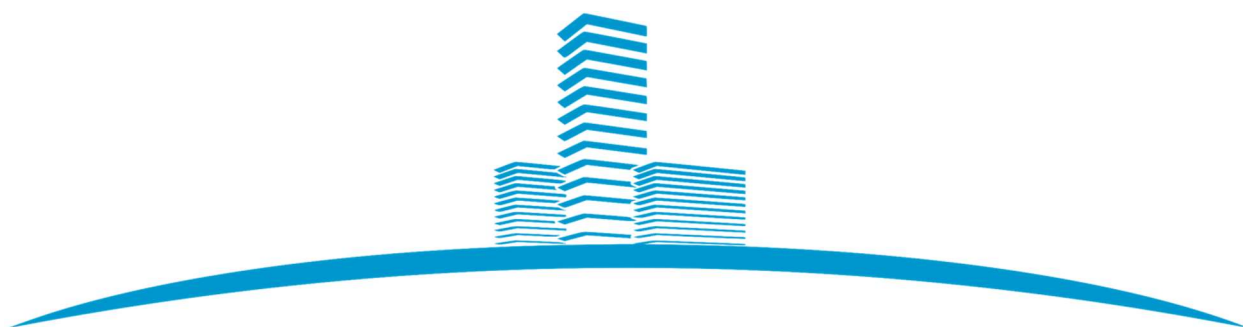




TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

**SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 6 MIESIĘCY
KOŃCZĄCYCH SIĘ 30 CZERWCA 2019 ROKU**

WARSZAWA 26 WRZEŚNIA 2019 ROKU

DZIAŁ I	SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	
1.	Wybrane skonsolidowane dane finansowe z przeliczeniem na EURO	5
2.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	6
2.1	Skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat i innych całkowitych dochodów	6
2.2	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.3	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
2.4	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
3.	Informacje objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
3.1	Informacje o Spółce Dominującej	13
3.2	Organy Spółki Dominującej	14
3.3	Charakter działalności Grupy Kapitałowej	14
3.4	Informacje o Grupie Kapitałowej	15
3.5	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
4.	Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do Euro	17
4.1	Podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, w przeliczeniu na Euro	18
5.	Zasady rachunkowości	19
5.1	Zmiany zasad rachunkowości	19
6.	Informacja dodatkowa	23
6.1	Sezonowość działalności	23
6.2	Segmenty operacyjne	23
6.3	Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję	24
6.4	Nota objaśniająca do sprawozdania z przepływów pieniężnych	25
6.5	Przychody i koszty	26
6.6	Połączenia jednostek gospodarczych	29
6.7	Wartość firmy	30
6.8	Wartości niematerialne	30
6.9	Rzeczowe aktywa trwałe	31
6.10	Leasing – aktywa i zobowiązania	33
6.11	Nieruchomości inwestycyjne	34
6.12	Zapasy	34
6.13	Instrumenty finansowe	35
6.14	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37
6.15	Pozostałe aktywa finansowe	38
6.16	Pożyczki udzielone	38
6.17	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40
6.18	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	40
6.19	Kapitały własne	40
6.20	Program płatności akcjami	41

6.21	Dywidendy	41
6.22	Emisja i wykup papierów dłużnych	41
6.23	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	42
6.24	Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	42
6.25	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	44
6.26	Zobowiązania warunkowe	45
6.27	Rozliczenia międzyokresowe, rezerwy, aktywa i zobowiązania z tytułu umowy	45
6.28	Transakcje z podmiotami powiązanymi	46
6.29	Wskazanie korekty błędów poprzednich okresów	48
6.30	Zmiana sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych	48
6.31	Wskazanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	48
6.32	Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	48
6.33	Zmiana sposobu (metody) wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych	50
6.34	Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy	50
6.35	Zmiana w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	50
6.36	Emisja, wykup i spłata nie udziałowych kapitałowych papierów wartościowych	50
6.37	Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	50
6.38	Zdarzenia po dniu sprawozdawczym	50
6.39	Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta	51
DZIAŁ II	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.	
1.	Wybrane jednostkowe dane finansowe z przeliczeniem na Euro	52
2.	Informacje o spółce	52
3.	Charakter działalności spółki	53
4.	Sprawozdanie z zysków i strat i innych całkowitych dochodów	54
5.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	55
6.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	56
7.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	57
8.	Informacje objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	59
8.1	Zmiana polityki rachunkowości i prezentacji danych finansowych	59
8.2	Koszty według rodzaju	60

8.3	Segmenty operacyjne	60
8.4	Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję	60
8.5	Rzeczowe aktywa trwałe	61
8.6	Nieruchomości inwestycyjne	61
8.7	Zapasy	61
8.8	Pożyczki udzielone	61
8.9	Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	63
8.10	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	65
8.11	Zobowiązania warunkowe	65
8.12	Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy	65
8.13	Pozostałe aktywa finansowe	66
8.14	Instrumenty finansowe	66
8.15	Aktywa i zobowiązania na podatek odroczony	68
8.16	Transakcje z podmiotami powiązanymi	69
8.17	Zdarzenia po dniu bilansowym	71
DZIAŁ III	OŚWIADCZENIA	
1.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	72
2.	Oświadczenie w sprawie rzetelności sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	72
3.	Oświadczenie w sprawie podmiotu uprawnionego do przeglądu rzetelności sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	72

DZIAŁ I

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	5 450 406	31 094 342	1 271 054	7 334 436
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(143 623)	8 032 788	(33 493)	1 894 749
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(772 991)	7 129 668	(180 264)	1 681 724
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(824 008)	5 462 732	(192 162)	1 288 532
Zysk na akcję (PLN)	(0,53)	3,57	(0,12)	0,84
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,53)	3,57	(0,12)	0,84
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2881	4,2395
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 763 531)	24 325 791	(877 669)	5 737 891
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(980 792)	(1 074 186)	(228 724)	(253 376)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 424 190)	(8 617 981)	(332 126)	(2 032 782)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 168 513)	14 633 624	(1 438 519)	3 451 734
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2881	4,2395
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	102 654 736	99 110 002	24 142 694	23 048 838
Zobowiązania długoterminowe	13 627 653	7 004 045	3 204 998	1 628 848
Zobowiązania krótkoterminowe	29 383 221	29 991 579	6 910 447	6 974 786
Kapitał własny	59 643 862	62 114 378	14 027 249	14 445 204
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2520	4,3000

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.
2.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.

	Nota	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.5.1	5 450 406	31 094 342
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		5 450 406	31 094 342
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług		3 958 947	26 543 510
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		3 958 947	26 543 510
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 491 460	4 550 831
Koszt sprzedaży		0	0
Koszt ogólnego zarządu		1 690 100	1 585 763
Zysk (strata) ze sprzedaży		(198 641)	2 965 068
Pozostałe przychody operacyjne	6.5.3	102 318	5 482 203
Pozostałe koszty operacyjne	6.5.3	47 300	414 484
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(143 623)	8 032 788
Przychody finansowe	6.5.4	802 456	483 312
Koszty finansowe	6.5.4	1 530 740	1 630 450
Zysk (strata) na okazyjnym nabyciu		0	354 069
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych		98 916	(110 051)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(772 991)	7 129 668
Podatek dochodowy	6.5.5	51 017	1 669 817
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(824 008)	5 459 851
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		(824 008)	5 459 851
Zysk (strata) netto przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(824 008)	5 462 732
- podmiotom niekontrolującym		0	(2 881)
Pozostałe całkowite dochody			
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		0	0
Całkowite dochody przypadające:		(824 008)	5 462 732
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(824 008)	5 462 732
- podmiotom niekontrolującym		0	(2 881)

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	Nota	30.06.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	6.7	16 586 901	2 888 360
Wartości niematerialne	6.8	13 051	17 748
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	3 288 349	2 072 390
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	21 635 222	20 768 974
Należności	6.14.1	1 503 356	1 693 564
Pożyczki	6.16	50 000	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6.15	110 824	9 089 595
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.5.5	1 927 364	1 771 519
Rozliczenia międzyokresowe	6.27	157 013	167 844
Aktywa trwałe		45 272 078	38 469 994
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.12	28 107 182	14 076 150
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.14	13 807 289	18 108 681
Aktywa z tytułu umowy	6.27	2 341 288	1 270 731
Pożyczki	6.16	1 722 346	9 487 737
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.15	170 205	278 550
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.27	37 578	52 877
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.17	11 196 770	17 365 283
Aktywa obrotowe		57 382 658	60 640 008
Aktywa razem		102 654 736	99 110 002

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASYWA	Nota	30.06.2019	31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		1 560 750	1 560 750
Akcje własne		(165 500)	(71 000)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały		13 231 185	10 063 893
Zyski zatrzymane:		14 945 702	20 489 010
- zysk (strata) z lat ubiegłych		15 769 710	16 343 744
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		(824 008)	4 145 266
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		59 643 862	62 114 378
Udziały nie dające kontroli		0	0
Kapitał własny	6.19	59 643 862	62 114 378
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		4 789 163	0
Leasing finansowy	6.10	2 167 565	709 671
Zobowiązania długoterminowe	6.23	872 292	845 802
Rezerwy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		77 851	77 851
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5.6	5 720 782	5 370 721
Zobowiązania długoterminowe		13 627 653	7 004 045
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.23	8 349 306	2 386 481
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.5.5	20 917	31 626
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.24	20 315 894	27 088 085
Leasing finansowy	6.10	553 071	186 090
Zobowiązania z tytułu umów	6.27	46 508	37 346
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6.23	38	71 476
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	6.27	97 487	190 476
Zobowiązania krótkoterminowe		29 383 221	29 991 579
Zobowiązania razem		43 010 874	36 995 624
Pasywa razem		102 654 736	99 110 002

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	Nota	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto		(772 991)	7 129 668
Korekty:			
Amortyzacja		335 162	185 133
(Zyski)/Straty ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		0	(3 076)
(Zysk)/Strata z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		(598 799)	(133 200)
Koszty odsetek		1 047 954	1 467 554
Przychody z odsetek i dywidend		(137 004)	(342 397)
(Zysk)/Strata ze sprzedaży aktywów finansowych		326 503	0
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych		(98 916)	107 540
(Zyski)/Straty podmiotów niekontrolujących		0	1 559
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych		(10 470)	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości		0	(5 377 471)
Inne korekty		3 170	8 263
Korekty razem		867 601	(4 086 095)
Zmiana stanu zapasów	6.4	(4 797 599)	5 484 190
Zmiana stanu należności	6.4	(552 514)	36 244 409
Zmiana stanu zobowiązań	6.4	1 449 704	(19 501 035)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		42 269	(748 759)
Zmiany w kapitale obrotowym		(3 858 140)	21 478 805
Podatek dochodowy		0	(196 587)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 763 531)	24 325 791
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		0	7 317
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(379 945)	(10 081)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		225 000	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(105 197)	0
Inwestycje w nieruchomości		(215 650)	(321 422)
Inne wydatki inwestycyjne		(505 000)	(750 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(980 792)	(1 074 186)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(94 500)	0
Spląty kredytów i pożyczek		(107 447)	(7 135 680)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(272 937)	(84 194)
Odsetki zapłacone		(949 306)	(1 398 106)
Inne wydatki finansowe			
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(1 424 190)	(8 617 981)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(6 168 513)	14 633 624
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		17 365 283	5 471 026
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		11 196 770	20 104 650

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	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 063 893	20 489 010	62 114 378	0	62 114 378
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku								
Zmiana struktury grupy kapitałowej					1 676	1 676		1 676
Zakup akcji własnych		(94 500)				(94 500)		(94 500)
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	(1 553 684)		(1 553 684)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				3 167 292	(3 167 292)	0		0
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	3 167 292	(4 719 300)	(1 646 508)	0	(1 646 508)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku					(824 008)	(824 008)		(824 008)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(824 008)	(824 008)	0	(824 008)
Saldo na dzień 30.06.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	13 231 185	14 945 702	59 643 862	0	59 643 862

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	1 060 750	0	9 538 799	26 808 456	20 648 184	58 056 189	(35 166)	58 021 023
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku								
Emisja akcji	500 000		20 532 925	(21 032 925)				0
Zmiana struktury grupy kapitałowej				(40 546)	4 059	(36 487)	38 047	1 560
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				4 224 108	(4 224 108)			0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	0	20 532 925	(16 849 364)	(4 220 049)	(36 487)	38 047	1 560
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku					5 462 732	5 462 732	(2 881)	5 459 851
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	5 462 732	5 462 732	(2 881)	5 459 851
Saldo na dzień 30.06.2018 roku	1 560 750	0	30 071 724	9 959 092	21 890 867	63 482 433	0	63 482 433

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

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. Do dnia 31 sierpnia 2018 roku siedziba Spółki mieściła się przy ul. Rumianej 49 w Warszawie (02-956).

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

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

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.

3.2.1. Zarząd.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji 27 września 2019 roku wchodził:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

3.2.2. Rada Nadzorcza i Komitet Audytu.

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 27 września 2019 roku wchodził:

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

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

3.2.3. Komitet Audytu

Na dzień 27 września 2019 roku w skład Komitetu Audytu wchodził:

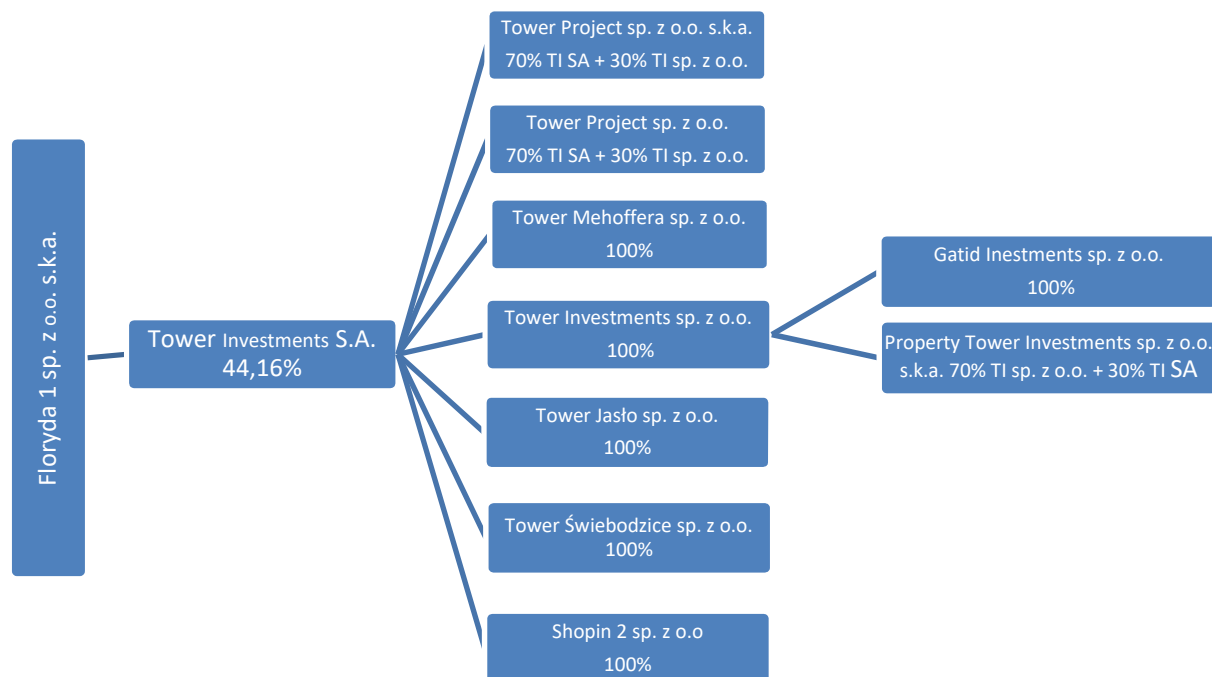
- Damian Jasica – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Mariusz Trojak – Członek Komitetu Audytu
- Piotr Gańko – Członek Komitetu Audytu

3.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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

3.4. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa Tower Investments S.A. wchodzi w skład innej Grupy Kapitałowej, dla której podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. Na dzień 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 zakupu akcji PKS Jasło S.A., która była właścicielem m.in. dwóch nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki;
- 2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100 udziałów. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;
- 3) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 35.000 akcji, a Tower Investments S.A. posiada 15.000. Akcje te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments S.A. Obecnie nie prowadzi żadnej inwestycji.
- 4) **Tower Project sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 30%, a Tower Investments S.A. 70% udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu. Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments S.A. Wraz z nabyciem akcji Spółka

Dominująca przejęła nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8 908 m² oraz parku handlowego.

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

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

7) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniając do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin 2 sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego City Shopin Nowa Praga na ul. Szwedzkiej w Warszawie. Uchwałą z dnia 23 stycznia 2018 roku Spółka zmieniła nazwę na Shopin 2 sp. z o.o. z Shopin Szwedzka sp. z o.o.

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniając do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Do dnia 13 lutego 2018 roku spółka była we współkontroli kiedy to Tower Investments sp. z o.o. nabyła pozostałe 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o.. Gatid Investments sp. z o.o. jest spółką celową na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie.

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

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		30.06.2019	31.12.2018
Tower Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	70%

3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 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 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 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2520	4,3616	4,3000
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,2881	4,2395	4,2669
Najwyższy kurs w okresie	4,3402	4,3616	4,3978
Najniższy kurs w okresie	4,2520	4,1423	4,1423

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 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	5 450 406	31 094 342	1 271 054	7 334 436
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(143 623)	8 032 788	(33 493)	1 894 749
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(772 991)	7 129 668	(180 264)	1 681 724
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(824 008)	5 462 732	(192 162)	1 288 532
Zysk na akcję (PLN)	(0,53)	3,57	(0,12)	0,84
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,53)	3,57	(0,12)	0,84
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2881	4,2395
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 763 531)	24 325 791	(877 669)	5 737 891
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(980 792)	(1 074 186)	(228 724)	(253 376)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 424 190)	(8 617 981)	(332 126)	(2 032 782)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 168 513)	14 633 624	(1 438 519)	3 451 734
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2881	4,2395
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	102 654 736	99 110 002	24 142 694	23 048 838
Zobowiązania długoterminowe	13 627 653	7 004 045	3 204 998	1 628 848
Zobowiązania krótkoterminowe	29 383 221	29 991 579	6 910 447	6 974 786
Kapitał własny	59 643 862	62 114 378	14 027 249	14 445 204
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2520	4,3000

5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

5.1.1. MSSF 16 Leasing

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

- aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz

- amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z zysków i strat.

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

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

Grupa skorzystała także z możliwości jaką daje paragraf 4 MSSF16 i nie stosuje postanowień tego standardu do aktywów niematerialnych.

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

	01.01.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	1 006 902
Nieruchomości inwestycyjne	687 693
Zapasy	235 226
Razem aktywa	1 929 820

Zostało rozpoznane zobowiązanie z tytułu leasingu w poniższych wartościach w podziale na długo i krótkoterminowe zobowiązanie leasingowe:

	01.01.2019
Leasing długoterminowy	1 550 405
Leasing krótkoterminowy	379 415
Razem zobowiązania	1 929 820

5.1.2. Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą – obowiązujące do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Zmiany dotyczą wyceny aktywów finansowych z tzw. prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej

poprzez inne całkowite dochody, zamiast wyceniania według godziwej przez zysk lub stratę. Zmiany nie mają wpływu na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

- 5.1.3. Zmiany do MSR 19 Zmiany, ograniczenia oraz rozliczenia programów świadczeń pracowniczych - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Zmiany dotyczą programów określonych świadczeń, wprowadzając wymóg ustalania kosztów bieżących świadczeń oraz odsetek netto z zastosowaniem założeń przyjętych do wyceny zobowiązania lub aktywa z tytułu określonych świadczeń dla okresu po zmianie planów. Zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych

- 5.1.4. Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Zmiana dotyczy ujmowania długoterminowych inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia, które stanowią część inwestycji netto w te jednostki, w stosunku do których nie stosuje się metody praw własności. Zgodnie z nowymi wytycznymi inwestycje takie należy ujmować zgodnie z regulacjami nowego standardu MSSF 9 w szczególności, jeśli chodzi o wymogi dotyczące utraty wartości. Zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

- 5.1.5. Poprawki do MSSF (2015-2017) Zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Zmiany dotyczą czterech standardów: MSR 12 Podatek dochodowy w zakresie ujmowania wpływu podatku dochodowego na dywidendę, MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego w zakresie modyfikowanych składników aktywów przygotowywanych do planowego wykorzystania lub sprzedaży, MSSF 3 Połączenia jednostek w zakresie przejęcia kontroli nad podmiotem stanowiącym wspólne operacje oraz MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne w zakresie braku sprawowania kontroli przez uczestnika nad wspólnym działaniem. Zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

- 5.1.6. KIMSF 22 Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczek - obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Interpretacja KIMSF 22 dotyczy wyjaśnienia jaki kurs przeliczenia powinien być stosowany do transakcji w walutach obcych, które wiążą się z otrzymaniem bądź wydatkowaniem zaliczkowej zapłaty księgowanej przed ujęciem odpowiedniego składnika aktywów, kosztu lub przychodu

wynikającego z tej transakcji. Interpretacja nie ma zastosowania, jeżeli początkowe ujęcie odpowiedniego składnika aktywów, kosztu lub przychodu następuje według wartości godziwej. Interpretacja nie ma istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

- 5.1.7. KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego - obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Interpretacja zawiera wyjaśnienia, w jaki sposób należy stosować wymogi dotyczące ujmowania i wyceny zawarte w MSR 12 Podatek dochodowy w przypadku, gdy występuje niepewność co do sposobu ujęcia tego podatku. Niepewne ujęcie podatkowe to ujęcie, w przypadku którego występuje wątpliwość co do tego, czy zostanie ono zaakceptowane przez organy podatkowe. Jeżeli jednostka uzna wątpliwości dotyczące ujęcia podatkowego za istotne, powinna odzwierciedlić skutki tej niepewności w ujęciu księgowym podatku w okresie, w którym takie ustalenia zostały poczynione, na przykład poprzez ujęcie dodatkowego zobowiązania podatkowego lub zastosowanie wyższej stawki podatku. Pomiaru skutków tej niepewności powinno się dokonać albo metodą najbardziej prawdopodobnej kwoty, albo metodą przewidywanej wartości. Interpretacja nie ma istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

- 5.1.8. Zmiana podstawowego układu sprawozdawczego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów.

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

Sporządzanie sprawozdania w układzie kalkulacyjnym w transparentny sposób przedstawia sytuację wyniku działalności Grupy Kapitałowej. Rodzaj prowadzonej działalności Grupy opiera się na działalności na rynku nieruchomości i budowlanym. Układ kalkulacyjny sprawozdania z wyniku w przejrzystszy sposób prezentuje podział pomiędzy wynikami ze sprzedaży nieruchomości i usług oraz kosztami ogólnymi Grupy Kapitałowej niezbędnymi dla jej funkcjonowania. Układ porównawczy kosztów za bieżący okres sprawozdawczy i okres 6 miesięcy 2018 roku został przedstawiony w nocie 6.5.2.

6. INFORMACJA DODATKOWA

6.1. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Podstawowa działalność Grupy opiera się na kupnie i sprzedaży nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości. Wymienione powyżej prace cechują się niedopasowaniem w czasie ponoszonych kosztów i przychodów oraz nieregularnością przychodów. Zakup nieruchomości i realizacja projektu budowlanego może trwać ponad 12 miesięcy, przychód zaś realizowany jest w momencie zakończenia prac i sprzedaży gotowego produktu. Ze względu na specyfikę branży nie można określić cykliczności ani sezonowości działalności.

6.2. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Zarząd Spółki Dominującej nie prognozuje ani nie analizuje wyników w podziale na segmenty, a celem dokonywanych analiz w ramach Grupy jest maksymalizacja zysku z zabezpieczonych nieruchomości bez względu na formę uzyskania tego dochodu (sprzedaż do sieci handlowej, sprzedaż do inwestora finansowego).

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

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

wydzielaniu segmentów powodowałoby przeklasyfikowania takich nieruchomości między segmentami.

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 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 553 619	1 529 659
Rozważający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 553 619	1 529 659
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(824 008)	5 462 732
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,53)	3,57
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,53)	3,57
<i>Działalność zaniechana</i>	nie występuje	nie występuje
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	(824 008)	5 462 732
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,53)	3,57
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,53)	3,57

6.4. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(14 031 032)	7 396 234
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	8 998 207	0
Zmiana klasyfikacji inwestycji z zapasów do kategorii nieruchomości inwestycyjnych		(1 912 045)
Zastosowanie MSSF 16	235 226	
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(4 797 599)	5 484 190
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	4 491 600	36 244 409
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	(973 556)	0
Należności z tytułu aktywów z umów	(1 070 557)	
Zakup aktywów finansowych - rozliczenie należności	(3 000 000)	0
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(552 514)	36 244 409
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	5 978 606	(19 452 181)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	(1 991 144)	
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(151 649)
Rozliczenia zobowiązań finansowych	(18 500)	102 796
Rozliczenie zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	(65 569)	
Przyznana dywidenda	(1 553 684)	
Nabycie aktywów finansowych	(900 005)	
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	1 449 704	(19 501 035)

Ujemne przepływy z działalności operacyjnej są efektem charakteru działalności Grupy, której przychody cechują się nieregularnością oraz niedopasowaniem w czasie ponoszonych kosztów i przychodów. W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości zainwestowano w nowe nieruchomości zakwalifikowane jako zapasy. Ponadto włączenie nowej Spółki do Grupy skutkowało powstaniem wyłączeń konsolidacyjnych wpływających ujemnie na przepływy z działalności operacyjnej i inwestycyjnej.

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

6.5. PRZYCHODY I KOSZTY

6.5.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Przychody z tytułu najmu	446 220	1 161 341
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	742 176	0
Przychody ze sprzedaży innych usług	5 610	133 000
Przychody ze sprzedaży produktów	4 256 400	29 800 000
Przychody Razem	5 450 406	31 094 342

Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną związane są z umową na budowę zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Swarożyca. Przychody ze sprzedaży produktów powstały w wyniku realizacji inwestycji zlokalizowanych w Gołkowie i Warszawie przy ul. Szwedzkiej. W okresie porównywalnym przychody ze sprzedaży produktów pochodziły ze sprzedaży nieruchomości usytuowanych w Warszawie przy ul. Modlińskiej i Konstruktorskiej.

6.5.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Amortyzacja	335 162	185 133
Zużycie materiałów i energii	2 590 092	15 797 238
Usługi obce	1 690 278	11 011 365
Podatki i opłaty	92 490	234 249
Wynagrodzenia	590 211	438 104
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	148 521	96 795
Pozostałe koszty rodzajowe	202 293	366 389
Koszty według rodzaju razem	5 649 047	28 129 274

6.5.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych stanowią przychody z refaktur kosztów.

Pozostałe koszty operacyjne

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

6.5.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	55 021	1 281
Pożyczki i należności	137 113	348 817
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	192 134	350 097
Sprzedaż aktywów finansowych	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	598 799	133 200
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	598 799	133 200
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	11 524	15
Zyski z tytułu różnic kursowych - razem	11 524	15
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe razem	802 456	483 312

Koszty finansowe

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Koszty z tytułu leasingu finansowego	105 090	26 909
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	93 495	146 516
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	964 197	1 352 528
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	31 668	93 673
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	1 194 451	1 619 626
Sprzedaż aktywów finansowych	327 165	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	327 165	0
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	9 125	10 824
Straty z tytułu różnic kursowych razem	9 125	10 824
Koszty finansowe razem	1 530 740	1 630 450

6.5.5. Podatek dochodowy

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	30.06.2019	31.12.2018
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(3 599 202)	(2 671 969)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	(46 370)	(856 866)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej i inne zmiany	(147 846)	(70 367)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 793 418)	(3 599 202)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 927 364	1 771 519
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 720 782	5 370 721

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2019			
Aktywa:			
Wyceny nieruchomości	84 299	0	84 299
Zapasy - zyski zatrzymane	24 143	(2 124)	22 019
Należności z tytułu dostaw i usług	292 484	0	292 484
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	112 161	(65 199)	46 962
Na straty podatkowe	491 520	236 606	728 126
Inne aktywa	28 851	(6 361)	22 490
Pasywa:			
Odsetki od pożyczek i obligacji	469 210	164 097	633 307
Kontrakty budowlane	224 735	(151 550)	73 185
Pozostałe rezerwy	44 116	(19 625)	24 492
Razem	1 771 519	155 845	1 927 364

REZERWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2019			
Aktywa:			
Aktywa trwale w leasingu	21 175	7 431	28 606
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 122 394	333 247	1 455 641
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	0	49 060
Wycena zapasu - zmiana w strukturze Grupy	0	141 705	141 705
Wycena akcji do wartości godziwej	1 772 668	0	1 772 668
Wyceny nieruchomości	2 090 554	0	2 090 554
Kontrakt budowlany	192 346	(130 401)	61 944
Inne	122 524	(1 921)	120 603
Razem	5 370 721	350 061	5 720 782

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

6.6. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W dniu 20 marca 2019 roku Spółka Tower Investments S.A. nabyła 30% udziałów spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. Udziały o wartości nominalnej 1.500 PLN zostały zakupione za kwotę 4.000.000,00 PLN (133.333,33 PLN za 1 udział). W wyniku tej transakcji Spółka Tower Investments S.A. uzyskała kontrolę nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o. i stała się posiadaczem 100% jej udziałów.

Na dzień objęcia kontroli zostały wycenione aktywa i zobowiązania spółki przejmowanej. Na podstawie wykonanych analiz nie było konieczności tworzenia odpisu aktualizującego wartość należności oraz potwierdzono kompletność zobowiązań przedstawionych w sprawozdaniu finansowym spółki przejmowanej. Na podstawie posiadanych umów dotyczących inwestycji usytuowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera wyceniono wartość dotychczas poniesionych nakładów prezentowanych jako zapasy. Nadwyżka wartości godziwej zapasów netto (pomniejszonej o podatek odroczony) nad jej wartością księgową wyniosła 604.110,33 PLN. W wyniku transakcji, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznano wartość firmy o wartości 13.698.541,07 PLN. Od dnia 21 marca 2019 roku spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. jest konsolidowana metodą pełną.

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

Zakup udziałów spowodował objęcie kontroli nad spółką Gatid Investments sp. z o.o. Na dzień objęcia kontroli zostały wycenione wszystkie aktywa i zobowiązania spółki przejmowanej. Na podstawie wykonanych analiz nie było konieczności tworzenia odpisu aktualizującego wartość należności i aktywów trwałych oraz potwierdzono kompletność zobowiązań przedstawionych w sprawozdaniu finansowym spółki przejmowanej. Na podstawie przedwstępnej umowy zakupu inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej wyceniono wartość dotychczas poniesionych nakładów prezentowanych jako zapasy. Nadwyżka wartości godziwej zapasów netto (pomniejszonej o podatek odroczony) nad jej wartością księgową wyniosła 299.306,08 PLN.

W wyniku transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zrealizowano zysk na okazyjnym nabyciu w wartości 354.068,66 PLN.

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

6.7. WARTOŚĆ FIRMY

	30.06.2019	31.12.2018
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	13 698 541	0
	16 586 901	2 888 360

Wartość firmy spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. powstała w marcu 2019 roku w wyniku zakupu 30% udziałów tej spółki i objęcia nad nią kontroli. Szczegóły dotyczące transakcji znajdują się w notcie 6.6.

6.8. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	25 550	4 630	30 180
Zwiększenia	0	10 568	10 568
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2018	25 550	15 198	40 748
Umorzenie za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	(8 050)	(4 630)	(12 680)
Zwiększenia	(5 000)	(5 320)	(10 320)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2018	(13 050)	(9 950)	(23 000)
Wartość netto na 01.01.2018	17 500	0	17 500
Wartość netto na 31.12.2018	12 500	5 248	17 748

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest prawo do znaku towarowego „Shopin”, którego wartość bilansowa na dzień 30.06.2019 wynosiła 10 tys. PLN.

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

Na dzień 30.06.2019 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2018 i 31.03.2018: 0 PLN).

6.9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2018 roku						
Wartość bilansowa brutto	0	200 983	1 648 842	163 291	582 619	2 595 735
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(85 803)	(357 089)	(80 454)	0	(523 345)
Wartość bilansowa netto	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2018 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 006 902	3 745	159 578	7 200	369 000	1 546 425
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja	(111 878)	(17 833)	(169 078)	(31 678)	0	(330 466)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2019 roku	895 024	101 093	1 282 253	435 415	574 563	3 288 349
za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2018 roku	0	92 787	1 279 468	10 881	0	1 383 136
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	55 087	441 637	81 169	582 619	1 160 511
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(131 962)	(2 086)	0	(134 048)
Amortyzacja	0	(32 693)	(297 391)	(7 126)	0	(337 209)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2018 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 6 miesięcy 2019 roku Grupa Kapitałowa nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 6 miesięcy 2019 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2018 i 31.03.2018: 0 PLN).

6.10. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

6.10.1. Aktywa w leasingu

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.06.2019					
Wartość bilansowa brutto	235 226	687 693	1 006 902	1 542 645	3 472 466
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	(111 878)	(462 477)	(574 355)
Wartość bilansowa netto	235 226	687 693	895 024	1 080 169	2 898 111

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2018					
Wartość bilansowa brutto	0	0	0	1 611 842	1 611 842
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	0	(320 089)	(320 089)
Wartość bilansowa netto	0	0	0	1 291 753	1 291 753

6.10.2. Zobowiązania w leasingu

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.06.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	744 347	2 090 239	4 269 962	7 104 548
Koszty finansowe (-)	(191 276)	(417 624)	(3 775 012)	(4 383 912)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	553 071	1 672 614	494 950	2 720 636

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2018				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	233 923	752 772	0	986 695
Koszty finansowe (-)	(47 834)	(43 101)	0	(90 934)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	186 090	709 671	0	895 761

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

Zastosowanie nowego standardu sprawozdawczości finansowej MSSF 16 "Leasing" skutkowało powstaniem nowych pozycji zobowiązań z tytułu leasingu. Po szczegółowej analizie umów zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej, na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa rozpoznała i ujęła zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania aktywów w wysokości 1.929.820,00 PLN. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują żadne istotne opłaty subleasingowe.

6.11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	30.06.2019	31.12.2018
Wartość bilansowa na początek okresu	20 768 974	10 260 774
Zwiększenia	215 650	546 367
Zwiększenia z tytułu MSSF 16	650 597	0
Zmiana klasyfikacji zapasów na nieruchomości	0	3 368 341
Wycena do wartości godziwej	0	6 593 492
Wartość bilansowa na koniec okresu	21 635 222	20 768 974

6.12. ZAPASY

	30.06.2019	31.12.2018
Półprodukty i produkcja w toku	25 020 927	10 819 055
Produkty gotowe	2 436 255	2 607 095
Towary	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	28 107 182	14 076 150

Zmiana stanu zapasów w okresie 6 miesięcy 2019 roku związana jest z transakcjami:

- o - zwiększenie związane z przejęciem kontroli nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o. na kwotę 8.998,2 tys. PLN,
- o zwiększenie związane z zaangażowaniem w zapasy zlokalizowane w Warszawie przy ul. Nowodworskiej i Książęcej w kwocie 5.704,0 tys. PLN,

- o zmniejszenie z tytułu sprzedaży zapasów w Gołkowie i Warszawie przy ul. Szwedzkiej w kwocie 4.078,0 tys. PLN,
- o pozostałe zwiększenia zapasów na kwotę 3.406,8 tys. PLN.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość zapasów. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2018 i 30.06.2018: 0 PLN).

6.13. INSTRUMENTY FINANSOWE

6.13.1. Aktywa finansowe

Według standardu MSSF9 aktywa finansowe zostały podzielone na 4 kategorie, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami.

Poniżej przedstawiono podział aktywów finansowych na poszczególne kategorie. Obecnie Grupa nie posiada i w okresie porównawczym nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

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

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
--	--	--	--	--

	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 693 564	0	0	1 693 564
Inne Inwestycje długoterminowe	0	110 824	8 978 772	9 089 595
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 554 885	0	9 553 796	18 108 681
Pożyczki	9 487 737	0	0	9 487 737
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	278 550	0	278 550
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 365 283		0	17 365 283

6.13.2. 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 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	4 789 163	0	4 789 163
Leasing finansowy	0	0	2 167 565	2 167 565
Inne zobowiązania długoterminowe	0	872 292	0	872 292
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	6 027 223	2 322 084	8 349 306
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	20 315 894	0	20 315 894
Leasing finansowy	0	0	553 071	553 071

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFKZ	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0
Leasing finansowy	0	0	709 671	709 671
Inne zobowiązania długoterminowe	0	845 802	0	845 802
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	1 798 390	588 091	2 386 481
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	27 088 085	0	27 088 085
Leasing finansowy	0	0	186 090	186 090

6.14. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

6.14.1. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosły 1.503,4 tys. PLN (w 12.2018: 1.693,6 tys. PLN) i stanowią zatrzymane przez kontrahentów kaucje budowlane. W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

6.14.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	30.06.2019	31.12.2018
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	3 146 208	2 162 296
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(818 437)	(816 868)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 327 771	1 345 427
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	377 212	377 122
Inne należności	3 636 044	7 522 029
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(688 979)	(690 548)
Pozostałe należności finansowe netto	3 324 277	7 208 603
Należności finansowe	5 652 048	8 554 031
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	1 170 348	855 747
Przedpłaty i zaliczki	6 984 893	8 698 903
Należności niefinansowe	8 155 241	9 554 650
Należności krótkoterminowe razem	13 807 289	18 108 681

6.15. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe	
	30.06.2019	31.12.2018
Akcje spółek notowanych	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	110 824	9 089 595
Aktywa finansowe	110 824	9 089 595

	Aktywa krótkoterminowe	
	30.06.2019	31.12.2018
Akcje spółek notowanych	70 200	278 550
Udziały, akcje spółek nienotowanych	100 005	0
Aktywa finansowe	170 205	278 550

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. Spadek wartości w roku 2019 związany jest z nabyciem kontroli nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o., która na dzień 31 grudnia 2018 roku we współkontrolu była konsolidowana metodą praw własności.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

6.16. POŻYCZKI UDZIELONE

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2019				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	328 714	7%	2020
Adam Borejko	PLN	53 671	6%	2020
Iwona Gościcka	PLN	10 425	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	106 175	6%	2020
Anna Duranc Nowak	PLN	50 000	6%	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 150 605	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2019		1 772 346		
Stan na 31.12.2018				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 369 177	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	320 036	7%	2019
Adam Borejko	PLN	51 406	6%	2019
Iwona Gościcka	PLN	10 220	6%	2019
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	545 472	6%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 118 669	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		9 487 737		

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

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	9 487 737	8 875 210
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	505 000	1 710 000
Włączenie spółki do Grupy Kapitałowej	(8 357 394)	(3 362)
Spłata	0	(1 804 901)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	137 004	710 790
Wartość brutto na koniec okresu	1 772 346	9 487 737
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 772 346	9 487 737

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

6.17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.06.2019	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	10 624 803	16 982 054
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	559 065	370 327
Środki pieniężne w kasie	12 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	11 196 770	17 365 283

Na dzień 30 czerwca 2019 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

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

6.18. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

6.19. KAPITAŁY WŁASNE

6.19.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Tower Investments S.A, w dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych.

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

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

Strukturę własności na dzień 30 czerwca 2019 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2019				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Akcje własne	7 066	7 066	7 066	0,4%
Pozostali akcjonariusze	531 199	531 199	531 199	34,0%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2018				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	83 321	83 321	83 321	5,3%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,2%
Pozostali akcjonariusze	626 845	626 845	626 845	40,2%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

6.19.2. Pozostałe kapitały

W okresie 6 miesięcy 2019 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku, przyznanej dywidendy i zmian w strukturze Grupy Kapitałowej. Szczegóły znajdują się w notcie 2.4.

6.20. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

6.21. DYWIDENDY

Walne Zgromadzenie Tower Investments S.A., dnia 29 maja 2019 roku podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto spółki Tower Investments S.A. za 2018 rok. Część zysku w wysokości 1 PLN na jedną akcję została przeznaczona na wypłatę dywidendy. Na dywidendę przeznaczono kwotę 1.553.684,00 PLN. Dzień dywidendy ustalono na 27 sierpnia 2019 roku, a termin wypłaty dywidendy na 12 września 2019 roku.

6.22. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

W okresie 6 miesięcy od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych. Posiadane przez Spółkę Dominującą obligacje dzień wykupu mają określony w roku 2019. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

6.23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

6.23.1. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2019 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje budowlane i na dzień 30 czerwca 2019 roku wynoszą 872,3 tys. PLN (na 31.12.2018: 845,8 tys. PLN).

6.23.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	30.06.2019	31.12.2018
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 431 675	1 666 175
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych		
Inne zobowiązania	2 595 548	132 216
Zobowiązania finansowe	6 027 223	1 798 390
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	72 269	334 276
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	2 249 814	253 814
Zobowiązania niefinansowe	2 322 084	588 091
Zobowiązania krótkoterminowe razem	8 349 306	2 386 481

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

6.24. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	30.06.2019		31.12.2018	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	259 592	4 789 163	5 156 202	0
Pożyczki	884	0	1 982 595	0
Inne instrumenty dłużne	20 055 418	0	19 949 288	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	20 315 894	4 789 163	27 088 085	0

6.24.1. 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 2019 roku do 30 czerwca 2019 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 Spółka z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	259 592	4 789 163
pożyczka	PLN; 0,00%	2019	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	20 055 418	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 r.			20 315 894	4 789 163

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	5 156 202	0
pożyczka	PLN; 8,32%	2018	1 981 711	0
pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	19 949 288	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.			27 088 085	0

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 30 czerwca 2019 roku kształtowała się na poziomie 1,72% (na 31.12.2018 rok: 1,72%)

Papiery dłużne

W okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2019 roku Grupa nie dokonała emisji papierów dłużnych.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa posiada, wyemitowane w 2017 roku obrotowym obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria Obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 21 listopada 2019 r.
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

6.25. 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 44,16% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Project sp. z o.o. o zwrot pożyczki.

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 finansowy

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	30.06.2019	31.12.2018
Nieruchomości inwestycyjne	10 428 000	10 428 000
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	5 988	2 694
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	10 433 988	10 430 694

Dodatkowo zabezpieczenie stanowi pożyczka o wartości nominalnej 480 tys. PLN udzielona przez Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A. do Tower Project sp. z o.o. S.K.A., której kwota zgodnie z zasadami konsolidacji została wyłączona ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

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

6.26. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Poza zabezpieczeniami opisanymi w punkcie 6.25 Grupa Kapitałowa posiada zobowiązanie warunkowe z tytułu umowy najmu pomieszczeń biurowych położonych przy ul. Wioślarskiej w Warszawie. Na podstawie tej umowy Spółka Dominująca wynajmuje powierzchnie biurowe oraz miejsce parkingowe a w zamian zobowiązana jest uiszczać ustalone umową opłaty. Umowa została zawarta bez opcji wcześniejszego jej wypowiedzenia co skutkuje powstaniem zobowiązania warunkowego wyliczonego na dzień 30 czerwca 2019 roku w kwocie 905.1 tys. PLN i prezentowanego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego.

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

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		Krótkoterminowe	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Wakacje czynszowe	146 230	156 163	0	0
Inne koszty opłacone z góry	10 782	11 681	37 578	52 877
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	157 013	167 844	37 578	52 877
Rezerwa na sprawy sądowe		0	47 670	47 670
Wakacje czynszowe	77 851	77 851	11 117	22 234
Pozostałe rezerwy			32 832	72 172
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0	5 868	48 400
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	77 851	77 851	97 487	190 476

	30.06.2019	31.12.2018
Aktywa z tytułu umowy brutto	2 341 288	1 270 731
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0
Aktywa z tytułu umowy	2 341 288	1 270 731
Zobowiązania z tytułu umowy	46 508	37 346

6.28. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

- › Industrial sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- › Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- › Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- › Tower Mehoffera sp. z o.o. - spółka we wspólnym kontroli do 20 marca 2019 roku,
- › Elberta Investments S.A. - spółka powiązana, poza kontrolą,
- › Strict Minds sp. z o.o. - spółka powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- › Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,
- › Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej,
- › Magdalena Gronowska - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej,
- › Tomasz Muchalski - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

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

6.28.1. Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku:

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Zarząd		
wynagrodzenia	76 265	150 366
premie	0	250 000
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	75 000	165 000
Rada Nadzorcza		
wynagrodzenia	57 275	95 411
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	54 000
Komitet Audytu		
wynagrodzenia	41 854	34 878
Świadczenia razem	250 393	749 655

6.28.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 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	
	Handlowe	Pożyczki	Handlowe	Pożyczki
Industrial sp. z o.o.	201 722	342 793	700 615	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	419 938	1 168 669	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 569 301	0	17 750	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	0	7 914 648	0	1 981 711
Elberta Investments S.A.	5 412	0	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	146 095	0	18 450	0
Eurostock Media sp. z o.o.	200 000	0	0	0
SUMA	3 542 469	9 426 111	736 815	1 981 711

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Industrial sp. z o.o.	0	8 678	0	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 600	31 935	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	28 789	0	110 000	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 880	92 746	0	23 872
Eurostock Media sp. z o.o.	0	1 175	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	18 777	0	75 000	0
SUMA	54 046	134 534	185 000	23 872

6.29. WSKAZANIE KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW.

W badanym okresie nie wystąpiły korekty poprzednich okresów.

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

W badanym okresie nie nastąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej ani warunki prowadzenia działalności, które mogłyby mieć wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

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

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

Innym istotnym czynnikiem były zmiany związane z zastosowaniem Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 16 – Leasing. Opis skutków zastosowania tego standardu znajduje się w notce 5.1.1 Działu I.

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

1) Postępowanie z powództwa RS Architektki sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 36.438,75 zł przed Sądem Rejonowym w Gliwicach. Pozew został wniesiony w dniu 16 października 2018 roku, zaś w dniu 18 stycznia 2019 roku Tower Investments S.A. wniosła odpowiedź na pozew. W dniu 12 września 2019 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach stwierdził swą niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla m.st. Warszawa w Warszawie. Brak rozstrzygnięcia w sprawie.

2) Postępowanie z powództwa Tower Investments S.A. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie o zapłatę 136.255,45 zł. Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 lutego 2019 roku wydanym w sprawie, referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanemu całą dochodzoną kwotę wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 15 lutego 2019 roku do dnia zapłaty z kosztami procesu w wysokości 5.320,25 zł. Pozwana Spółdzielnia w dniu 15 marca 2019 roku uiściła na rzecz Tower Investments S.A. kwotę 86.255,45 zł oraz wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty. Sąd skierował strony na postępowanie mediacyjne, posiedzenie z mediatorem odbyło się 23 września 2019 roku i

zakończyło ugodą w wyniku której Spółdzielnia zapłaci 35.000,00 zł. Ugoda wymaga zatwierdzenia przez sąd rozpoczynający sprawę co powinno nastąpić w najbliższym czasie.

3) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Aecom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Wartość przedmiotu sporu: 203.600,00 zł. Data złożenia pozwu: 9 marca 2015 roku, aktualnie brak rozstrzygnięcia – sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, termin rozprawy nie jest wyznaczony.

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

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

6) Postępowanie z powództwa Marzeny Borowskiej przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 14.760,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty. Tower Investments sp. z o.o. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 lutego 2018 roku. Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie. Brak jest dalszych czynności procesowych, w tym wyznaczenia terminu rozprawy.

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

8) Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Burmistrza Łomianek z dnia 23 sierpnia 2013 roku zezwalającej na lokalizację dwóch zjazdów z ulicy Podleśnej do posesji położonej działce nr ewid. 59 w Łomiankach. Stroną postępowania jest spółka zależna Tower Project sp. z o.o., z zastrzeżeniem, iż ww. decyzja była wydana w toku procesu inwestycyjnego prowadzonego przez tą spółkę, który zakończony został ostateczną decyzją o pozwoleniu na użytkowanie i inwestycja została sprzedana do podmiotu zewnętrznego. Na skutek czynności podjętych w 2018 roku przez

Samorządowe Kolegium Odwoławcze (SKO), podmiot, który nabył ww. nieruchomość włączył się do postępowania. W dniu 10 lipca 2019 roku wydana została decyzja SKO odmawiająca stwierdzenia nieważności ww. decyzji.

9) W dniu 28 czerwca 2019 roku została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji położonej w Tychach przy ul. Budowlanych. Od tej decyzji zostały wniesione dwa odwołania i aktualnie w tej sprawie toczy się postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Katowicach.

6.33. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH
Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF 9 i w okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2019 roku nie uległy zmianie.

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

W 2018 roku Spółka Tower Investments S.A. wprowadziła program skupu akcji własnych. Zgodnie z regulaminem Spółka jest uprawniona do skupu nie więcej niż 100.000 akcji własnych w okresie od 23 lipca 2018 roku maksymalnie do dnia 21 czerwca 2023 roku z uwzględnieniem okresów zamkniętych określonych przepisami prawa.

Minimalna cena nabycia akcji wynosi 20,00 PLN zaś maksymalna 50,00 PLN. Łączna cena wraz z kosztami nabycia nie przekroczy 2.000.000 PLN.

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

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

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

6.37. WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

W dniu 29 maja 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Tower Investments S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku Spółki na 2018 rok, zgodnie z którą część zysku została przeznaczona na wypłatę dywidendy. Akcjonariuszom Spółki wypłacona została dywidenda w wysokości 1,00 PLN na akcję. Na dywidendę przeznaczono kwotę w wysokości 1.553.684 PLN. Dzień dywidendy ustalono na 27 sierpnia 2019 roku, a termin wypłaty dywidendy na 12 września 2019 roku.

6.38. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

- W dniu 9 lipca 2019 roku spółka Tower Project sp. z o.o. nabyła, w ramach postępowania upadłościowego zorganizowaną część przedsiębiorstwa Zaskocz sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, na którą składają się nieruchomości, działki i hale produkcyjno-administracyjne oraz park maszynowy do produkcji wyrobów spożywczych.

- W dniu 14 sierpnia 2019 roku została zawarta umowa z biegłym rewidentem na badanie i przegląd sprawozdań finansowych Spółki Dominującej oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na lata obrotowe 2019-2020. Podmiotem wybranym przez Radę Nadzorczą Spółki jest Kancelaria Biegłego Rewidenta Jadwiga Kacperczyk nr ew. 3706. Wybór biegłego rewidenta został dokonany przez Radę Nadzorczą na podstawie art. 16 ust.3 pkt 10 Statutu Spółki Tower Investments S.A.
 - W dniu 21 sierpnia 2019 roku spółka Tower Investments sp. z o.o. zawarła, jako sprzedający przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zlokalizowanych w Warszawie przy ul Radzymińskiej.
 - Zarząd Tower Investments S.A. informuje, że w dniu 22 sierpnia 2019 roku Spółka otrzymała od Prezesa Zarządu Bartosza Kazimierczuka zawiadomienie o transakcjach dokonanych na akcjach Spółki, w których poinformował o nabyciu w dniu 22 sierpnia 2019 roku 772 akcji za łączną kwotę 16.638,60 PLN.
 - W dniu 3 września 2019 roku spółka Tower Project sp. z o.o., zawarła jako sprzedający, umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Ełku. Jednocześnie strony zawarły umowę na realizację inwestycji budowlanej, na podstawie której Tower Project sp. z o.o. zrealizuje na rzecz kupującego budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą.
 - W dniu 13 września 2019 roku spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. zawarła, jako sprzedający, umowę sprzedaży niezabudowanych nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Mehoffera. Jednocześnie zawarła, jako kupujący, przedwstępną umowę sprzedaży dwóch lokali usługowych wraz z zewnętrznymi miejscami postojowymi. Jeden z lokali jest przedmiotem przedwstępnej umowy najmu z możliwością zakupu, zawartej przez spółkę Tower Mehoffera sp. z o.o. jako wynajmujący w dniu 28 września 2018 roku.
- 6.39. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA
- Brak innych informacji mogących w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego.

DZIAŁ II

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

1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 750 213	3 043 822	408 156	717 967
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(484 872)	7 031 939	(113 074)	1 658 672
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(173 025)	7 152 744	(40 350)	1 687 167
Zysk (strata) netto	(293 623)	5 832 115	(68 474)	1 375 661
Zysk na akcję (PLN)	(0,19)	3,81	(0,04)	0,90
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,19)	3,81	(0,04)	0,90
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2881	4,2395
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 103 544)	26 713 415	(490 554)	6 301 077
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 524 260	(22 305 892)	1 055 073	(5 261 444)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 511 949)	(1 316 892)	(352 592)	(310 624)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	908 768	3 090 630	211 928	729 008
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2881	4,2395
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	89 569 703	88 664 301	21 065 311	20 619 605
Zobowiązania długoterminowe	3 993 233	2 946 898	939 142	685 325
Zobowiązania krótkoterminowe	38 983 738	37 182 863	9 168 330	8 647 177
Kapitał własny	46 592 732	48 534 539	10 957 839	11 287 102
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2520	4,3000

2. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

3. 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.

4. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	5.5	1 750 213	3 043 822
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		1 750 213	3 043 822
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług		672 570	104 663
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		672 570	104 663
Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 077 643	2 939 158
Koszt sprzedaży		0	0
Koszt ogólnego zarządu		1 626 440	1 264 262
Zysk (strata) ze sprzedaży		(548 798)	1 674 897
Pozostałe przychody operacyjne	5.5.2	441 001	5 456 537
Pozostałe koszty operacyjne	5.5.2	377 075	99 494
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(484 872)	7 031 939
Przychody finansowe	5.5.3	1 754 433	1 585 636
Koszty finansowe	5.5.3	1 442 586	1 464 831
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(173 025)	7 152 744
Podatek dochodowy	5.6	120 598	1 320 629
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(293 623)	5 832 115
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		(293 623)	5 832 115
Pozostałe całkowite dochody			
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		0	0
Całkowite dochody		(293 623)	5 832 115

5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		13 051	17 748
Rzeczowe aktywa trwałe		2 830 974	1 975 246
Należności		45 404	49 874
Nieruchomości inwestycyjne		7 968 230	7 637 672
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		8 603 500	4 603 500
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		992 418	971 921
Aktywa trwałe		20 453 577	15 255 961
Aktywa obrotowe			
Zapasy		4 603 092	2 395 774
Aktywa z tytułu umowy		326 022	1 012 346
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		14 824 905	18 019 852
Pożyczki		46 238 432	49 538 287
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		70 200	278 550
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		11 003	29 829
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3 042 471	2 133 703
Aktywa obrotowe		69 116 126	73 408 340
Aktywa razem		89 569 703	88 664 301
PASYWA	Nota	30.06.2019	31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	14.1	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	14.2	30 071 724	30 071 724
Akcje własne		(165 500)	(71 000)
Pozostałe kapitały		13 229 992	10 062 700
Zyski zatrzymane:		1 895 766	6 910 365
- zysk (strata) z lat ubiegłych		2 189 389	2 189 389
- zysk (strata) netto		(293 623)	4 720 976
Kapitał własny		46 592 732	48 534 539
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Leasing finansowy		1 537 060	709 671
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8	77 851	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 378 322	2 237 227
Zobowiązania długoterminowe		3 993 233	2 946 898
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	15 966 927	14 117 131
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	8.4	21 805 301	21 930 999
Leasing finansowy		454 978	186 090
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		38	69 813
Zobowiązania z tytułu umów		46 508	37 346
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe		709 985	841 485
Zobowiązania krótkoterminowe		38 983 738	27 182 863
Zobowiązania razem		42 976 970	40 129 761
Pasywa razem		89 569 703	88 664 301

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 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)

6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(173 025)	7 152 744
Korekty:		
Amortyzacja	326 394	144 620
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(10 470)	0
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej	(16 709)	(133 200)
Koszty odsetek	975 155	1 302 146
Przychody z odsetek i dywidend	(1 389 820)	(1 451 815)
Wycena wartości godziwej nieruchomości	0	(5 377 471)
Korekty razem	(115 451)	(5 515 721)
Zmiana stanu zapasów	(2 207 318)	2 888 665
Zmiana stanu należności	199 417	24 915 911
Zmiana stanu zobowiązań	(567 794)	(1 617 042)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	760 628	(1 111 142)
Zmiany w kapitale obrotowym	(1 815 068)	25 076 392
Podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 103 544)	26 713 415
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(10 945)	(31 503)
Wydatki w nieruchomości inwestycyjne	(179 528)	0
Inne wydatki inwestycyjne	(3 795 326)	(22 555 330)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(200 000)	(2 500)
Splacone pożyczki	8 485 000	283 441
Zbycie aktywów finansowych	225 059	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 524 260	(22 305 892)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	(94 500)	0
Kredyty i pożyczki	(300 000)	0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(255 946)	(84 194)
Odsetki zapłacone	(861 503)	(1 232 698)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 511 949)	(1 316 892)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	908 768	3 090 630
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 133 703	843 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 042 471	3 933 631

7. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 062 700	6 910 365	48 534 539
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 30.06.2019						
Nabycie akcji własnych		(94 500)				(94 500)
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				3 167 292	(3 167 292)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	3 167 292	(4 720 976)	(1 648 184)
Strata netto za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019 roku					(293 623)	(293 623)
Razem całkowite dochody	0		0	0	(293 623)	(293 623)
Saldo na dzień 30.06.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	13 229 992	1 895 766	46 592 732

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

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	1 060 750	0	9 538 799	26 871 517	6 413 497	43 884 563
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 roku						
Emisja akcji	500 000	0	20 532 925	(21 032 925)		0
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				4 224 108	(4 224 108)	0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	0	20 532 925	(16 808 817)	(4 224 108)	0
Zysk netto za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 roku					5 832 115	5 832 115
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	5 832 115	5 832 115
Saldo na dzień 30.06.2018 roku	1 560 750	0	30 071 724	10 062 700	8 021 504	49 716 678

8. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

8.1. 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 2018 rok.

8.1.1. MSSF 16 Leasing

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

Opis zastosowania MSSF 16 znajduje w nocie 5.1.1 niniejszego sprawozdania.

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

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

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

	01.01.2019
Leasing długoterminowy	889 502
Leasing krótkoterminowy	281 322
Razem zobowiązania	1 170 824

8.1.2. Zmiana podstawowego układu sprawozdawczego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów.

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

Sporządzanie sprawozdania w układzie kalkulacyjnym w transparentny sposób przedstawia wynik z działalności Spółki. Rodzaj prowadzonej działalności Spółki opiera się na działalności na rynku nieruchomości i budowlanym. Układ kalkulacyjny sprawozdania z wyniku w przejrzystszy sposób prezentuje podział pomiędzy wynikami ze sprzedaży nieruchomości i usług oraz kosztami ogólnymi Spółki niezbędnymi dla jej funkcjonowania. Koszty w układzie porównawczym dla okresów sprawozdawczych pokazane zostały w nocie 8.2.

8.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Amortyzacja	326 394	144 620
Zużycie materiałów i energii	91 867	81 930
Usługi obce	975 898	487 308
Podatki i opłaty	42 628	14 734
Wynagrodzenia	576 711	417 484
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	145 756	94 097
Pozostałe koszty rodzajowe	139 756	128 751
Koszty według rodzaju razem	2 299 010	1 368 925

8.3. SEGMENTY OPERACYJNE

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

8.4. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 553 619	1 529 659
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 553 619	1 529 659
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(293 623)	5 832 115
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,19)	3,81
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,19)	3,81
<i>Działalność zaniechana</i>	nie występuje	nie występuje
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	(293 623)	5 832 115
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,19)	3,81
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,19)	3,81

8.5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	30.06.2019	31.12.2018
Budynki i budowle	895 024	0
Urządzenia techniczne i maszyny	79 967	87 730
Środki transportu	1 282 253	1 291 753
Inne środki trwałe	434 355	79 333
Środki trwałe w budowie	0	248 363
Zaliczki na środki trwałe	139 375	268 067
Rzeczowe aktywa trwałe razem	2 830 974	1 975 246

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 6 miesięcy 2019 roku Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 6 miesięcy 2019 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2018 i 31.06.2018: 0 PLN).

8.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2019 roku wchodzi nieruchomość położona w Tychach. Wartość nieruchomości uległa zmianie w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku w wyniku nowych nakładów i zastosowania standardu MSSF 16

8.7. ZAPASY

	30.06.2019	31.12.2018
Półprodukty i produkcja w toku	3 953 092	1 745 774
Towary	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	4 603 092	2 395 774

8.8. 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 w 2020 roku. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2019				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 633 329	8%	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	328 714	7%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	3 160 497	6%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	845 716	0%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	25 585 253	6%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	219 205	3%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	894 621	8%	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	6%	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	94 937	6%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 856 078	8%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 049 476	6%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	109 914	8%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	62 080	6%	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	919 159	6%	2020
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	454 230	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2019		46 238 432		
Stan na 31.12.2018				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 369 177	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	320 036	7%	2019
Tower Project sp. z o.o.	PLN	3 053 593	6%	2019
Tower Project sp. z o.o.	PLN	845 716	0%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	29 086 128	6%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	216 230	3%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 391 201	8%	2019
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	35 062	6%	2019
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	92 476	6%	2019
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 806 612	8%	2019
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 934 033	6%	2019
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	291 245	8%	2019
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	60 378	6%	2019
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	545 472	6%	2019
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	490 928	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		49 538 287		

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

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	49 538 287	28 870 600
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	3 795 326	28 205 331
Splata	(8 485 000)	(10 606 523)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 389 820	3 068 879
Wartość brutto na koniec okresu	46 238 432	49 538 287
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	46 238 432	49 538 287

8.9. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	30.06.2019	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 749 884	0
Inne instrumenty dłużne	20 055 418	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	21 805 301	0

	31.12.2018	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 981 711	0
Inne instrumenty dłużne	19 949 288	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	21 930 999	0

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

	Stan na 31 grudnia 2018 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,32%	8,32%	
Termin wymagalności	2019	2019	
Wartość bilansowa w PLN	1 981 711	19 949 288	21 930 999
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 981 711	19 949 288	21 930 999
Zobowiązanie długoterminowe	0	0	0

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku kształtowała się na poziomie 1,72%.

8.9.2. Papiery dłużne

W okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2019 roku Spółka nie dokonała emisji papierów dłużnych.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka posiada, wyemitowane w poprzednim roku obrotowym obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments Spółka Akcyjna w Warszawie
- Seria Obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji

- Dzień Wykupu: 21 listopada 2019 r.
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

8.10. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

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

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,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Project sp. z o.o. o zwrot pożyczki.

Leasing finansowy

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego dotyczących samochodów zabezpieczone zostały wekslami.

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2019 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

8.11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w notach 8.9.2 i 8.10. Ponadto w dniu 14 marca 2018 Spółka podpisała umowę najmu pomieszczeń biurowych położonych przy ul. Wioślarskiej w Warszawie. Na podstawie tej umowy Spółka wynajmuje powierzchnie biurowe oraz miejsce parkingowe a w zamian zobowiązana jest uiszczać ustalone umową opłaty. Umowa została zawarta bez opcji wcześniejszego jej wypowiedzenia co skutkuje powstaniem zobowiązania warunkowego wyliczonego na dzień 30 czerwca 2019 roku w kwocie 905,1 tys. PLN.

8.12. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY

Zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu umowy dotyczą zawartej w 2018 roku umowy o usługę budowlaną.

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

	30.06.2019	31.12.2018
Aktywa z tytułu umowy brutto	326 022	1 012 346
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0
Aktywa z tytułu umowy	326 022	1 012 346
Zobowiązania z tytułu umowy	46 508	37 346

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

8.13. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa krótkoterminowe	
	30.06.2019	31.12.2018
Akcje spółek notowanych	70 200	278 550
Aktywa finansowe	70 200	278 550

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

8.14. INSTRUMENTY FINANSOWE

8.14.1. Aktywa finansowe

Według standardu MSSF9 aktywa finansowe zostały podzielone na 4 kategorie, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami.

Poniżej przedstawiono podział aktywów finansowych na poszczególne kategorie. Spółka nie posiada i w okresie porównawczym nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

AFZK	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
AFWGCD	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody
AFGWGF	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 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	45 404	0	0	45 404
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 603 500	8 603 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	4 365 455	0	10 459 450	14 824 905
Pożyczki	46 238 432	0	0	46 238 432
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	70 200	0	70 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 042 471	0	0	3 042 471

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	49 874	0	0	49 874
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	4 603 500	4 603 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	6 689 961	0	11 329 890	18 019 852
Pożyczki	49 538 287	0	0	49 538 287
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	278 550	0	278 550
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 133 703	0	0	2 133 703

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

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFKZ	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Leasing finansowy	0	0	709 671	709 671
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	13 887 780	229 351	14 117 131
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	21 930 999	0	21 930 999
Leasing finansowy	0	0	186 090	186 090

8.15. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCONY

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

	30.06.2019	31.12.2018
Podatek odroczonej per saldo na początek okresu	(1 265 306)	(148 852)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Wynik (+/-)	(120 598)	(1 116 455)
Podatek odroczonej per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 385 904)	(1 265 306)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	992 418	971 921
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 378 322	2 237 227

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2019			
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług	28 225	0	28 225
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	112 161	(65 199)	46 962
Inne	220	(220)	0
Pasywa:			
Odsetki od pożyczek i obligacji	73 583	13 009	86 592
Na stratę podatkową	491 520	236 606	728 126
Kontrakty budowlane	224 735	(151 550)	73 185
Pozostałe rezerwy	41 477	(12 150)	29 327
Razem	971 921	20 497	992 418

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.06.2019			
Aktywa:			
Aktywa trwale w leasingu	21 175	7 430	28 606
Odsetki od pożyczek udzielonych	976 590	264 066	1 240 656
Kontrakty budowlane	192 345	(130 401)	61 944
Wycena nieruchomości	1 047 116	0	1 047 116
Razem	2 237 227	141 095	2 378 322

8.16. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocy 6.28 zostały pokazane transakcje wypłaty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków.

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

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku.

W prezentowanych okresach nie miały miejsca transakcje na warunkach innych niż rynkowe. Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	2 388 070	5 001 369
Tower Jasło sp. z o.o.	2 952	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	247 181	0
Shopin 2 sp. z o.o.	1 033	0
Tower Project sp. z o.o.	12 214	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	5 001 476	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	3 302	0
Gatid Investments sp. z o.o.	602 936	0
Floryda 1 sp. z o.o.	316 949	17 750
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	7 478	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	23 095	0
Elberta Investments S.A.	2 952	0
Industrial sp. z o.o.	0	700 000
Strict Minds sp. z o.o.	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	1 771	0
Suma	8 611 410	13 312 208

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	26 699 079	0
Tower Jasło sp. z o.o.	94 937	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	454 230	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	171 994	0
Tower Project sp. z o.o.	4 006 213	0
Shopin 2 sp. z o.o.	5 905 554	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	8 552 489	1 749 884
Industrial sp. z o.o.	328 714	0
Suma	46 238 432	1 749 884

	Przychody ogółem	Odsetki od udzielonych pożyczek	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	1 145 030	795 195	0	0
Tower Jasło sp. z o.o.	1 440	2 461	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	5 760	161	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	9 600	13 302	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	1 440	10 370	0	0
Tower Project sp. z o.o.	16 730	106 904	6 000	0
Shopin 2 sp. z o.o.	5 040	164 908	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	8 640	287 840	0	68 173
Gatid Investments sp. z o.o.	1 440	0	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	18 777	0	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	28 789	0	90 000	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 600	0	0	0
Industrial sp. z o.o.	0	8 678	0	0
Strict Minds sp. z o.o.	0	0	0	0
Suma	1 246 286	1 389 820	96 000	68 173

8.17. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

DZIAŁ III

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport półroczny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 26 września 2019 roku.

2. 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

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

Zarząd Tower Investments S.A. oświadcza, że Kancelaria Biegłego Rewidenta Jadwiga Kacperczyk z siedzibą w Warszawie przy ul. Lubelskiej 17/119 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 3706, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 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.