcie lokalu U2 nastąpiło dopiero w lipcu 2022 zaś lokal U3 zostanie zasiedlony dopiero w IV kwartale bieżącego roku. W związku z powyższym Zarząd uznał więc za zasadne wykonanie aktualizacji wyceny po zakończeniu rekomicjalizacji.

3) Książęca - aktualizacja wyceny nastąpiła w III kw 2022, Wzrost wartości wynosi ok 15%.

4) Zaskocz - Ze względu na wieloletnią umowę dzierżawy aktualizacja wyceny nie spowoduje większych przychodów z najmu. Ewentualny wzrost wartości, który rozpoznany zostanie w grudniu 2022.

6.13. ZAPASY

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Materiały	0	0	0
Półprodukty i produkcja w toku	19 096 936	19 154 917	21 575 057
Produkty gotowe	0	0	0
Towary	169 471	182 953	227 057
Wartość bilansowa zapasów razem	19 266 408	19 337 870	21 802 113

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 czerwca 2022 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2021 i 30.06.2021: 0 PLN).

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
AFWGWFF	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 2022 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności	1 003 880	0	0	1 003 880
Inne Inwestycje długoterminowe	(146 378)	0	0	(146 378)
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	9 478 704	0	6 423 146	15 901 850
Pożyczki	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	554 322	0	554 322
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 601 948	0	0	5 601 948

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2021 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności	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

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 2022 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	4 238 735	0	4 238 735
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	1 650 466	1 650 466
Subwencja	0	173 906	0	173 906
Inne zobowiązania długoterminowe	0	493 687	0	493 687
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	11 245 295	5 796 301	17 041 595
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	11 911 974	0	11 911 974
Subwencja	0	347 813	0	347 813
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	687 941	687 941

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2021 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

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 30.06.2022 rok				
<i>Aktywa:</i>				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	200 250	200 250
Akcje spółek notowanych	354 072	0	0	354 072
Wartość godziwa netto	354 072	0	200 250	554 322
Stan na 31.12.2021 rok				
<i>Aktywa:</i>				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	300 500	300 500
Akcje spółek notowanych	81 535	0	0	81 535
Wartość godziwa netto	81 535	0	300 500	382 035

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:

	2022-06-30	2021-12-31
Kaucje	567 303	640 438
Pozostałe rozrachunki	290 199	350 000
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	367 441	371 363
Należności długoterminowe razem	1 224 943	1 361 802

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

Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
<i>Aktywa finansowe :</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	4 232 808	2 149 078	6 158 522
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(564 991)	(564 991)	(6 448)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 667 818	1 584 087	6 152 074
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	3 806 379	2 031 865	2 021 865
Inne należności	4 224 585	4 368 697	4 729 444
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(1 882 253)	(1 882 253)	(1 367 943)
Pozostałe należności finansowe netto	6 148 711	4 518 308	5 383 365
Należności finansowe	9 816 528	6 102 396	11 535 439
<i>Aktywa niefinansowe:</i>			
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	268 398	1 062 080	637 225
Odpisy na należności z tytułu podatków i innych świadczeń	(36 878)	(36 878)	(52 508)
Należności z tytułu umów i niefakturowane	138 690	35 151	31 152
Rozliczenia międzyokresowe	116 860	156 202	114 613
Przedpłaty i zaliczki	7 328 310	8 121 672	9 697 070
Odpisy aktualizujące wartość przedpłat i zaliczek	(1 136 685)	(1 136 685)	(1 351 605)
Należności niefinansowe	6 678 696	8 201 544	9 075 947
Należności krótkoterminowe razem	16 495 224	14 303 939	20 611 386

6.16. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	250
Aktywa finansowe	0	0	250

	Aktywa krótkoterminowe		
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Akcje spółek notowanych	354 072	427 947	334 064
Udziały, akcje spółek nienotowanych	200 250	200 250	300 250
Aktywa finansowe	554 322	628 197	634 314

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 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

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 30.06.2022 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	367 780	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	431 228	6%	2022
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 413 038	6%	2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2022 roku		2 234 803		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(367 780)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.06.2022 roku		(390 537)		

Stan na 31.12.2021 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	357 604	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	420 211	6%	2022
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 379 615	6%	2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2021 roku		2 180 187		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(357 604)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2021 roku		(380 361)		
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)		

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

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	2 180 187	1 760 612
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	0	272 000
Spłata	0	(12 014)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	54 616	48 034
Wartość brutto na koniec okresu	2 234 803	2 068 632
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	(380 361)	(22 757)
Odpis aktualizujący	(10 176)	0
Strata kredytowa na koniec okresu	(390 537)	(22 757)
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 844 265	2 045 875

W 2022 roku Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. objęły stratą kredytową odsetki od pożyczki objętej odpisem we wcześniejszym okresie. Na dzień 30.06.2022 roku stratą kredytową objęte są pożyczki o wartości 385.421 PLN (na 31.12.2021: 380.361 PLN; na 30.06.2021: 22.757 PLN).

6.18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	5 271 457	6 501 593	3 899 085
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	92 126	34 839	95 480
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	41 459	161 089	669 935
Środki pieniężne w drodze	23 004	23 004	14 731
Środki pieniężne w kasie	173 901	108 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	5 601 948	6 829 427	4 692 132

Na dzień 30 czerwca 2022 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, w okresie sprawozdawczym, nie zaniechała działalności w żadnym obszarze oraz nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Pod koniec kwietnia 2022 roku została podpisana przedwstępna umowa warunkowa sprzedaży akcji spółki Manufaktura Gessler S.A. co w przyszłych okresach może skutkować wyłączeniu tej spółki z Grupy Kapitałowej.

6.20. KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 czerwca 2022 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.

W dniach od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Spółka Tower Investments S.A. w ramach programu skupu akcji własnych nie dokonała nabycia akcji własnych. Do dnia 30 czerwca 2022 Spółka nabyła 11.126 akcji.

Strukturę własności na dzień 30 czerwca 2022 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2022 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 31.12.2021 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 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%

Pozostałe kapitały i zyski zatrzymane

W okresie 6 miesięcy 2022 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku Grupy.

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 2022 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 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku nie zostały przeprowadzone żadne transakcje zmieniające stan posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

6.23. DYWIDENDY

Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2022 roku podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku Spółki wypracowanego w roku 2021, przeznaczając zysk na kapitał zapasowy.

6.24. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W okresie 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych. W dniu 21 lutego 2022 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, dokonano wykupu 5.000 obligacji o łącznej wartości 5.000.000,00 PLN.

W dniu 19 maja 2022 roku podpisane zostało porozumienie w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii A, wskutek którego uległy zmianie terminy wykupu obligacji. Obligatoryjny termin wykupu 4.500 obligacji z dnia 20 maja 2022 roku został zastąpiony poprzez spłatę: 1.500 obligacji w dniu 20 maja 2022 roku, 1.500 obligacji w dniu 20 czerwca 2022 roku i 1.500 obligacji w dniu 18 lipca 2022 roku.

Zgodnie z zawartym porozumieniem ww. obligacje zostały wykupione.

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 2022 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje.

	2022-06-30	2021-12-31
Oплата przekształceniowa użytkowania wieczystego	192 790	270 650
Zobowiązanie zgodnie z porozumieniem	110 154	110 154
Kaucje i inne	190 743	292 365
Subwencja - rozliczenie międzyokresowe	0	0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	11 149	33 383
Zobowiązania długoterminowe razem	504 836	706 552

Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	2022-06-30	2021-12-31
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 355 752	5 174 403
Inne zobowiązania	5 855 491	1 571 884
Zobowiązania finansowe	11 211 243	6 746 287
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 566 301	710 888
Rozliczenia międzyokresowe	507 213	207 864
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	3 230 000	3 230 000
Zobowiązania niefinansowe	6 303 514	4 148 752
Zobowiązania krótkoterminowe razem	17 514 757	10 895 039

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		
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Kredyty w rachunku kredytowym	4 034 667	4 238 735	4 473 664
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	69 457	173 906	347 813
Inne instrumenty dłużne	0	4 975 362	7 010 891
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	4 104 124	9 388 004	11 832 367

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Kredyty w rachunku kredytowym	0	260 385	252 295
Pożyczki	107 123	9 906	0
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	243 628	347 813	131 209
Inne instrumenty dłużne	14 383 306	14 699 035	7 994 533
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	14 734 056	15 317 140	8 378 038

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 2022 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	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	0	4 034 667
Pożyczki	PLN; 6,00%	2022	107 123	0
Obligacje	PLN; 14,27%	2022-2023	14 383 306	0
Subwencja	PLN; 0,00%	2022-2023	243 628	69 457
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2022 roku			14 734 056	4 104 124

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	260 385	4 238 735
Pożyczki	PLN; 6,00%	2022	9 906	0
Obligacje	PLN; 12,04%	2022-2023	14 699 035	4 975 362
Subwencja	PLN; 0,00%	2022-2023	347 813	173 906
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2021 roku			15 317 140	9 388 004

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	252 295	4 473 664
Obligacje	PLN; 9,71%	2021-2022	7 994 533	347 813
Subwencja	PLN; 0,00%	2021-2023	131 209	7 010 891
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2021 roku			8 378 037	11 832 367

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 30 czerwca 2022 roku kształtowała się na poziomie 7,05% (na 31.12.2021: 2,54% i 30.06.2021 roku: 0,21%).

Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2021 roku Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji i na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka Tower Investments S.A. jest posiada wyemitowane 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: 12.000 Obligacji (z czego na dzień publikacji niniejszego sprawozdania do wykupu pozostało 10.500 Obligacji)
- Dzień Wykupu: 21 listopada 2022 roku – 5.500 obligacji i 19 maja 2023 roku – 5.000 obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

W dniu 19 maja 2022 roku podpisane zostało porozumienie w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii A, wskutek którego uległy zmianie terminy wykupu obligacji. Obligatoryjny termin wykupu 4.500 obligacji z dnia 20 maja 2022 roku został zastąpiony poprzez spłatę: 1.500 obligacji w dniu 20 maja 2022 roku, 1.500 obligacji w dniu 20 czerwca 2022 roku i 1.500 obligacji w dniu 18 lipca 2022 roku.

Zgodnie z zawartym porozumieniem ww. obligacje zostały wykupione.

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 2022 roku wynosił 7.461.502,36 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 30.000.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

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

- hipoteka łączna do kwoty 11.665.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior Bank S.A. na przysługującym kredytobiorcy:
 - prawie wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3, obejmującej działki nr 91/3, 91/10, 91/11 o łącznej powierzchni 0,4666 ha wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,
 - prawie własności do nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3A, obejmującej działkę 90/2 o powierzchni 0,4313 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego w Alior Banku,
- potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia wyżej wymienionej nieruchomości na sumę nie niższą niż 6.000.000 PLN,
- podporządkowanie pożyczek w kwocie nie niższej niż 360.000 PLN,

- przelew wierzytelności z tytułu umów najmu lokali zlokalizowanych na nieruchomości zawartych w momencie zawarcia umowy kredytu oraz w przyszłości.

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

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

Leasing

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Grupa dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

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

	2022-06-30	2021-12-31
Nieruchomości inwestycyjne	26 944 974	27 350 293
Zapasy	4 381 063	4 359 127
Pożyczki udzielone *	50 210 574	52 230 329
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	68 823	117 657
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	81 605 434	84 057 406

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

6.28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zgodnie z wymogami MSSF 16 dokonano analizy umów najmu, użyczenia i o podobnym charakterze pod kątem ich kwalifikacji jako umów leasingu i ujęto odpowiednio aktywa i zobowiązania z tego tytułu.

Inne zobowiązania warunkowe nie występują.

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

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

Długoterminowe	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Wakacje czynszowe	362 948	366 761	561 966
Ubezpieczenia	4 493	4 603	6 510
Inne koszty opłacone z góry	0	0	3 019
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	367 441	371 363	571 495
Wakacje czynszowe	11 149	33 383	33 383
Subwencja	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	11 149	33 383	33 383

Krótkoterminowe	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Wakacje czynszowe	50 805	50 225	30 829
Ubezpieczenia	31 575	55 183	33 485
Inne koszty opłacone z góry	37 644	50 793	50 298
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	120 024	156 202	114 612
Rezerwy na inwestycje budowlane	157 553	157 553	157 553
Wakacje czynszowe	22 234	0	17 446
Rezerwy na świadczenia pracownicze	38 496	38 496	3 613
Rezerwy na sprawy sądowe	194 357	194 357	0
Przygotowanie i badanie sprawozdań	158 000	158 000	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	27 780	45 370	21 243
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	598 421	593 777	199 855

RMK i Rezerwy	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	527 565	572 028
Zwiększenia	0	197 926
Zmniejszenia	(40 100)	(83 846)
Wartość brutto na koniec okresu	487 465	686 107
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	627 160	497 663
Zwiększenia	0	0
Zmniejszenia	(17 590)	(264 425)
Wartość brutto na koniec okresu	609 570	233 239

6.30. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

- Circolo sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,
- Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej,
- Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o. – spółka powiązana kapitałowo i poprzez członka Zarządu spółki zależnej,
- Consulting Damian Jasica – jednoosobowa spółka członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- 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 2022 roku:

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Zarząd		
Wynagrodzenia	40 879	86 867
Premie	0	0
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	39 000	90 000
Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenia	34 705	57 569
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	15 000	
Komitet Audytu		0
Wynagrodzenia	26 036	41 854
Wynagrodzenia razem	155 620	276 290

Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Operacyjne	Pożyczki	Operacyjne	Pożyczki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	539 016	1 413 038	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 310 108	0	65 720	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	146 095	0	29 520	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o. w tym objęte odpisem:	738 278	367 780	32 678	0
	(738 278)	(367 780)	0	0
Circolo sp. z o.o.	39 759	0	0	0
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	0	0
Consulting Damian Jasica	0	0	0	0
Eurostock Media sp. z o.o.	421 615	431 228	0	0
SUMA	3 456 594	1 844 265	127 918	0
Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki i finansowe
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 600	33 423		0
Floryda 1 sp. z o.o.	1 440	0	75 000	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	0	10 176		0
Wynik odpisu na rozrachunki z Manufakturą Dobrego Smaku sp. z o.o.	0	0		10 176
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	68 280	0
Consulting Damian Jasica	0	0	15 000	0
Circolo sp. z o.o.	1 440	0		0
Eurostock Media sp. z o.o.	0	11 017		0
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	0	0	75 000	0
SUMA	6 480	54 616	233 280	10 176

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 2022 roku nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej Grupy Kapitałowej oraz warunków prowadzenia przez nią, 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). W 2022 roku sytuacja na rynku nieruchomości wróciła do normy, lecz wciąż odczuwalne są skutki i istnieją ryzyka spowodowane pandemią koronawirusa SARS-CoV-2/ COVID-19.

Na zaburzenia w sytuacji gospodarczej kraju oraz Europy ma również wpływ konflikt zbrojnego wywołanego przez Federację Rosyjską na terenie Ukrainy. Sankcje gospodarcze i finansowe nałożone przez kraje Unii Europejskiej i Stany Zjednoczone oraz sankcje odwetowe ze strony Federacji Rosyjskiej spowodowały zaburzenia na rynku finansowym w kraju, na zmianach w dostępności niektórych dóbr i surowców, co skutkuje wyższymi cenami oraz zwiększonymi kosztami pozyskiwania środków finansowania.

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

W ciągu 6 miesięcy 2022 roku poza wydarzeniami opisanymi we wcześniejszych notach, nie wystąpiły nietypowe czynniki lub zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie.

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

- 1) Postępowanie z powództwa Daniela Jaroń i Kamil Jaroń przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 372.185,69 zł toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Wyrokiem z dnia 4 marca 2022 roku sąd oddalił powództwo w całości, obciążył powodów kosztami procesu w całości, pozostawiając wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu. Wyrok jest prawomocny, nie doszło do wydania postanowienia w przedmiocie kosztów procesu.
- 2) Postępowanie z powództwa Przedsiębiorstwa Usług Specjalistycznych „Termatex” sp. z o.o. w Ostojowie przeciwko Tower Project sp. z o.o. S.K.A. o zapłatę 26.840,00 zł przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy. Wyrokiem zaocznym z dnia 18 września 2020 roku Sąd zasądził roszczenie w całości wraz z kwotą 4.959,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Od wyroku tego Tower Project sp. z o.o. S.K.A. wniosła sprzeciw. Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2020 roku sąd zawiesił rygor

- natychmiastowej wykonalności wyroku. Termin rozprawy wyznaczony jest na 21 listopada 2022 roku.
- 3) Postępowanie z powództwa Werbena Art Drogi sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 628.881,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2021 roku Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
 - 4) Postępowanie z powództwa EMA Nowak Cholewa Nowak sp.j. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 50.827,64 zł przed Sądem Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie. Wyrokiem z dnia 31 maja 2021 roku Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 30.926,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 30 750 zł od dnia 9 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty i koszty procesu 2 694,21 zł, oddalając powództwo w pozostałej części. Wyrok nie jest prawomocny.
 - 5) Postępowanie z powództwa Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 zł przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
 - 6) Postępowanie z powództwa Lidl spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa przeciwko Deli2 S.A. o zakazanie stosowania hasła w reklamie przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Postępowanie jest zawieszone.
 - 7) 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. Po uchyleniu poprzedniej decyzji (w 2017 roku) przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi, na dzień 30 czerwca 2020 roku brak było wydanej decyzji. W dniu 31 sierpnia 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję wzywającą Tower Project sp. z o.o. do uiszczenia opłaty w wysokości 54.830,48 zł. Decyzja na skutek utrzymania jej w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dnia 7 października 2020 roku stała się ostateczna. Spółka 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.
 - 8) Postępowanie z powództwa WPW Invest sp. z o.o. przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę kwoty 200.000,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Termin rozprawy wyznaczony jest na dzień 6 grudnia 2022 roku.
 - 9) Postępowanie z powództwa Awelino sp. z o.o. przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 242.872,70 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

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 2022 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 Spółka Dominująca dokonała, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, wykupu 8.000 obligacji o łącznej wartości 8.000.000,00 PLN. Ponadto w dniu 18 lipca 2022 roku Spółka dokonała wykupu 1.500 obligacji o łącznej wartości 1.500.000,00 PLN.

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 Covid-19 zarząd Spółki dokonał analizy bieżących projektów prowadzonych przez Spółkę i spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A., planów inwestycyjnych na najbliższe lata oraz sytuacji finansowej. Wnioski z powyższej analizy są następujące:

- Branża, w której działa Spółka i jej podmioty zależne, w szczególności operatorzy marketów spożywczych łagodnie przeszła okres spowolnienia a częściowo nawet zanotowała wzrost przychodów.
- Projekty zaplanowane na rok 2020 i 2021 rok, zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte w czasie pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużone terminy dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt dostępnej kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej.
- Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne ulega opóźnieniom z uwagi na przeszłe przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych.

- 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.

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

6.39. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

W kwietniu b.r. dokonano wpłaty zaliczki na inwestycję w Hiszpanii. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie dokonano ewidencji transakcji w księgach z uwagi na proces tłumaczenia dokumentów źródłowych.

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

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

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 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
	PLN	PLN	EUR	EUR
<i>Sprawozdanie z wyniku</i>				
Przychody ze sprzedaży	965 115	5 845 446	207 880	1 285 504
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 183 862	1 975 403	254 996	434 422
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 067 047	2 063 302	229 835	453 752
Zysk (strata) netto	332 357	1 833 186	71 587	403 146
Zysk na akcję (PLN)	0,21	1,18	0,05	0,26
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,21	1,18	0,05	0,26
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6427	4,5472
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 575 763	2 172 886	770 196	477 851
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	252 241	(1 418 540)	54 331	(311 959)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 035 731)	(1 338 411)	(869 270)	(294 337)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(207 727)	(584 065)	(44 743)	(128 445)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6427	4,5472
	2022-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2021-12-31
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	99 113 046	99 464 897	21 175 286	21 625 625
Zobowiązania długoterminowe	8 577 500	13 034 901	1 832 564	2 834 044
Zobowiązania krótkoterminowe	42 057 135	38 283 943	8 985 415	8 323 682
Kapitał własny	48 478 411	48 146 054	10 357 307	10 467 899
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6806	4,5994

8. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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. Spółka, zgodnie ze strategią rozwoju, postanowiła rozszerzyć i zdywersyfikować działalność o zaangażowanie, poprzez spółki zależne, w produkcję spożywczą oraz handel w formacie tradycyjnym i poprzez e-delikatesy.

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

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	zmiana
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	965 115	5 845 446	(83,5)%
Koszty sprzedanych produktów i usług	169 123	2 357 663	(92,8)%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	795 993	3 487 783	(77,2)%
Koszt sprzedaży	0	0	
Koszt ogólnego zarządu	2 078 882	1 608 878	29,2%
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1 282 889)	1 878 905	
Pozostałe przychody operacyjne	3 096 400	124 281	2391,5%
Pozostałe koszty operacyjne	629 649	27 783	2166,3%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 183 862	1 975 403	
Przychody finansowe	1 424 758	1 342 513	6,1%
Koszty finansowe	1 541 574	1 254 614	22,9%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 067 047	2 063 302	
Podatek dochodowy	734 690	230 116	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	332 357	1 833 186	
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	
Zysk (strata) netto	332 357	1 833 186	
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	332 357	1 833 186	
Całkowite dochody	332 357	1 833 186	

11. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	25 964	21 894	19 667
Rzeczowe aktywa trwałe	1 957 259	2 496 060	1 725 219
Nieruchomości inwestycyjne	15 466 563	13 005 123	11 291 291
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 291 787	5 265 801	247 748
Inne długoterminowe aktywa finansowe	131 042	52 684 851	45 711 590
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	8 778 550	8 778 550	8 778 550
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 894 838	1 790 765	1 301 830
Aktywa trwałe	33 546 002	84 043 043	69 075 895
Zapasy	317 155	293 955	765 290
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 229 508	11 146 695	17 852 687
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	1 097	1 097	1 097
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	51 089 971	2 843 068	6 531 144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	929 313	1 137 040	311 453
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	65 567 043	15 421 854	25 461 672
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	65 567 043	15 421 854	25 461 672
AKTYWA RAZEM	99 113 046	99 464 897	94 537 567

PASYWA	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
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	14 826 001	14 826 001	14 826 001
Zyski zatrzymane w tym:	2 289 641	1 957 284	1 833 186
- zysk (strata) netto	332 357	1 957 284	1 833 186
Kapitał własny	48 478 411	48 146 054	48 021 955
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	928 492	6 201 948	8 890 824
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 105 045	3 127 753	1 026 057
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 543 963	3 705 200	3 190 601
Zobowiązania długoterminowe	8 577 500	13 034 901	13 107 481
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23 815 718	20 356 252	17 573 990
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	18 014 441	17 700 714	15 672 974
Rezerwy bieżące	226 976	226 976	161 167
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	42 057 135	38 283 943	33 408 130
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	42 057 135	38 283 943	33 408 130
Zobowiązania razem	50 634 635	51 318 844	46 515 611
Pasywa razem	99 113 046	99 464 897	94 537 567

12. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	1 067 047	2 063 302
Korekty:		
Amortyzacja	469 587	387 733
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(144 652)	(73 104)
Przychody i koszty odsetek	(465 956)	(193 273)
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych	0	0
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	2 711	(13 416)
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	73 875	(7 177)
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	0	0
Zmiana stanu zapasów	(23 200)	2 032 217
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(540 323)	(2 525 817)
Zmiana stanu należności pozostałych	(1 349 110)	(208 265)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(150 851)	(120 903)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	7 134 865	831 707
Zmiana stanu rezerw	0	0
Inne korekty	(2 498 229)	(119)
Korekty razem	2 508 716	109 584
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	3 575 763	2 172 886
Podatek dochodowy	(0)	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 575 763	2 172 886
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	243 902	127 023
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	(2 763)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(14 108)	(12 430)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	22 446	42 387
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0	(362 702)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne		(300 055)
Splata odsetek	0	0
Pożyczki spłacone	0	0
Pożyczki udzielone	0	(910 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	252 241	(1 418 540)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 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)

Kredyty i pożyczki	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(2 307 546)	0
Spłaty kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych	(201 274)	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(458 518)	(305 369)
Odsetki zapłacone	(1 068 392)	(1 033 042)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 035 731)	(1 338 411)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	(207 727)	(584 065)
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(207 727)	(584 065)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 137 040	895 518
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	929 313	311 453

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 01.01.2022 roku	1 560 750	-269 706	30 071 724	14 826 001	1 957 284	48 146 054
Nabycie akcji własnych						0
Przyznana dywidenda						0
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym					0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 roku					332 357	332 357
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	332 357	332 357
Saldo na dzień 30.06.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	14 826 001	2 289 641	48 478 411

	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
Nabycie akcji własnych						0
Przyznana dywidenda						0
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym				(2 489 165)	2 489 165	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	(2 489 165)	2 489 165	0
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku					1 957 284	1 957 284
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	1 957 284	1 957 284
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	14 826 001	1 957 284	48 146 054

	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
Nabycie akcji własnych						0
Przyznana dywidenda						0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały				(2 489 165)	2 489 165	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	(2 489 165)	2 489 165	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	14 826 001	1 833 186	48 021 955

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 2021 rok.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące od 2021 roku

Nie dokonywano zmian w zakresie standardów i interpretacji.

14.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Amortyzacja	469 587	387 733
Zużycie materiałów i energii	121 593	92 536
Usługi obce	814 627	2 751 160
Podatki i opłaty	26 070	23 218
Wynagrodzenia	525 806	496 148
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	110 041	97 345
Pozostałe koszty rodzajowe	180 281	118 400
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Koszty według rodzaju razem	2 248 005	3 966 541

14.3. SEGMENTY OPERACYJNE

Szczegółowy opis dotyczący segmentów znajduje w nocy 6.2 niniejszego półrocznego sprawozdania finansowego.

Dane liczbowe dotyczące segmentów działalności obrazuje poniższa tabela:

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	NIERUCHOMOŚCI	E-COMMERCE	SPOŻYWCZY
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	965 115	463 615	500 300	1 200
Koszty sprzedanych produktów i usług	169 123	162 799	6 324	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	795 993	300 817	493 976	1 200
Koszt sprzedaży	0	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu	2 078 882	2 078 882	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1 282 889)	(1 778 066)	493 976	1 200
Pozostałe przychody operacyjne	3 096 400	3 096 400	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	629 649	629 649		0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 183 862	688 686	493 976	1 200
Przychody finansowe	1 424 758	1 412 989	11 769	0
- zysk na okazijnym nabyciu	0	0		
Koszty finansowe	1 541 574	1 540 081	1 493	0
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 067 047	561 594	504 252	1 200
Podatek dochodowy	734 690	734 690	0	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	332 357	(173 095)	504 252	1 200
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	332 357	(173 095)	504 252	1 200

14.4. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
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	332 357	1 833 186
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,21	1,18
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,21	1,18
Działalność zaniechana		
	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	332 357	1 833 186
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,21	1,18
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,21	1,18

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 30.06.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	2 011 464	715 169	0	3 905 722
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(783 146)	(147 030)	(642 270)	(376 016)	0	(1 948 462)
Wartość bilansowa netto	223 756	25 157	1 369 194	339 153	0	1 957 260

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2021 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	2 392 400	715 169	0	4 286 659
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(671 268)	(139 789)	(726 812)	(252 730)	0	(1 790 599)
Wartość bilansowa netto	335 634	32 399	1 665 588	462 439	0	2 496 060

	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

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 6 miesięcy 2022 roku Spółka dokonała sprzedaży samochodu osobowego.

W okresie 6 miesięcy 2022 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2021 i 31.03.2021: 0 PLN).

14.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Wartość bilansowa na początek okresu	13 005 123	10 712 128	10 712 128
Zwiększenia	192 715	776 814	579 163
Zmiana klasyfikacji aktywów	0	290 617	0
Wycena do wartości godziwej	2 268 725	1 225 564	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	15 466 563	13 005 123	11 291 291

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 czerwca 2022 roku wchodzi:

- nieruchomość położona w Tychach
- lokal mieszkalny o charakterze inwestycyjnym znajdujący się w Warszawie przy ul. Książęcej
- nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Pleszewie.

W okresie 6 miesięcy 2022 roku Grupa dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości położonych w Tychach w oparciu o dokonany operat szacunkowy na dzień 30.06.2022

- 1) Nie dokonano operatów szacunkowych pozostałych inwestycji ze względu na to, że dla inwestycji Tychy (grunt niezabudowany), Pleszew, w okresie od grudnia 2021 do końca II kwartału 2022 roku nie nastąpiły istotne odchylenia wartości.
- 2) Książęca - aktualizacja wyceny nastąpiła w III kw 2022, Wzrost wartości wynosi ok 15%.

14.7. ZAPASY

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Półprodukty i produkcja w toku	317 155	293 955	565 290
Towary	0	0	200 000
Wartość bilansowa zapasów razem	317 155	293 955	765 290

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 czerwca 2022 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 2020-2023. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2022 roku				
Deli2 S.A.	PLN	752 060	6,0%	2023
Deli2 S.A.	PLN	0	6,0%	2023
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	170 078	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	9 302 161	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	260 232	0,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	104 373	6,0%	2023
Tower Investment sp z o.o.	PLN	0	6,0%	2023
Tower Investment sp z o.o.	PLN	0	3,0%	2023
Tower Investment sp z o.o.	PLN	1 904 541	0,0%	2023
Tower Investment sp z o.o.	PLN	21 176 014	6,0%	2023
Tower Investment sp z o.o.	PLN	0	0,0%	2023
Property Tower Investments SKA	PLN	25 223	0,0%	2023
Tower Jasło sp z o.o.	PLN	144 199	6,0%	2023
Tower Jasło sp z o.o.	PLN	52 129	6,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 662 718	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46 236	0,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	1 732 821	6,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	1 918 169	zm WIBOR3M+6,6	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	4 406 197	6,0%	2023
Prystora1 sp. z o.o.	PLN	160 060	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	137 235	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	59 707	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802	0,0%	2023
Tower Project sp zo.o. SKA	PLN	684 035	6,0%	2023
Tower Project sp zo.o. SKA	PLN	3 838	0,0%	2023
AKAL	PLN	21 000		
Razem		50 723 828		

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2021 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 821 373	9,1%	2023
Deli2 S.A.	PLN	731 233	6%	2023
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	165 615	6%	2023
Tower Project sp. z o.o.	PLN	10 158 972	6%	2022-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	23 162 582	6%	2022-2023
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2022
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2022

Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	191 486	6%	2022-2023
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 420 977	9,1%	2023
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 298 787	6%	2023
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	133 269	9,1%	2023
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	58 294	6%	2023
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	802	0%*	2023
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 779 057	6%	2022-2023
Prystora 1 sp. z o.o.	PLN	155 597	6%	2023
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	670 192	6%	2022-2023
Razem		54 938 232		

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2021 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	9 557 867	6,80%	2022
Deli2 S.A.	PLN	710 060	6,00%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	161 078	6,00%	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		
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 189 597	6,80%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	130 625	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	66 941	6,80%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	6%	2022
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	756 274	0%*	2021
Prystora 1 sp. z o.o.	PLN	151 060	6%	2021-2022
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

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

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	54 938 232	48 841 149	48 841 150
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	1 347 596	3 560 000	910 000
Splata	(5 562 000)	(10 000)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	0	2 547 083	1 216 089
Wartość brutto na koniec okresu	50 723 828	54 938 232	50 967 238
<i>Strata kredytowa</i>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	50 723 828	54 938 232	50 967 238

14.9. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Pożyczki	0	0	0
Inne instrumenty dłużne	0	4 975 362	7 010 891
Inne zobowiązania finansowe		69 721	139 442
Zobowiązania finansowe razem	0	5 045 083	7 150 333

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Pożyczki	9 155 497	2 034 321	1 968 845
Inne instrumenty dłużne	8 304 851	14 699 035	13 049 286
Inne zobowiązania finansowe	69 721	139 442	139 442
Zobowiązania finansowe razem	17 530 069	16 872 799	15 157 573

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 30.06.2022 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	11,37%	14,27%	0%	
Termin wymagalności	2022	2022-2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	9 155 497	8 304 851	69 721	17 530 069
Zobowiązanie krótkoterminowe	9 155 497	8 304 851	69 721	17 530 069
Zobowiązanie długoterminowe	0	0	0	0

Stan na 31.12.2021 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	9,14%	12,04%	0%	
Termin wymagalności	2022	2022-2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	2 034 321	19 674 397	209 164	21 917 882
Zobowiązanie krótkoterminowe	2 034 321	14 699 035	139 442	16 872 799
Zobowiązanie długoterminowe	0	4 975 362	69 721	5 045 083

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

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2022 roku Spółka dokonała wykupu 8.000 obligacji o łącznej wartości 8.000.000,00 PLN. Ponadto w lipcu 2022 roku Spółka dokonała wykupu 1.500 obligacji o wartości 1.500.000,00 PLN.

Papiery dłużne

W dniu 19 listopada 2021 roku Spółka dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A i na dzień 30 czerwca 2022 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: 12.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 18 lipca 2022 roku – 1.500 obligacji; 21 listopada 2022 roku – 5.500 obligacji i 19 maja 2023 roku – 5.000 obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

W dniu 19 maja 2022 roku podpisane zostało porozumienie w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii A w skutek którego uległy zmianie terminy wykupu obligacji. Obligatoryjny termin wykupu 4.500 obligacji z dnia 20 maja 2022 roku został zastąpiony poprzez spłatę: 1.500 obligacji w dniu 20 maja 2022 roku, 1.500 obligacji w dniu 20 czerwca 2022 roku i 1.500 obligacji w dniu 18 lipca 2022 roku. Zgodnie z porozumieniem, Spółka dokonała wykupu ww. 4.500 obligacji.

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	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
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
Deliz S.A.	170 000	170 000	170 000
Akal sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Prystora1 sp. z o.o.	50	50	50
Tower Świebodzice sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Aktywa finansowe	8 778 550	8 778 550	8 778 550

14.12.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Aktywa z tytułu leasingu	131 042	139 530	781 486
Aktywa finansowe	131 042	139 530	781 486

	Aktywa krótkoterminowe		
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Akcje spółek notowanych	343 022	416 897	330 439
Aktywa z tytułu leasingu	23 120	33 260	163 572
Aktywa finansowe	366 143	450 157	494 011

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

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWFF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2022 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	271 787	0	5 139 530	5 411 317
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	12 277 051	0	899 578	13 176 630
Pożyczki	50 723 828	0	0	50 723 828
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	343 022	33 260	376 282
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	929 313	0	0	929 313

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWFF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2021 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	52 811 123	0	5 139 530	57 950 653
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	9 480 262	0	1 618 608	11 098 871
Pożyczki	2 392 911	0	0	2 392 911
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	416 897	33 260	450 157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 137 040	0	0	1 137 040

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

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 2022 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	0	0
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe		928 492		928 492
Inne długoterminowe zobowiązania	0	300 896	2 100 000	2 400 896
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	22 457 444	6 806 281	29 263 725
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	11 804 851	0	11 804 851
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	601 349	0	601 349
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	0	0

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2021 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	4 975 362	0	4 975 362
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	1 156 865	1 156 865
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe		69 721		69 721
Inne długoterminowe zobowiązania	0	401 369	2 000 000	2 401 369
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	13 093 611	7 096 262	20 189 873
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	16 733 356	0	16 733 356
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	139 442	0	139 442
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	827 916	827 916
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

14.14. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY

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

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(1 914 435)	(1 658 655)	(1 658 655)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Wynik (+/-)	(734 690)	(255 780)	(230 116)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(2 649 125)	(1 914 435)	(1 888 771)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 894 838	1 790 765	1 301 830
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 543 963	3 705 200	3 190 601

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 30.06.2022 roku			
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług	164 025		164 025
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	54 975	14 036	69 012
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	103 662	0	103 662
Pasywa:			
Leasing	7 565	(7 565)	0
Odsetki od pożyczek i obligacji	150 805	(11 473)	139 332
Na stratę podatkową	1 234 529	109 727	1 344 256
Pozostałe rezerwy	75 204	(653)	74 551
Razem	1 790 765	104 073	1 894 838

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.06.2022 roku			
Aktywa:			
Aktywa trwałe w leasingu	0	33 714	33 714
Odsetki od pożyczek udzielonych	2 274 103	70 359	2 344 462
Wycena nieruchomości	1 431 097	734 690	2 165 787
Rozliczenie przyznanej subwencji	0	0	0
Razem	3 705 200	838 763	4 543 963

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 33 przedstawione zostały koszty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej i spółek zależnych 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.

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.	218 318	5 000 000
Tower Jasło sp. z o.o.	164 820	1 500 000
Akal sp. z o.o.	2 706	-
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	233 650	792 000
Shopin 2 sp. z o.o.	3 100	-
Tower Project sp. z o.o.	-	2 980 478
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	6 027 272	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	1 242	-
Gatid Investments sp. z o.o.	770 525	3 097 302
Floryda 1 sp. z o.o.	213 351	65 720
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	46 551	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	23 095	-
Circolo sp. z o.o.	39 759	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	14 931	-
Prystora1 sp. z o.o.	1 426 591	2 100 000
Deli2 S.A.	644 828	3 061
Manufaktura Gessler S.A.	7 734	-
Mirosław Kuś	-	3 000 000
Tower Mehoffera sp. z o.o.	3 937 944	-
Stan na 30 czerwca 2022 roku	13 776 416	26 131 650
Odpisy aktualizujące	-	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	(15 468)	-
Stan netto na 30 czerwca 2022 roku	13 760 948	26 131 650

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane	
Tower Investments sp. z o.o.	23 080 555	-	-	
Deli2 S.A.	752 060	167 789	500 000	
Tower Jasło sp. z o.o.	196 327	-	-	
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	-	-	
Gatid Investments sp. z o.o.	170 078	-	-	
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	687 873	-	-	
Tower Świebodzice sp. z o.o.	197 744	-	-	
Tower Project sp. z o.o.	9 666 766	-	-	
Shopin 2 sp. z o.o.	6 324 366	-	-	
Prystora1 sp. z o.o.	160 060	-	-	
AKAL	21 000	-	-	
Mirosław Kuś			3 000 000	
Tower Mehoffera sp. z o.o.	9 441 776	-	2 108 241	
Stan na 30 czerwca 2022 roku	50 723 828	167 789	5 608 241	
	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	8 308	517 251		-
Tower Jasło sp. z o.o.	8 091	4 841		-
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	5 760	-		-
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	263 718	17 681		-
Tower Świebodzice sp. z o.o.	1 440	5 379		-
Tower Project sp. z o.o.	27 334	247 562		-
Shopin 2 sp. z o.o.	4 200	166 602		-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	520 256	341 346		83 827
Gatid Investments sp. z o.o.	38 717	4 463		-
Deli2 S.A.	7 185	20 827		-
Manufaktura Gessler S.A.	1 200	-	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	1 200	-	39 000	-
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	4 200	-	-	-
Circolo sp. z o.o.	1 771	-	-	-
Prystora 1 sp. z o.o.	5 260	4 463	-	-
Akal sp. z o.o.	600	-	-	-
Suma za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 roku	899 238	1 330 415	39 000	83 827

14.16. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym nie nastąpiły.

DZIAŁ III

15. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport półroczny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 27 września 2022 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 – Audyt 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 2022 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