



# TOWER INVESTMENTS

**GRUPA KAPITAŁOWA**

**TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA**

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ

30 CZERWCA 2026 ROKU

WARSZAWA, 29 WRZEŚNIA 2026 ROKU

**DZIAŁ I 4**

**PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE 4**

|      |                                                                                                                                                                                                                       |                                  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1.   | WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO                                                                                                                                                         | 4                                |
| 2.   | ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE                                                                                                                                                             | 5                                |
| 2.1. | SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW                                                                                                                                          | 5                                |
| 2.2. | SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ                                                                                                                                                                     | 6                                |
| 2.3. | SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH                                                                                                                                                                  | 8                                |
| 2.4. | SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM                                                                                                                                                               | 9                                |
| 3.   | INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO                                                                                                                                       | 12                               |
| 3.1. | INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ                                                                                                                                                                                       | 12                               |
| 3.2. | ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ                                                                                                                                                                                             | 13                               |
| 3.3. | CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY                                                                                                                                                                                          | 13                               |
| 3.4. | INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ                                                                                                                                                                                       | 14                               |
| 3.5. | PODSTAWA SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO                                                                                                                                | 15                               |
| 4.   | ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO                                                                                                                                                                      | 17                               |
| 4.1. | PODSTAWOWE POZYCJE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO | 17                               |
| 5.   | ZASADY RACHUNKOWOŚCI                                                                                                                                                                                                  | 18                               |
| 5.1. | ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI                                                                                                                                                                                            | 18                               |
| 5.2. | KOREKTA OKRESÓW POPRZEDNICH                                                                                                                                                                                           | 18                               |
|      | INFORMACJA DODATKOWA                                                                                                                                                                                                  | 18                               |
| 6.   | SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI                                                                                                                                                                                               | 18                               |
| 7.   | SEGMENTY OPERACYJNE                                                                                                                                                                                                   | 19                               |
| 8.   | PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ                                                                                                                                                                                | 19                               |
| 9.   | PRZYCHODY I KOSZTY                                                                                                                                                                                                    | 19                               |
| 10.  | PODATEK DOCHODOWY                                                                                                                                                                                                     | 19                               |
| 11.  | POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH                                                                                                                                                                                    | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 12.  | WARTOŚĆ FIRMY                                                                                                                                                                                                         | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 13.  | WARTOŚCI NIEMATERIALNE                                                                                                                                                                                                | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 14.  | RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE                                                                                                                                                                                                | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 15.  | LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA                                                                                                                                                                                       | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 16.  | NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE                                                                                                                                                                                            | 20                               |
| 17.  | ZAPASY                                                                                                                                                                                                                | 20                               |
| 18.  | INSTRUMENTY FINANSOWE                                                                                                                                                                                                 | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 19.  | NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI                                                                                                                                                          | 20                               |
| 20.  | POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE                                                                                                                                                                                            | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 21.  | POŻYCZKI UDZIELONE                                                                                                                                                                                                    | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 22.  | ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY                                                                                                                                                                                    | 20                               |
| 23.  | AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA                                                                                                                                                   | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 24.  | KAPITAŁY WŁASNE                                                                                                                                                                                                       | 22                               |
| 25.  | PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI                                                                                                                                                                                             | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 26.  | ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE.                                                                                                                      | 22                               |
| 27.  | DYWIDENDY                                                                                                                                                                                                             | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 28.  | EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH                                                                                                                                                                                      | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 29.  | ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA                                                                                                                                                      | 23                               |
| 30.  | KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE                                                                                                                                                                           | 23                               |
| 31.  | ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ                                                                                                                                                                                      | 24                               |
| 32.  | ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE                                                                                                                                                                                                | 25                               |
| 33.  | ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY                                                                                                                                             | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 34.  | TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI                                                                                                                                                                                   | 25                               |
| 35.  | ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.                                                            | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |

|     |                                                                                                                                                 |                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 36. | WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE                        | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 37. | WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ | 27                               |
| 38. | ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH                                                                       | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 39. | UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY                 | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 40. | ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW                                                   | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 41. | EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH                                                                     | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 42. | ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM                                                                                                                | 27                               |
| 43. | INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOŚÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA                          | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |

## **DZIAŁ II** 28

### **PÓŁROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.** 28

|        |                                                                                          |                                  |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 44.    | WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO                               | 28                               |
| 45.    | INFORMACJE O SPÓŁCE                                                                      | 28                               |
| 46.    | CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI                                                            | 29                               |
| 47.    | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW                | 29                               |
| 48.    | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ                                           | 30                               |
| 49.    | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH                                        | 32                               |
| 50.    | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM                                     | 33                               |
| 51.    | INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 34                               |
| 51.1.  | ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH                           | 34                               |
| 51.2.  | KOSZTY WEDŁUG RODZAJU                                                                    | BŁĄD! Nie zdefiniowano zakładki. |
| 51.3.  | SEGMENTY OPERACYJNE                                                                      | BŁĄD! Nie zdefiniowano zakładki. |
| 51.4.  | PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ                                                   | 34                               |
| 51.5.  | RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE                                                                   | 34                               |
| 51.6.  | NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE                                                               | 34                               |
| 51.7.  | ZAPASY                                                                                   | 34                               |
| 51.8.  | POŻYCZKI UDZIELONE                                                                       | 35                               |
| 51.9.  | KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE                                              | BŁĄD! Nie zdefiniowano zakładki. |
| 51.10. | ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ                                                         | 37                               |
| 51.11. | ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE                                                                   | 37                               |
| 51.12. | AKTYWA FINANSOWE                                                                         | BŁĄD! Nie zdefiniowano zakładki. |
| 51.13. | INSTRUMENTY FINANSOWE                                                                    | BŁĄD! Nie zdefiniowano zakładki. |
| 51.14. | AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY                                                   | 37                               |
| 51.15. | TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI                                                      | 37                               |
| 51.16. | ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM                                                             | 38                               |

## **DZIAŁ III** 39

|     |                                                                                                                                                      |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 52. | ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO                                                                                                               | 39 |
| 53. | OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO                                     | 39 |
| 54. | OŚWIADCZENIE W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO PRZEGLĄDU RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 39 |

## DZIAŁ I

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

#### 1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

|                                                           | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 31.03.2025 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                           | w tys. PLN                     | w tys. PLN                     | w tys. EUR                     | w tys. EUR                     |
| <b><i>Sprawozdanie z wyniku</i></b>                       |                                |                                |                                |                                |
| Przychody ze sprzedaży                                    | 0                              | 0                              | 0                              | 0                              |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                  | (431)                          | (749)                          | (101)                          | (181)                          |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                        | (1 146)                        | (650)                          | (269)                          | (157)                          |
| Zysk (strata) netto                                       | (126)                          | (650)                          | (29)                           | (157)                          |
| Zysk na akcję (PLN)                                       | (0,00)                         | (0,42)                         | 0,01                           | (0,10)                         |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN)                           | (0,00)                         | (0,42)                         | 0,01                           | (0,10)                         |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie                           | X                              | X                              | 4,2522                         | 4,1339                         |
| <b><i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i></b>       |                                |                                |                                |                                |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej         | (121)                          | 277                            | (28)                           | 67                             |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej       | (42)                           | 4                              | (10)                           | 1                              |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej          | 0                              | (133)                          | 0                              | (32)                           |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (163)                          | 148                            | (38)                           | 36                             |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie                           | X                              | X                              | 4,2522                         | 4,1339                         |
|                                                           |                                |                                |                                |                                |
|                                                           | 30.06.2026                     | 30.06.2025                     | 30.06.2026                     | 30.06.2025                     |
| <b><i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i></b>          |                                |                                |                                |                                |
| Aktywa                                                    | 21 911                         | 16 108                         | 4 947                          | 3 797                          |
| Zobowiązania długoterminowe                               | 7 379                          | 8 530                          | 1 874                          | 2 011                          |
| Zobowiązania krótkoterminowe                              | 14 256                         | 12 314                         | 3 520                          | 2 903                          |
| Kapitał własny                                            | 276                            | (4 736)                        | (447)                          | (1 116)                        |
| Kurs PLN / EUR na koniec okresu                           | X                              | X                              | 4,2963                         | 4,2419                         |

## 2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

|                                                                                                   | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 31.12.2025 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                                                                   | <i>w tys. PLN</i>              | <i>w tys. PLN</i>              | <i>w tys. PLN</i>              |
| Przychody ze sprzedaży                                                                            | -                              | 1 103                          | 0                              |
| Koszty sprzedanych produktów i usług                                                              | (23)                           | 62                             | 1                              |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                                                          | <b>23</b>                      | <b>1 041</b>                   | <b>-1</b>                      |
| Koszt sprzedaży                                                                                   | -                              | -                              | -                              |
| Koszt ogólnego zarządu                                                                            | 273                            | 1 021                          | 363                            |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                                                                 | <b>(250)</b>                   | <b>20</b>                      | <b>-363</b>                    |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                    | 18                             | 4 401                          | 100                            |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                       | 198                            | 1 201                          | 486                            |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                                   | <b>(431)</b>                   | <b>3 220</b>                   | <b>-749</b>                    |
| Przychody finansowe                                                                               | 24                             | 524                            | 499                            |
| - w tym zysk na okazijnym nabyciu                                                                 | -                              | -                              | 0                              |
| Koszty finansowe                                                                                  | 739                            | 1 455                          | 400                            |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                                         | <b>(1 146)</b>                 | <b>2 289</b>                   | <b>(650)</b>                   |
| Podatek dochodowy                                                                                 | (1 020)                        | -                              | -                              |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                                           | <b>(126)</b>                   | <b>2 289</b>                   | <b>(650)</b>                   |
| <b>Działalność zaniechana</b>                                                                     | -                              | -                              | <b>-342</b>                    |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                                    | -                              | -                              | -380                           |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                        | <b>(126)</b>                   | <b>2 289</b>                   | <b>(650)</b>                   |
| <b>Zysk (strata) netto przypadające:</b>                                                          |                                |                                |                                |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego                                                            | (126)                          | 2 289                          | (650)                          |
| - podmiotom niekontrolującym                                                                      | -                              | -                              | -                              |
|                                                                                                   | -                              | -                              | -                              |
| Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu | -                              | -                              | -                              |
| Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu     | -                              | -                              | -                              |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                                                     | -                              | -                              | -                              |
| Zysk (Strata) netto                                                                               | (126)                          | 2 289                          | (650)                          |
| <b>Całkowite dochody</b>                                                                          | <b>(126)</b>                   | <b>2 289</b>                   | <b>(650)</b>                   |
| <b>Całkowite dochody przypadające</b>                                                             |                                |                                |                                |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego                                                            | (126)                          | 2 289                          | (650)                          |
| - podmiotom niekontrolującym                                                                      | -                              | -                              | -                              |

## 2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| AKTYWA                                                       | 30.06.2026        | 31.12.2025        | 30.06.2025        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                              | <i>w tys. PLN</i> | <i>w tys. PLN</i> | <i>w tys. PLN</i> |
| Wartość firmy                                                | (0)               | (0)               | (0)               |
| Wartości niematerialne                                       | 38                | 8                 | 21                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                       | 306               | 610               | 728               |
| Nieruchomości inwestycyjne                                   | 1 939             | 1 936             | 1 675             |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | -                 | -                 | -                 |
| Inne długoterminowe aktywa finansowe                         | -                 | -                 | -                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 464               | 0                 | 0                 |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                         | <b>2 748</b>      | <b>2 555</b>      | <b>2 424</b>      |
|                                                              | -                 | -                 | -                 |
| Zapasy                                                       | 14 919            | 13 707            | 12 263            |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 3 313             | 4 189             | 518               |
| Aktywa z tytułu podatku bieżącego                            | 48                | 48                | 49                |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe                        | -                 | -                 | -                 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 884               | 475               | 854               |
| <b>Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>             | <b>19 163</b>     | <b>18 419</b>     | <b>13 684</b>     |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana    | -                 | -                 | -                 |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       | <b>19 163</b>     | <b>18 419</b>     | <b>13 684</b>     |
| <b>Aktywa razem</b>                                          | <b>21 911</b>     | <b>20 974</b>     | <b>16 108</b>     |

| PASYWA                                                                          | 30.06.2026        | 31.12.2025        | 30.06.2025        |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                 | <i>w tys. PLN</i> | <i>w tys. PLN</i> | <i>w tys. PLN</i> |
| <b>Kapitał własny</b>                                                           |                   |                   |                   |
| Kapitał podstawowy                                                              | 2 661             | 1 561             | 1 561             |
| Akcje własne                                                                    | -                 | -                 | -                 |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej                      | 30 072            | 30 072            | 30 072            |
| Pozostałe kapitały                                                              | 14 584            | 13 484            | 13 484            |
| Zyski zatrzymane w tym                                                          | (47 040)          | (46 914)          | (49 852)          |
| - zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej            | (126)             | 2 289             | (650)             |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej</b>            | <b>276</b>        | <b>(1 798)</b>    | <b>(4 736)</b>    |
| Udziały nie dające kontroli                                                     | 0                 | -                 | 0                 |
| <b>Kapitał własny</b>                                                           | <b>276</b>        | <b>(1 798)</b>    | <b>(4 736)</b>    |
| <b>Zobowiązania</b>                                                             |                   |                   |                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                              |                   |                   |                   |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe                                           | 33                | 33                | 33                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe | 7 346             | 8 099             | 7 942             |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                | (0)               | 555               | 555               |

|                                                                                                              |               |               |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                           | <b>7 379</b>  | <b>8 688</b>  | <b>8 530</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                          | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                                             | 13 439        | 13 142        | 11 707        |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                                                          | 484           | 473           | 459           |
| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe                                                                       | -             | -             | -             |
| Rezerwy bieżące                                                                                              | 333           | 469           | 149           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży</b> | <b>14 256</b> | <b>14 084</b> | <b>12 314</b> |
| Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży                                                                    | -             | -             | -             |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                          | <b>14 256</b> | <b>14 084</b> | <b>12 314</b> |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                                                    | <b>21 635</b> | <b>22 771</b> | <b>20 844</b> |
| <b>Pasywa razem</b>                                                                                          | <b>21 911</b> | <b>20 974</b> | <b>16 108</b> |

### 2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

|                                                                   | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 31.12.2025 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>   | <i>w tys. PLN</i>              | <i>w tys. PLN</i>              | <i>w tys. PLN</i>              |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                       | <b>(1 146)</b>                 | <b>2 289</b>                   | <b>(650)</b>                   |
| <b>Korekty:</b>                                                   |                                |                                |                                |
| Amortyzacja                                                       | 65                             | 247                            | 130                            |
| Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej                          | -                              | -                              | -                              |
| Przychody i koszty odsetek                                        | (408)                          | 457                            | 295                            |
| Strata na zbyciu nieruchomości                                    | -                              | -                              | -                              |
| Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości  | (12)                           | -                              | -                              |
| Zmiana stanu zapasów                                              | (1 214)                        | (1 797)                        | (92)                           |
| Zmiana stanu rezerw                                               | (691)                          | 320                            | -                              |
| Zmiana stanu należności                                           | 877                            | (3 392)                        | 277                            |
| Zmiana stanu zobowiązań                                           | 225                            | 1 763                          | 319                            |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                           | (464)                          | -                              | -                              |
| Inne korekty                                                      | (0)                            | 12                             | (2)                            |
| <b>Korekty razem</b>                                              | <b>(1 623)</b>                 | <b>(2 391)</b>                 | <b>927</b>                     |
| <b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności</b>          | <b>(2 769)</b>                 | <b>(102)</b>                   | <b>277</b>                     |
| Podatek dochodowy                                                 | 1 020                          | -                              | -                              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>          | <b>(1 750)</b>                 | <b>(102)</b>                   | <b>277</b>                     |
| <i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i> | <i>-</i>                       | <i>-</i>                       | <i>-</i>                       |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych                       | (42)                           | -                              | -                              |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych                           | -                              | 4                              | 4                              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>        | <b>(42)</b>                    | <b>4</b>                       | <b>4</b>                       |
| <i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>    | <i>-</i>                       | <i>-</i>                       | <i>-</i>                       |
| Emisja akcji                                                      | 2 200                          | -                              | -                              |
| Odsetki zapłacone                                                 | -                              | (133)                          | (133)                          |
| Inne wydatki finansowe                                            | -                              | -                              | -                              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>           | <b>2 200</b>                   | <b>(133)</b>                   | <b>(133)</b>                   |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>  | <b>409</b>                     | <b>(231)</b>                   | <b>148</b>                     |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu             | 475                            | 707                            | 707                            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu               | 884                            | 475                            | 854                            |

#### 2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (dane w tys. PLN)

|                                                                                  | Kapitał Podstawowy | Akcje własne | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Kapitały własne | Udziały nie dające kontroli | Kapitały własne |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| Saldo na dzień 01.01.2026 roku                                                   | 1 561              | -            | 30 072                                                     | 13 484             | (46 914)         | (1 798)         | -                           | (1 798)         |
| Emisja akcji                                                                     | 1 100              | -            | -                                                          | 1 100              | -                | 2 200           | -                           | 2 200           |
| Zmiana struktury grupy kapitałowej                                               | -                  | -            | -                                                          | -                  | -                | -               | -                           | -               |
| Sprzedaż akcji własnych                                                          | -                  | -            | -                                                          | -                  | -                | -               | -                           | -               |
| Inne zmiany                                                                      | -                  | -            | -                                                          | -                  | -                | -               | -                           | -               |
| Wynik netto za okres od 01.01.2026 roku do 30.06.2026 roku                       | -                  | -            | -                                                          | -                  | (126)            | (126)           | -                           | (126)           |
| Razem całkowite dochody                                                          | -                  | -            | -                                                          | -                  | (126)            | (126)           | -                           | (126)           |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2026 roku do 30.06.2026 roku</b> | <b>1 100</b>       | <b>-</b>     | <b>-</b>                                                   | <b>1 100</b>       | <b>(126)</b>     | <b>2 074</b>    | <b>-</b>                    | <b>2 074</b>    |
| Saldo na dzień 30.06.2026 roku                                                   | 2 661              | -            | 30 072                                                     | 14 584             | (47 040)         | 276             | -                           | 276             |

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 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)

|                                                                                  | Kapitał<br>Podstawowy | Akcje własne | Kapitał ze<br>sprzedaży akcji<br>powyżej ich<br>wartości<br>nominalnej | Pozostałe<br>kapitały | Zyski<br>zatrzymane | Kapitały<br>własne | Udziały nie<br>dające kontroli | Kapitały własne |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------|
| <b>Saldo na dzień 01.01.2025 roku</b>                                            | <b>1 561</b>          | -            | <b>30 072</b>                                                          | <b>13 484</b>         | <b>(49 202)</b>     | <b>(4 086)</b>     | <b>(2)</b>                     | <b>(4 088)</b>  |
| Emisja akcji                                                                     | -                     | -            | -                                                                      | -                     | -                   | -                  | -                              | -               |
| Zmiana struktury grupy kapitałowej                                               | -                     | -            | -                                                                      | -                     | -                   | -                  | 2                              | -               |
| Sprzedaż akcji własnych                                                          | -                     | -            | -                                                                      | -                     | -                   | -                  | -                              | -               |
| Inne zmiany                                                                      | -                     | -            | -                                                                      | -                     | -                   | -                  | -                              | -               |
| Wynik netto za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku                       | -                     | -            | -                                                                      | -                     | 2 289               | 2 289              | -                              | 2 289           |
| Razem całkowite dochody                                                          | -                     | -            | -                                                                      | -                     | 2 289               | 2 289              | -                              | 2 289           |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku</b> | -                     | -            | -                                                                      | -                     | <b>2 289</b>        | <b>2 289</b>       | <b>2</b>                       | <b>2 290</b>    |
| <b>Saldo na dzień 31.12.2025 roku</b>                                            | <b>1 561</b>          | -            | <b>30 072</b>                                                          | <b>13 484</b>         | <b>(46 914)</b>     | <b>(1 798)</b>     | -                              | <b>(1 798)</b>  |

|                                                                                  | Kapitał<br>Podstawowy | Akcje własne | Kapitał ze<br>sprzedaży akcji<br>powyżej ich<br>wartości<br>nominalnej | Pozostałe<br>kapitały | Zyski<br>zatrzymane | Kapitały<br>własne | Udziały nie<br>dające kontroli | Kapitały własne |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------|
| <b>Saldo na dzień 01.01.2025 roku</b>                                            | <b>1 561</b>          | -            | <b>30 072</b>                                                          | <b>13 484</b>         | <b>(49 202)</b>     | <b>(4 086)</b>     | <b>(2)</b>                     | <b>(4 088)</b>  |
| Emisja akcji                                                                     | -                     | -            | -                                                                      | -                     | -                   | -                  | -                              | -               |
| Zmiana struktury grupy kapitałowej                                               | -                     | -            | -                                                                      | -                     | -                   | -                  | 2                              | 2               |
| Sprzedaż akcji własnych                                                          | -                     | -            | -                                                                      | -                     | -                   | -                  | -                              | -               |
| Inne zmiany                                                                      | -                     | -            | -                                                                      | -                     | -                   | -                  | -                              | -               |
| Wynik netto za okres od 01.01.2025 roku do 30.06.2025 roku                       | -                     | -            | -                                                                      | -                     | (650)               | (650)              | -                              | (650)           |
| Razem całkowite dochody                                                          | -                     | -            | -                                                                      | -                     | (650)               | (650)              | -                              | (650)           |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2025 roku do 30.06.2025 roku</b> | -                     | -            | -                                                                      | -                     | <b>(650)</b>        | <b>(650)</b>       | <b>2</b>                       | <b>(648)</b>    |
| <b>Saldo na dzień 30.06.2025 roku</b>                                            | <b>1 561</b>          | -            | <b>30 072</b>                                                          | <b>13 484</b>         | <b>(49 852)</b>     | <b>(4 736)</b>     | -                              | <b>(4 736)</b>  |

### 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 w Warszawie, pod adresem: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa. Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

- a. (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- b. (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- c. (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- d. (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e. (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f. (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g. (PKD 64.92.Z) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h. (PKD 64.99.Z) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- i. (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- j. (PKD 69.20.Z) Działalność księgowo-rachunkowa; doradztwo podatkowe,
- k. (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- l. (PKD 70.22.Z) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- m. (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury,
- n. (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- o. (PKD 77.39.Z) Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych,
- p. (PKD 77.12.Z) Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- q. (PKD 77.33.Z) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery
- r. (PKD 82.11.Z) Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Nazwa jednostki sprawozdawczej: Tower Investments S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla: Tower Investments S.A.

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

### **3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ**

#### **Zarząd**

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia do publikacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodził:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

#### **Rada Nadzorcza**

W skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodzi:

- Piotr Pawłowski- Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Damian Olech – Członek Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Jiangang Chen- Członek Rady Nadzorczej
- Jan Ziemecki- Członek Rady Nadzorczej

W dniu 12 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza dokonała kooptacji panów: Piotra Pawłowskiego, Jiangang Chena i Jana Ziemeckiego w skład Rady Nadzorczej Spółki.

#### **Komitet Audytu**

Na dzień zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Komitetu Audytu wchodzi:

- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Olech- członek Komitetu Audytu
- Piotr Pawłowski- członek Komitetu Audytu

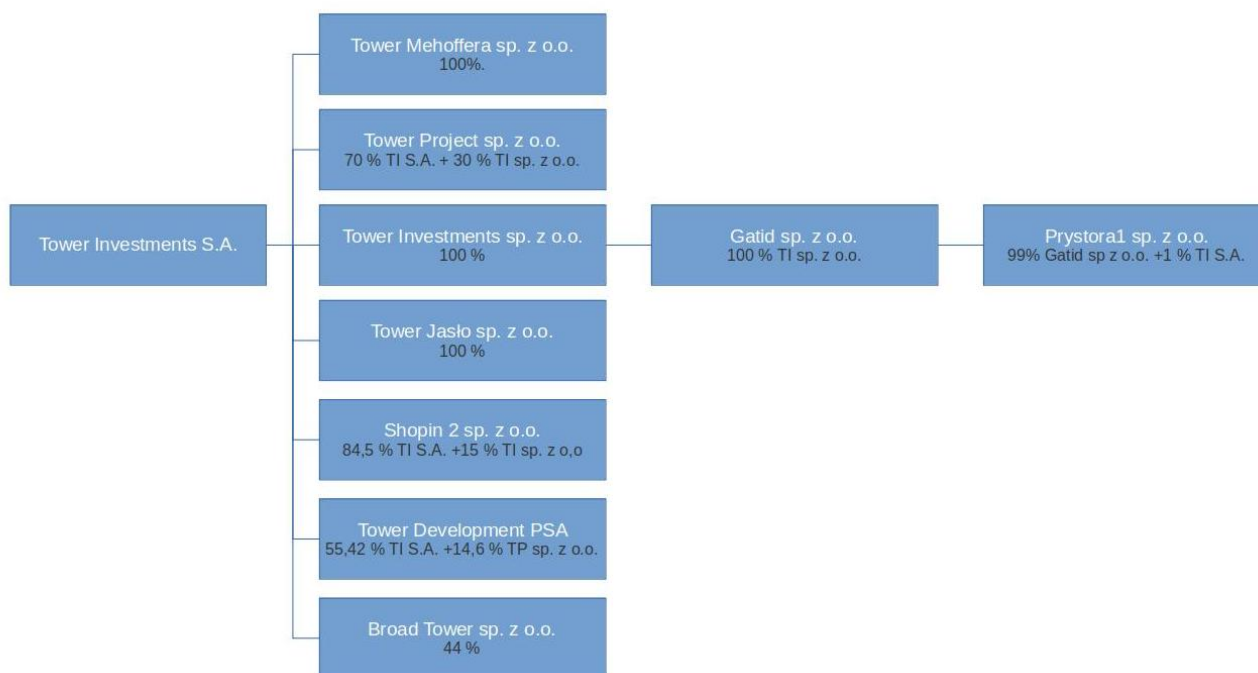
### **3.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY**

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

W związku z zawartym w dniu 16 czerwca 2025 roku listem intencyjnym z chińskim producentem modułów prefabrykowanych Broad Box Technology Ltd., a w konsekwencji powołaniem spółki joint venture Broad Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Grupa Tower Investments zamierza rozszerzyć swoją działalność o wprowadzenie na rynek polski oraz rozpoczęcie produkcji modułów Broad Box.

### 3.4. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Na dzień bilansowy niniejszego 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. na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania, oprócz Spółki Dominującej wchodzi:

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. prowadziła inwestycje budowlane Grupy Kapitałowej. Spółka złożyła wniosek o upadłość.
- 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) **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 sieciami handlowymi i usługowymi.
- 4) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której 84,5% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 15% Tower Investments Sp. z o.o.
- 5) **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. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka prowadzi inne projekty inwestycyjne Grupy Kapitałowej.

6) **Tower Mehoffera sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. prowadzi inwestycję zlokalizowaną w Warszawie na Białołęce.

7) **Prystora 1 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której spółka Gatid Investments sp. z o.o. posiada 99% udziałów a spółka Tower Investments S.A. 1% udziałów, które łącznie dają 100% praw głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie w Alejach Jerozolimskich.

8) **Tower Development P.S.A** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 55,42% akcji, a spółka Tower Project sp. z o.o. - 14,58% akcji. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

9) **Broad Tower sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 44% udziałów. Spółka została powołana jako podmiot joint venture związany z nawiązaną współpracą z Broad Box Ltd z siedzibą w Chińskiej Republice Ludowej. Celem jest wprowadzenie na rynek polski modułów prefabrykowanych Broad Box.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka Dominująca oraz następujące spółki:

| Nazwa spółki                            | Siedziba                                            | Udział Grupy w kapitale | Udział Grupy w kapitale |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                         |                                                     | 30.06.2026              | 30.06.2025              |
| Tower Investments sp. z o.o.            | Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska       | 100%                    | 100%                    |
| Tower Jasło sp. z o.o.                  | Ul. Królewicza Jakuba 55/6, 02-956 Warszawa, Polska | 100%                    | 100%                    |
| Shopin 2 sp. z o.o.                     | Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska       | 100%                    | 100%                    |
| Tower Project sp. z o.o.                | Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska       | 100%                    | 100%                    |
| Gatid Investments sp. z o.o.            | Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska       | 100%                    | 100%                    |
| Tower Mehoffera sp. z o.o.              | Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska       | 100%                    | 100%                    |
| Prystora 1 sp. z o.o.                   | Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska               | 100%                    | 100%                    |
| Tower Development Prosta Spółka akcyjna | Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska       | 70%                     | 70%                     |
| Broad Tower sp. z o.o.                  | Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska       | 44%                     | -                       |

### 3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne. Niniejsze półroczne skrócone 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 skróconego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich w zaokrągleniu do pełnego złotego (o ile nie wskazano inaczej).

Niniejsze półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez firmę audytorską.

### 3.6. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Fundamentem, na którym Zarząd Jednostki opiera założenie, że Spółka będzie kontynuować działalność w przewidywalnej przyszłości, są cztery czynniki:

Po pierwsze: Aktywa w postaci nieruchomości znajdujących się w Grupie Kapitałowej wykazują duży potencjał deweloperski. Gdy tylko ustabilizowana zostanie sytuacja płynnościowa i spółki z Grupy wrócą do możliwości finansowania zewnętrznego projektów deweloperskich, możliwe będzie pełne wykorzystanie potencjału terenów znajdujących się w aktywach Grupy. Zbycie gotowych produktów deweloperskich na działkach znajdujących się w aktywach Grupy pozwoliłoby na uzyskanie przychodów, które nie tylko zniwelują ujemne kapitały Grupy ale przyniosą atrakcyjne wyniki.

Po drugie: dwóch głównych wierzycieli Tower Investments SA, tj. Circolo sp. zo.o i Mirosław Kuś widząc potencjał Grupy, nie tylko wydłużyli terminy spłaty zobowiązań do roku 2027 i 2028, ale aktywnie uczestniczyli w ostatniej emisji akcji serii D (w przypadku Circolo sp. z o.o. przez podmiot powiązany - Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.) obejmując 1,1 mln akcji nowej emisji. Oba podmioty deklarują również gotowość dalszego wspierania finansowania Tower Investments.

Po trzecie: rozpoczęcie w 2025 roku współpracy z chińskim gigantem przemysłu budowlanego Broad Box, a w następstwie powołanie spółki joint venture Broad Tower spółka z o.o. otwiera zupełnie nowe możliwości rozwoju przed Grupą Tower Investments. Wprowadzenie do Polski innowacyjnych rozwiązań budowlanych w postaci prefabrykowanych modułów wg technologii nie stosowanej dotychczas w Europie, polegającej na gotowych modułach z mieszanki cementu, zbrojenia rozproszonego i XPS, nie wymagających dodatkowej izolacji cieplnej ani otynkowania przy jednoczesnej znacznej konkurencyjności cenowej, dają ogromny potencjał wzrostowy dla wyników Grupy.

Po czwarte: Zarząd Tower Investments prowadzi intensywne rozmowy w celu rozszerzenia współpracy na terenie RP również z innymi podmiotami z rynku chińskiego z szeroko pojętej branży budowlanej, co może zaowocować kolejnymi kontraktami JV. Spółka będzie informować w raportach bieżących o konkretnych działaniach w tym zakresie.

W dniu 18 sierpnia 2026 roku podpisany został list intencyjny z SDS Tengzhou Star Smith Metal Products Co., Ltd, o czym spółka poinformowała raportem bieżącym nr24/2026. Celem współpracy jest wprowadzenie na rynek polski zbrojenia rozproszonego produkowanego przez chińskiego partnera.

Nie zmienia to faktu, że spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments wciąż mają problemy płynnościowe, szereg przeterminowanych zobowiązań i niezbędne będzie dalsze pozyskanie kapitału, aby zrealizować wyżej opisane plany rozwoju.

W tym celu Zarząd Tower Investments S.A. planuje w czwartym kwartale 2026 roku zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki („NWZ”) z porządkiem obrad obejmującym podjęcie przez NWZ uchwały w sprawie w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji. Celem będzie dalsza stabilizacja finansowa oraz realizacja bieżących projektów inwestycyjnych

Projekty uchwał zwoływanego NWZ, w tym projekt Uchwały Emisyjnej zostaną opublikowane odrębnym raportem bieżącym Spółki oraz w trybie właściwym dla przekazywania informacji o zwoływaniu Walnych Zgromadzeń Spółki.

Z uwagi na liczne przypadki nieterminowego regulowania zobowiązań istnieje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności. W sprawozdaniu zawarte są opisy przeterminowanych zobowiązań, informacje o zajęciach rachunków bankowych. Środki zaradcze wprowadzane przez Zarząd polegają na proponowanym podwyższeniu kapitału przez emisję akcji, przeznaczeniu aktywów do zbycia i istotnym ograniczeniu kosztów bieżących prowadzenia działalności spółki.

#### 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 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 | od 01.01.2025<br>do 31.12.2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu                                                                                | 4,2963                         | 4,2419                         | 4,2267                         |
| Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie | 4,2522                         | 4,1339                         | 4,2372                         |
| Najwyższy kurs w okresie                                                                                                 | 4,2963                         | 4,3033                         | 4,3033                         |
| Najniższy kurs w okresie                                                                                                 | 4,2009                         | 4,1339                         | 4,1339                         |

#### 4.1. PODSTAWOWE POZYCJE PÓŁROCZNEGO 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 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 31.03.2025 |
|------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                          | w tys. PLN                     | w tys. PLN                     | w tys. EUR                     | w tys. EUR                     |
| <b>Sprawozdanie z wyniku</b>             |                                |                                |                                |                                |
| Przychody ze sprzedaży                   | 0                              | 0                              | 0                              | 0                              |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | (431)                          | (749)                          | (101)                          | (181)                          |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem       | (1 146)                        | (650)                          | (269)                          | (157)                          |
| Zysk (strata) netto                      | (126)                          | (650)                          | (29)                           | (157)                          |
| Zysk na akcję (PLN)                      | (0,00)                         | (0,42)                         | 0,01                           | (0,10)                         |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN)          | (0,00)                         | (0,42)                         | 0,01                           | (0,10)                         |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie          | X                              | X                              | 4,2522                         | 4,1339                         |

|                                                           |            |            |            |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>              |            |            |            |            |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej         | (121)      | 277        | (28)       | 67         |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej       | (42)       | 4          | (10)       | 1          |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej          | 0          | (133)      | 0          | (32)       |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (163)      | 148        | (38)       | 36         |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie                           | X          | X          | 4,2522     | 4,1339     |
|                                                           |            |            |            |            |
|                                                           | 30.06.2026 | 30.06.2025 | 30.06.2026 | 30.06.2025 |
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>                 |            |            |            |            |
| Aktywa                                                    | 21 911     | 16 108     | 4 947      | 3 797      |
| Zobowiązania długoterminowe                               | 7 379      | 8 530      | 1 874      | 2 011      |
| Zobowiązania krótkoterminowe                              | 14 256     | 12 314     | 3 520      | 2 903      |
| Kapitał własny                                            | 276        | (4 736)    | (447)      | (1 116)    |
| Kurs PLN / EUR na koniec okresu                           | X          | X          | 4,2963     | 4,2419     |

## 5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Przyjęte w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości zaprezentowane zostały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2025, przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 16 czerwca 2026 roku. W wyżej wymienionym sprawozdaniu zostały przedstawione szczegółowe informacje dotyczące zasad i metod wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, sposobu sporządzania sprawozdania finansowego i danych porównywalnych. Zasady te są stosowane w sposób ciągły do obecnie opublikowanych danych, ostatniego sprawozdanie rocznego oraz prezentowanych danych porównywalnych.

### 5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W bieżącym okresie nie dokonano zmian w stosowanych zasadach rachunkowości.

### 5.2. KOREKTA OKRESÓW POPRZEDNICH

Nie dokonywano korekt w bieżącym okresie dotyczących okresów poprzednich.

## INFORMACJA DODATKOWA

## 6. 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.

## 7. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa Kapitałowa od roku 2024 nie wyodrębnia segmentów.

## 8. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

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

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

|                                                               | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 31.12.2025 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>            |                                |                                |                                |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych                          | 2 660 750                      | 1 560 750                      | 1 560 750                      |
| Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje                 | 0                              | 0                              | 0                              |
| <b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>       | <b>2 660 750</b>               | <b>1 560 750</b>               | <b>1 548 874</b>               |
| <b>Działalność kontynuowana</b>                               |                                |                                |                                |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (w tys. PLN) | (126)                          | 2 289                          | (650)                          |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)                       | (0,00)                         | 0,00                           | (0,00)                         |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)                      | (0,00)                         | 0,00                           | (0,00)                         |
| <b>Działalność zaniechana</b>                                 |                                |                                |                                |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                | 0                              | 0                              | 0                              |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)                       | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                           |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)                      | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                           |
| <b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>                  |                                |                                |                                |
| Zysk (strata) netto (w tys. PLN)                              | (126)                          | 2 289                          | (650)                          |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)                       | (0,00)                         | 0,00                           | (0,00)                         |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)                      | (0,00)                         | 0,00                           | (0,00)                         |

## 9. PRZYCHODY I KOSZTY

W I półroczu 2026 r. wynik Grupy kształtowany był przede wszystkim przez koszty działalności operacyjnej oraz koszty finansowe. W porównaniu z analogicznym okresem 2025 r. odnotowano niższy poziom kosztów działalności operacyjnej oraz poprawę wyniku na pozostałej działalności operacyjnej. Jednocześnie na wynik Grupy negatywnie wpłynęły koszty finansowe, w szczególności koszty odsetkowe.

## 10. PODATEK DOCHODOWY

Grupa w I półroczu 2026 r. wykazała stratę podatkową z działalności operacyjnej.

W związku z przewidywanym osiągnięciem przychodów podlegających opodatkowaniu w przyszłych okresach, które umożliwią wykorzystanie poniesionych strat podatkowych, Grupa rozpoznała aktywo z tytułu podatku odroczonego.

Jednocześnie, w związku z oceną, że prawdopodobieństwo spłaty odsetek, dla których w poprzednich okresach utworzono rezerwę, jest niewielkie, w I półroczu 2026 r. rozwiązano przedmiotową rezerwę, co wpłynęło na wynik finansowy Grupy w kwocie 1 020 tys. PLN.

## 11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w polityce rachunkowości. W przedstawianym okresie nie nastąpiły żadne istotne zmiany wycen posiadanych nieruchomości.

## 12. ZAPASY

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2026 r. wzrosła o 1,2 mln zł w porównaniu z końcem 2025 r.

Wzrost wynikał przede wszystkim z przejścia przez Spółkę nieruchomości w ramach rozliczenia należności od Prezesa Zarządu, na podstawie umowy „datio in solutum”.

## 13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej (dane w tys. PLN):

|                                                                 | 30.06.2026   | 31.12.2025   | 30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| <b>Aktywa finansowe :</b>                                       |              |              |            |
| Należności z tytułu dostaw i usług                              | 2 064        | 2 142        | 1 742      |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług | (1 710)      | (1 727)      | (1 710)    |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>                 | <b>354</b>   | <b>415</b>   | <b>32</b>  |
| Inne należności                                                 | 8 326        | 9 150        | 8 337      |
| Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych | (5 546)      | (5 546)      | (8 114)    |
| <b>Pozostałe należności finansowe netto</b>                     | <b>2 780</b> | <b>3 604</b> | <b>223</b> |
| <b>Należności finansowe</b>                                     | <b>3 135</b> | <b>4 020</b> | <b>255</b> |
| <b>Aktywa niefinansowe:</b>                                     |              |              |            |
| Należności z tytułu podatków i innych świadczeń                 | 170          | 166          | 262        |
| Rozliczenia międzyokresowe                                      | 7            | 4            | 1          |
| <b>Należności niefinansowe</b>                                  | <b>178</b>   | <b>170</b>   | <b>263</b> |
| <b>Należności krótkoterminowe razem</b>                         | <b>3 313</b> | <b>4 189</b> | <b>518</b> |

Należności długoterminowe na 30 czerwca 2026 r. oraz na 30 czerwca 2025 r. nie wystąpiły.

## 14. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wysokość środków pieniężnych przedstawia poniższa tabela (dane w tys. PLN):

|                                                             | 30.06.2026 | 31.12.2025 | 30.06.2025 |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN | 598        | 141        | 531        |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych         | -          | -          | -          |
| Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT             | 18         | 14         | 15         |
| Środki pieniężne w drodze                                   | 2          | 12,84      | 1          |
| Środki pieniężne w kasie                                    | 265        | 307        | 307        |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>             | <b>884</b> | <b>475</b> | <b>854</b> |

Na dzień 30 czerwca 2026 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej, jednak na rachunkach bankowych poniższych spółek widniały zajęcia:

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla Spółki Tower Jasło Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, założona zgodnie z zawiadomieniem o zajęciu wierzytelności z dnia 09.08.2022 na kwotę 1.105.029,59 złotych (na dzień 31.12.2022 1.044.889,09 złotych). Spółka nie ma możliwości dysponowania środkami na rachunku bieżącym. Zajęcie wierzytelności nastąpiło z tytułu zaległości podatkowej z tytułu podatku od towarów i usług VAT. Spółka prowadzi czynności formalno-prawne mające na celu rozłożenie ww. zadłużenie na raty;

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla Spółki Tower Mehoffera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na kwoty: 2.386.399,91 złotych założone celem realizacji egzekucji wierzytelności wynikającej ze zwrotu zaliczki z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, 7.921,67 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od nieruchomości w Warszawie oraz zajęcie na rachunku VAT kwoty 1.512.531,66 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od towarów i usług. Spółka nie ma możliwości dysponowania środkami na rachunku bieżącym. Spółka prowadzi czynności formalno-prawne mające na celu rozłożenie ww. zadłużenia na raty;

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla spółki Tower Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na kwoty: 2.386.399,91 złotych założone celem realizacji egzekucji wierzytelności wynikającej ze zwrotu zaliczki z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie oraz 114.336,90 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od nieruchomości w Tychach i w Warszawie;

- zajęcie na rachunku VAT prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla Spółki Tower Investments Spółka Akcyjna na kwoty: 530.392,63 złotych z tytułu niezapłaconych składek ZUS, 62.433,18 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od nieruchomości w Warszawie i Tychach oraz 34.722,85 złotych z tytułu niezapłaconego podatku dochodowego. Spółka nie ma możliwości dysponowania środkami na rachunku bieżącym.

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.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia półrocznego skróconego 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.

## 15. KAPITAŁY WŁASNE

### Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 czerwca 2026 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 2.661 tys. PLN i dzielił się na 2.661 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Strukturę własności na dzień 30 czerwca 2026 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

|                                | Liczba akcji     | Liczba głosów    | Wartość nominalna akcji | Udział w kapitale |
|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Stan na 30.06.2026 roku</b> |                  |                  |                         |                   |
| Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.    | 766 553          | 766 553          | 766 553                 | 28,81%            |
| Mirosław Kuś                   | 610 001          | 610 001          | 610 001                 | 22,93%            |
| PZW FIZ                        | 139 952          | 139 952          | 139 952                 | 8,97%             |
| Pozostali akcjonariusze        | 1 144 244        | 1 144 244        | 1 144 244               | 43%               |
| <b>Razem</b>                   | <b>2 660 750</b> | <b>2 660 750</b> | <b>2 660 750</b>        | <b>100%</b>       |

\*według zawiadomień od akcjonariuszy

|                                | Liczba akcji     | Liczba głosów    | Wartość nominalna akcji | Udział w kapitale |
|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Stan na 31.12.2025 roku</b> |                  |                  |                         |                   |
| Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.    | 266 553          | 266 553          | 266 553                 | 17,08%            |
| PZW FIZ                        | 139 952          | 139 952          | 139 952                 | 8,97%             |
| Pozostali akcjonariusze        | 1 154 245        | 1 154 245        | 1 154 245               | 73,95%            |
| <b>Razem</b>                   | <b>1 560 750</b> | <b>1 560 750</b> | <b>1 560 750</b>        | <b>100%</b>       |

### Pozostałe kapitały i zyski zatrzymane

W okresie 6 miesięcy 2026 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku Grupy.

## 16. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEN DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierzczuk jest bezpośrednim posiadaczem 6.294 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 6.294 PLN.

## 17. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

### Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2026 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje oraz otrzymane pożyczki.

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela (dane w tys. PLN):

|                                          | 30.06.2026   | 31.12.2025   | 30.06.2025   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Inne zobowiązania finansowe              | 33           | 33           | 33           |
| Inne zobowiązania                        | 7 094        | 7 847        | 7 690        |
| Kaucje i inne                            | 252          | 252          | 252          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b> | <b>7 379</b> | <b>8 132</b> | <b>7 975</b> |

### Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela (dane w tys. PLN):

|                                                   | 30.06.2026    | 31.12.2025    | 30.06.2025    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Zobowiązania finansowe (MSSF 9):                  |               |               |               |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług              | 3 477         | 3 408         | 2 965         |
| Inne zobowiązania                                 | 5 536         | 5 247         | 4 510         |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>                     | <b>9 013</b>  | <b>8 655</b>  | <b>7 475</b>  |
| Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):          |               |               |               |
| Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń | 4 426         | 4 488         | 4 222         |
| Rozliczenia międzyokresowe                        | 0             | 0             | 10            |
| Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy        | 0             | 0             | 0             |
| <b>Zobowiązania niefinansowe</b>                  | <b>4 426</b>  | <b>4 488</b>  | <b>4 232</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>         | <b>13 439</b> | <b>13 142</b> | <b>11 707</b> |

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

## 18. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela (dane w tys. PLN):

|                                         | Zobowiązania długoterminowe |            |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|------------|
|                                         | 30.06.2026                  | 31.12.2025 | 30.06.2025 |
| Kredyty w rachunku kredytowym           | -                           | -          | -          |
| Pożyczki                                | 2 892                       | 3 312      | 3 149      |
| Inne zobowiązania finansowe - subwencja | -                           | -          | -          |

|                                                         |              |              |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Inne instrumenty dłużne                                 | -            | -            | -            |
| <b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b> | <b>2 892</b> | <b>3 312</b> | <b>3 149</b> |

Zobowiązania krótkoterminowe nie wystąpiły.

#### 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.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (dane w tys. PLN):

|                                                                                    | Oprocentowanie/<br>waluta | Termin wymagalności | Zobowiązanie    | Zobowiązanie   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|----------------|
|                                                                                    |                           |                     | krótkoterminowe | długoterminowe |
| Kredyt bankowy                                                                     | PLN; 4,40%                | 2025                | -               | -              |
| Pożyczki                                                                           | PLN; 16%                  | 2025-2028           | -               | 2 892          |
| Obligacje                                                                          | PLN; 14,27%               | 2022-2023           | -               | -              |
| Subwencja                                                                          | PLN; 0,00%                | 2023-2024           | -               | -              |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2026 roku |                           |                     | -               | <b>2 892</b>   |

## 19. 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 bilansowy):

#### 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

Umowami leasingu objęte są samochody. Umowy najmu biura i użytkowania wieczystego, zgodnie z zapisami MSSF 16, stanowią aktywa i zobowiązania z tytułu praw do użytkowania. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały wekslami. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują żadne istotne opłaty subleasingowe.

#### Pożyczka od osoby fizycznej udzielona spółce Tower Investments S.A.

Udzielenie poręczenia przez spółkę zależną na kwotę 4.500.000,00 złotych w celu zabezpieczenia zobowiązania wynikającego z udzielonej pożyczki spółce Tower Investments S.A.

Następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań (dane w tys. PLN):

|                                                              | 30.06.2026   | 31.12.2025   |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Nieruchomości inwestycyjne                                   | -            | -            |
| Zapasy                                                       | 5 653        | 5 648        |
| Pożyczki udzielone *                                         | -            | -            |
| Należności z tytułu dostaw i usług i inne                    | -            | -            |
| <b>Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie</b> | <b>5 653</b> | <b>5 648</b> |

## 20. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Do zobowiązań warunkowych należą zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych. Umowami leasingu objęte są samochody i prawo z tytułu użytkowania wieczystego. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów.

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

Inne zobowiązania warunkowe nie występują.

## 21. 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:

- › 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.

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

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

### Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku (dane w tys. PLN):

|                                                        | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Zarząd</b>                                          |                                |                                |
| wynagrodzenia                                          | -                              | 10 000                         |
| premie                                                 |                                |                                |
| inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności | -                              | -                              |
| <b>Rada Nadzorcza</b>                                  |                                |                                |
| wynagrodzenia                                          | -                              | 3 445                          |
| inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności |                                |                                |
| <b>Komitet Audytu</b>                                  |                                |                                |
| wynagrodzenia                                          | -                              | 3 471                          |
| <b>Wynagrodzenia razem</b>                             | -                              | 16 916                         |

#### Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Szczegółowe dane przedstawiają następujące tabele (w tys. PLN):

| Podmiot powiązany           | Należności   |           | Zobowiązania |          |
|-----------------------------|--------------|-----------|--------------|----------|
|                             | Operacyjne   | Pożyczki  | Operacyjne   | Pożyczki |
| Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. | 2 241        | 81        | -            | -        |
| Floryda 1 sp. z o.o.        | 368          | -         | -            | -        |
| <b>SUMA</b>                 | <b>2 609</b> | <b>81</b> | -            | -        |
| Odpisy aktualizujące        | (2 609)      | (81)      | -            | -        |
| <b>SUMA</b>                 | -            | -         | -            | -        |

| Podmiot powiązany           | Przychody  |          | Koszty, w tym aktywowane |                     |
|-----------------------------|------------|----------|--------------------------|---------------------|
|                             | Operacyjne | Odsetki  | Operacyjne               | Odsetki i finansowe |
| Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. | 2          | 1        |                          | -                   |
| Floryda 1 sp. z o.o.        | 2          | -        | -                        | -                   |
| <b>SUMA</b>                 | <b>4</b>   | <b>1</b> | -                        | -                   |

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

- 1) Postępowanie z powództwa Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 zł przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie (sygn. akt VI C 2242/20). Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 2) Postępowanie z powództwa Tower Project sp. z o.o. przeciwko Andrzejowi Lipniackiemu, Elżbiecie Lipniackiej i Małgorzacie Lipniackiej o zawarcie umowy przyrzeczonej przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie (sygn. akt II C 1516/24 ). Sprawa na etapie postępowania międzyinstancyjnego.
- 3) Postępowanie z powództwa Tower Project sp. z o.o. przeciwko Atlantis Exports sp. z o.o. o zapłatę 850.471,00 zł z odsetkami przed Sądem Okręgowym w Warszawie, sygn. akt XX GNc 70/26. Pozwowi nie nadano biegu.
- 4) Postępowanie z powództwa Tower Development P.S.A. przeciwko Zimmerman Filipiak Restrukturyzacja S.A. o zwalczanie nieuczciwej konkurencji przed Sądem Okręgowym w Warszawie, pod sygnaturą akt XXII GW 696/25. Brak wyznaczonego terminu rozprawy. Obecnie postępowanie jest zawieszone.
- 5) Postępowanie z powództwa Przemysław Zimowski o zapłatę 507.375,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt: XXVI GC 936/23) z tytułu wynagrodzenia w ramach umowy o współpracę. Wyrokiem z dnia 7 listopada 2025 roku oddalono powództwo w całości. Na skutek apelacji powoda sprawa w toku postępowania przed Sądem II instancji, to jest Sądem Apelacyjnym w Warszawie pod sygnaturą akt VII AGa 487/26.
- 6) Postępowanie z powództwa Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy- Audyt sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 169.607,80 złotych z odsetkami przed Sądem Okręgowym w Warszawie po sygn.. akt XVI GC 961/25. Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2026 r. powództwo zostało uwzględnione. Wyrok nie jest prawomocny, pozwany wniósł apelację, sprawa toczy się przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie pod sygnaturą VII AGa 517/26.
- 7) Postępowanie z powództwa Vehis Finanse sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 124.527,11 złotych przed Sądem Rejonowym w Lublinie po sygn.. akt Nc-e 416690/26. Prawomocnym postanowieniem z dnia 14 lipca 2026 roku postępowanie umorzono w całości.
- 8) Postępowanie z powództwa PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygnatura akt XX GC 734/24. Wyrokiem z dnia 12 maja 2026 uzupełnionym wyrokiem z dnia 7 lipca 2026 r. powództwo uwzględniono.
- 9) Postępowanie z powództwa PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygnatura akt XX GC 932/24. Postępowanie obecnie bezprzedmiotowe, powód złożył pismo o cofnięciu.

## **23. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM**

W okresie od 1 lipca 2026 do dnia zatwierdzenia sprawozdania wystąpiły istotne zdarzenia w sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, opisane poniżej:

- Podpisanie przez spółki Tower Investments spółka z o.o. i Tower Mehoffera spółka z o.o.- spółki zależne od Spółki- aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej na warszawskiej Białotęce. Zgodnie z zapisami aneksu, termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wydłużony do dnia 4 września br., a kolejnym aneksem przedłużono termin do dnia 13.10.2026 roku.

- Dopuszczenie do obrotu i asymilacja 205.680 akcji serii A Spółki.
- Zawarcie listu intencyjnego z SDS Tengzhou Star Smith Metal Products Co., Ltd.- chińskim producentem włókien stalowych do zbrojenia betonu, działającym od 2011 roku, zaliczanym do trzech największych producentów włókien stalowych w Chinach. Strony Listu Intencyjnego są zainteresowane nawiązaniem długoterminowej współpracy handlowej, w ramach której Spółka będzie oferować i dystrybuować produkty SDS na terytorium Polski oraz Europy, na warunkach, które zostaną szczegółowo określone w odrębnej Umowie Handlowej. W przypadku osiągnięcia przez Strony w ramach tej współpracy określonego poziomu obrotu, Strony zamierzają podjąć negocjacje w celu utworzenia w Polsce spółki joint venture, której celem będzie uruchomienie lokalnej produkcji wyrobów SDS na terenie Polski. List intencyjny obowiązuje przez okres 6 (sześciu) miesięcy, chyba że wcześniej wygaśnie na skutek zawarcia Umowy Handlowej lub zostanie przedłużony za pisemną zgodą obu Stron.
- Dopuszczenie do obrotu i asymilacja 1.100.000 akcji serii D Spółki.

## DZIAŁ II

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

#### 24. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

|                                                           | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                           | w tys. PLN                     | w tys. PLN                     | w tys. EUR                     | w tys. EUR                     |
| <b>Sprawozdanie z wyniku</b>                              |                                |                                |                                |                                |
| Przychody ze sprzedaży                                    | 0                              | 5                              | 0                              | 1                              |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                  | (496)                          | (200)                          | (116)                          | (48)                           |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                        | (796)                          | (205)                          | (187)                          | (50)                           |
| Zysk (strata) netto                                       | 1 055                          | (205)                          | 248                            | (50)                           |
| Zysk na akcję (PLN)                                       | 0,00                           | (0,13)                         | 0,09                           | (0,03)                         |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN)                           | 0,00                           | (0,13)                         | 0,09                           | (0,03)                         |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie                           | X                              | X                              | 4,2522                         | 4,1339                         |
|                                                           |                                |                                |                                |                                |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>              |                                |                                |                                |                                |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej         | (2 061)                        | (2)                            | (16)                           | (0)                            |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej       | (42)                           | 0                              | (10)                           | 0                              |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej          | 2 200                          | 0                              | 0                              | 0                              |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 97                             | (2)                            | (26)                           | (0)                            |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie                           | X                              | X                              | 4,2522                         | 4,1339                         |

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 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)

|                                           | 30.06.2026 | 30.06.2025 | 30.06.2026 | 30.06.2025 |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> |            |            |            |            |
| Aktywa                                    | 21 203     | 19 124     | 4 823      | 4 508      |
| Zobowiązania długoterminowe               | 11 098     | 13 603     | 2 740      | 3 207      |
| Zobowiązania krótkoterminowe              | 15 399     | 13 243     | 3 828      | 3 122      |
| Kapitał własny                            | (5 293)    | (7 723)    | (1 744)    | (1 821)    |
| Kurs PLN / EUR na koniec okresu           | X          | X          | 4,2963     | 4,2419     |

## 25. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602813. Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Adres siedziby Spółki mieści się w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 27 (kod pocztowy 00-867).

## 26. 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.

W związku z zawartym w dniu 16 czerwca 2025 roku listem intencyjnym z chińskim producentem modułów prefabrykowanych Broad Box Technology Ltd., a w konsekwencji powołaniem spółki joint venture Broad Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Grupa Tower Investments zamierza rozszerzyć swoją działalność o wprowadzenie na rynek polski oraz rozpoczęcie produkcji modułów Broad Box.

## 27. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

|                                 | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b> | w tys. PLN                     | w tys. PLN                     |

|                                                                                                   |              |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                            | -            | 5            |
| Koszty sprzedanych produktów i usług                                                              | (23)         | 1            |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                                                          | <b>23</b>    | <b>4</b>     |
| Koszt sprzedaży                                                                                   | -            | -            |
| Koszt ogólnego zarządu                                                                            | 173          | 202          |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                                                                 | <b>(150)</b> | <b>(198)</b> |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                    | -            | 90           |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                       | 346          | 92           |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                                   | <b>(496)</b> | <b>(200)</b> |
| Przychody finansowe                                                                               | 796          | 833          |
| Koszty finansowe                                                                                  | 1 096        | 838          |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                                         | <b>(796)</b> | <b>(205)</b> |
| Podatek dochodowy                                                                                 | (1 851)      | -            |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                                           | <b>1 055</b> | <b>(205)</b> |
| <b>Działalność zaniechana</b>                                                                     |              |              |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                                    | -            | -            |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                        | <b>1 055</b> | <b>(205)</b> |
| Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu | -            | -            |
| Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu     | -            | -            |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                                                     | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| Zysk (Strata) Netto                                                                               | 1 055        | (205)        |
| <b>Całkowite dochody</b>                                                                          | <b>1 055</b> | <b>(205)</b> |

## 28. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| AKTYWA                                                                                        | 30.06.2026        | 31.12.2025        | 30.06.2025        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                               | <i>w tys. PLN</i> | <i>w tys. PLN</i> | <i>w tys. PLN</i> |
| Wartość firmy                                                                                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Wartości niematerialne                                                                        | 38                | 8                 | 21                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                        | 0                 | 260               | 315               |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                    | 618               | 618               | 618               |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Inne długoterminowe aktywa finansowe                                                          | 0                 | 0                 | 0                 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych | 0                 | 0                 | 0                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                               | 0                 | 68                | 68                |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                                          | <b>656</b>        | <b>954</b>        | <b>1 022</b>      |

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 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)

|                                                                                                              |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Zapasy                                                                                                       | 2 418             | 2 416             | 2 416             |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                                 | 3 500             | 3 352             | 3 587             |
| Aktywa z tytułu podatku bieżącego                                                                            | 0                 | 0                 | 1                 |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                        | 14 421            | 14 421            | 11 996            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                           | 209               | 111               | 102               |
| <b>Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>                                                             | <b>20 547</b>     | <b>20 300</b>     | <b>18 102</b>     |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży                                                                             | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                                       | <b>20 547</b>     | <b>20 300</b>     | <b>18 102</b>     |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                                                                          | <b>21 203</b>     | <b>21 255</b>     | <b>19 124</b>     |
| <b>PASYWA</b>                                                                                                | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> | <b>30.06.2025</b> |
| <b>Kapitał własny</b>                                                                                        | <i>w tys. PLN</i> | <i>w tys. PLN</i> | <i>w tys. PLN</i> |
| Kapitał podstawowy                                                                                           | 2 661             | 1 561             | 1 561             |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej                                                   | 30 072            | 30 072            | 30 072            |
| Akcje własne                                                                                                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Pozostałe kapitały                                                                                           | 8 642             | 7 542             | 7 542             |
| Zyski zatrzymane w tym:                                                                                      | (46 667)          | (47 722)          | (46 897)          |
| - zysk (strata) netto                                                                                        | 1 055             | (1 030)           | (205)             |
| <b>Kapitał własny</b>                                                                                        | <b>(5 293)</b>    | <b>(8 548)</b>    | <b>-7 723</b>     |
| <b>Zobowiązania</b>                                                                                          |                   |                   |                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                           |                   |                   |                   |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe                                                                        | 2 725             | 3 145             | 2 982             |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                                             | 8 333             | 8 662             | 8 662             |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                             | 40                | 1 959             | 1 959             |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                           | <b>11 098</b>     | <b>13 765</b>     | <b>13 603</b>     |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                          |                   |                   |                   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                             | 1 638             | 12 822            | 1 538             |
| Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe                                                                  | 13 577            | 2 895             | 11 705            |
| Rezerwy bieżące                                                                                              | 184               | 320               | 0                 |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży</b> | <b>15 399</b>     | <b>16 037</b>     | <b>13 243</b>     |
| Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży                                                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                          | <b>15 399</b>     | <b>16 037</b>     | <b>13 243</b>     |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                                                    | <b>26 496</b>     | <b>29 802</b>     | <b>26 846</b>     |
| <b>Pasywa razem</b>                                                                                          | <b>21 203</b>     | <b>21 255</b>     | <b>19 124</b>     |

## 29. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

|                                                                                                           | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                           | <i>w tys. PLN</i>              | <i>w tys. PLN</i>              |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                                               | <b>(796)</b>                   | <b>(205)</b>                   |
| <b>Korekty:</b>                                                                                           |                                |                                |
| Amortyzacja                                                                                               | 21                             | 84                             |
| Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej                                                                  | -                              | -                              |
| Przychody i koszty odsetek                                                                                | (420)                          | (194)                          |
| (Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych                                                                   | -                              | -                              |
| Zmiana stanu rezerw                                                                                       | 1 783                          | -                              |
| Zmiana stanu zapasów                                                                                      | (1)                            | -                              |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług                                                           | 127                            | (25)                           |
| Zmiana stanu należności pozostałych                                                                       | (269)                          | (6)                            |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług                                                           | (14)                           | (105)                          |
| Zmiana stanu zobowiązań pozostałych                                                                       | (567)                          | 448                            |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                                   | (73)                           | -                              |
| Inne korekty                                                                                              | -                              | -                              |
| <b>Korekty razem</b>                                                                                      | <b>586</b>                     | <b>203</b>                     |
| <b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności</b>                                                  | <b>(210)</b>                   | <b>(2)</b>                     |
| Podatek dochodowy                                                                                         | (1 851)                        | -                              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                                  | <b>(2 061)</b>                 | <b>(2)</b>                     |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                         |                                |                                |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych                                                           | -                              | -                              |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych                                                               | (42)                           | -                              |
| Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne                                                                   | -                              | -                              |
| Pożyczki udzielone                                                                                        | -                              | -                              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                                                | <b>(42)</b>                    | <b>0</b>                       |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                            |                                |                                |
| Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 2 200                          | -                              |
| Odsetki zapłacone                                                                                         | -                              | -                              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                                   | <b>2 200</b>                   | <b>0</b>                       |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany</b>      | <b>97</b>                      | <b>(2)</b>                     |
| Skutki zmian kursów wymiany                                                                               | -                              | -                              |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>                                          | <b>97</b>                      | <b>(2)</b>                     |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu                                                     | 111                            | 104                            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu                                                       | 209                            | 102                            |

### 30. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (dane w tys. PLN)

|                                                                | Kapitał Podstawowy | Akcje własne | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Kapitały własne |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| <b>Saldo na dzień 01.01.2026 roku</b>                          | <b>1 561</b>       | <b>0</b>     | <b>30 072</b>                                              | <b>7 542</b>       | <b>(47 722)</b>  | <b>(8 548)</b>  |
| Emisja akcji                                                   | 1 100              |              |                                                            | 1 100              |                  | 2 200           |
| Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy                        |                    |              |                                                            |                    |                  | 0               |
| Pokrycie straty kapitałem rezerwowym                           |                    |              |                                                            |                    |                  | 0               |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>                        | <b>1 100</b>       | <b>0</b>     | <b>0</b>                                                   | <b>1 100</b>       | <b>0</b>         | <b>2 200</b>    |
| Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku |                    |              |                                                            |                    | 1 055            | 1 055           |
| Inne całkowite dochody                                         |                    |              |                                                            |                    |                  |                 |
| Razem całkowite dochody                                        | 0                  | 0            | 0                                                          | 0                  | 1 055            | 1 055           |
| <b>Saldo na dzień 30.06.2026 roku</b>                          | <b>2 661</b>       | <b>0</b>     | <b>30 072</b>                                              | <b>8 642</b>       | <b>(46 667)</b>  | <b>(5 293)</b>  |

|                                                                | Kapitał Podstawowy | Akcje własne | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Kapitały własne |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| <b>Saldo na dzień 01.01.2025 roku</b>                          | <b>1 561</b>       | <b>0</b>     | <b>30 072</b>                                              | <b>7 542</b>       | <b>(46 692)</b>  | <b>-7 518</b>   |
| Nabycie akcji własnych                                         |                    | 0            |                                                            |                    |                  | 0               |
| Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy                        |                    |              |                                                            | 0                  | 0                | 0               |
| Pokrycie straty kapitałem rezerwowym                           |                    |              |                                                            |                    | 0                | 0               |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>                        | <b>0</b>           | <b>0</b>     | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku |                    |              |                                                            |                    | (1 030)          | (1 030)         |
| Inne całkowite dochody                                         |                    |              |                                                            |                    |                  |                 |
| Razem całkowite dochody                                        | 0                  | 0            | 0                                                          | 0                  | (1 030)          | (1 030)         |
| <b>Saldo na dzień 31.12.2025 roku</b>                          | <b>1 561</b>       | <b>0</b>     | <b>30 072</b>                                              | <b>7 542</b>       | <b>(47 722)</b>  | <b>(8 548)</b>  |

|                                                                | Kapitał Podstawowy | Akcje własne | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Kapitały własne |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| <b>Saldo na dzień 01.01.2025 roku</b>                          | <b>1 561</b>       | <b>0</b>     | <b>30 072</b>                                              | <b>7 542</b>       | <b>(46 692)</b>  | <b>-7 518</b>   |
| Nabycie akcji własnych                                         |                    |              |                                                            |                    |                  | 0               |
| Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy                        |                    |              |                                                            |                    |                  | 0               |
| Pokrycie straty kapitałem rezerwowym                           |                    |              |                                                            |                    | 0                | 0               |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>                        | <b>0</b>           | <b>0</b>     | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku |                    |              |                                                            |                    | 1 240            | 1 240           |
| Inne całkowite dochody                                         |                    |              |                                                            |                    |                  |                 |
| Razem całkowite dochody                                        | 0                  | 0            | 0                                                          | 0                  | 1 240            | 1 240           |
| <b>Saldo na dzień 30.06.2025 roku</b>                          | <b>1 561</b>       | <b>0</b>     | <b>30 072</b>                                              | <b>7 542</b>       | <b>(45 452)</b>  | <b>(6 277)</b>  |

## 31. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 31.1. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

Do sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego, poza opisanymi poniżej, zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2025 rok.

### 31.2. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

|                                                               | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>            |                                |                                |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych                          | 2 660 750                      | 1 560 750                      |
| Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje                 | 0                              | 0                              |
| <b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>       | <b>2 660 750</b>               | <b>1 560 750</b>               |
| <b>Działalność kontynuowana</b>                               |                                |                                |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (w tys. PLN) | 1 055                          | (205)                          |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)                       | 0,40                           | (0,13)                         |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)                      | 0,40                           | (0,13)                         |
| <b>Działalność zaniechana</b>                                 | nie występuje                  | nie występuje                  |
| <b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>                  |                                |                                |
| Zysk (strata) netto (w tys. PLN)                              | 1 055                          | (205)                          |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)                       | 0,40                           | (0,13)                         |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)                      | 0,40                           | (0,13)                         |

W okresie 6 miesięcy 2026 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2025 i 30.06.2025: 0 PLN).

### 31.3. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na saldo nieruchomości inwestycyjnych w Spółce Tower Investments S.A. wchodzi jedna nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Pleszewie.

W okresie 6 miesięcy 2026 roku wartość nieruchomości nie uległa zmianie.

### 31.4. ZAPASY

W pierwszych 6 miesiącach 2026 roku Spółka nie poniosła istotnych nakładów na zapasy. Na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość zapasów wyniosła 2.418 tys. PLN, wobec 2.416 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2025 roku.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku, podobnie jak w okresie porównywalnym, nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31 grudnia 2025 roku oraz 30 czerwca 2025 roku: 0 PLN).

### 31.5. 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. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

|                                | Waluta | Wartość w tys. PLN | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|--------------------------------|--------|--------------------|----------------|---------------|
| <b>Stan na 30.06.2025 roku</b> |        |                    |                |               |
| Tower Project Sp zo.o.         | PLN    | 2 061              | 6,00%          | 2024          |
| Tower Project Sp zo.o.         | PLN    | 23                 | 6,00%          | 2025          |
| Tower Investments sp z o.o.    | PLN    | 1 934              | 6,00%          | 2024          |
| Tower Investments sp z o.o.    | PLN    | 25 075             | 6,00%          | 2024          |
| Tower Świebodzice sp zo.o.     | PLN    | 205                | zm WIBOR3M+6,6 | 2024          |
| Tower Świebodzice sp zo.o.     | PLN    | 1                  | 0,00%          | 2024          |
| Tower Mehoffera sp z o.o.      | PLN    | 907                | 6,00%          | 2024          |
| Tower Mehoffera sp z o.o.      | PLN    | 46                 | 0,00%          | 2025          |
| Tower Mehoffera sp z o.o.      | PLN    | 8 159              | zm WIBOR3M+6,6 | 2024          |
| Akal sp. z o.o.                | PLN    | 2                  | 12,00%         | 2024          |
| <b>Razem</b>                   |        | <b>38 414</b>      |                |               |

|                                | Waluta | Wartość w tys. PLN | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|--------------------------------|--------|--------------------|----------------|---------------|
| <b>Stan na 31.12.2025 roku</b> |        |                    |                |               |
| Tower Project Sp zo.o.         | PLN    | 251                | 6,00%          | 2024          |
| Tower Project Sp zo.o.         | PLN    | 1 786              | 6,00%          | 2025          |
| Tower Investments sp z o.o.    | PLN    | 1 933              | 6,00%          | 2024          |
| Tower Investments sp z o.o.    | PLN    | 24 584             | 6,00%          | 2024          |
| Tower Świebodzice sp zo.o.     | PLN    | 204                | zm WIBOR3M+6,6 | 2024          |
| Tower Świebodzice sp zo.o.     | PLN    | 1                  | 0,00%          | 2024          |
| Tower Mehoffera sp z o.o.      | PLN    | 8 858              | zm WIBOR3M+6,6 | 2024          |
| Akal sp. z o.o.                | PLN    | 2                  | 12,00%         | 2024          |
| <b>Razem</b>                   |        | <b>37 619</b>      |                |               |

|                                | Waluta | Wartość w PLN | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|--------------------------------|--------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Stan na 30.06.2025 roku</b> |        |               |                |               |
| Tower Project Sp zo.o.         | PLN    | 1 965         | 6,00%          | 2024          |
| Tower Project Sp zo.o.         | PLN    | 23            | 6,00%          | 2025          |
| Tower Investments sp z o.o.    | PLN    | 1 935         | 6,00%          | 2024          |
| Tower Investments sp z o.o.    | PLN    | 24 085        | 6,00%          | 2024          |
| Tower Świebodzice sp zo.o.     | PLN    | 202           | zm WIBOR3M+6,6 | 2024          |

|                             |     |               |                |      |
|-----------------------------|-----|---------------|----------------|------|
| Tower Świebodzice sp z o.o. | PLN | 20            | 0,00%          | 2024 |
| Tower Mehoffera sp z o.o.   | PLN | 867           | 6,00%          | 2024 |
| Tower Mehoffera sp z o.o.   | PLN | 46            | 0,00%          | 2025 |
| Tower Mehoffera sp z o.o.   | PLN | 7 673         | zm WIBOR3M+6,6 | 2024 |
| Akal sp. z o.o.             | PLN | 0             | 12,00%         | 2024 |
| <b>Razem</b>                |     | <b>36 818</b> |                |      |

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym strat kredytowych, przedstawia się następująco (dane w tys.PLN):

|                                              | 30.06.2026      | 31.12.2025      | 30.06.2025      |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>Wartość brutto</i>                        |                 |                 |                 |
| <b>Saldo na początek okresu</b>              | <b>37 619</b>   | <b>35 964</b>   | <b>35 964</b>   |
| Kwota pożyczek udzielonych w okresie         | 0               | 0               | 0               |
| Splata                                       | 0               | 0               | 0               |
| Spisanie pożyczek                            | 0               | 0               | 0               |
| Odsetki naliczone efektywną stopą procentową | 796             | 1 654           | 833             |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>       | <b>38 414</b>   | <b>37 619</b>   | <b>36 797</b>   |
| <i>Strata kredytowa</i>                      | 0               | 0               | 0               |
| <b>Saldo na początek okresu</b>              | <b>(23 198)</b> | <b>(24 162)</b> | <b>(24 162)</b> |
| odpisy okresu                                | (796)           | 965             | (639)           |
| <b>Strata kredytowa na koniec okresu</b>     | <b>(23 993)</b> | <b>(23 198)</b> | <b>(24 801)</b> |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>    | <b>14 421</b>   | <b>14 421</b>   | <b>11 996</b>   |

Wartość kredytów, pożyczek otrzymanych i innych instrumentów dłużnych ujętych w sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela (dane w tys. PLN):

|                                     | Zobowiązania długoterminowe |              | Zobowiązania krótkoterminowe |              |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
|                                     | 30.06.2026                  | 31.12.2025   | 30.06.2026                   | 31.12.2025   |
| Pożyczki                            | 2 692                       | 3 112        | 48                           | 48           |
| Inne instrumenty dłużne             | 0                           | 0            | 0                            | 0            |
| Inne zobowiązania finansowe         | 33                          | 33           | 13 757                       | 2 847        |
| <b>Zobowiązania finansowe razem</b> | <b>2 725</b>                | <b>3 145</b> | <b>13 624</b>                | <b>2 895</b> |

#### Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

| Stan na 30.06.2026 roku      | Pożyczki  | Obligacje | Subwencja | Razem |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------|
| Waluta                       |           | PLN       | PLN       |       |
| Oprocentowanie               | 12%-16%   | 16,52%    | 0%        |       |
| Termin wymagalności          | 2023-2028 | 2023      | 2022-2023 |       |
| Wartość bilansowa w PLN      | 2 740     | 0         |           | 2 740 |
| Zobowiązanie krótkoterminowe | 48        | 0         |           | 48    |
| Zobowiązanie długoterminowe  | 2 692     | 0         | 0         | 2 692 |

### 31.6. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

Opis zabezpieczeń spłaty zobowiązań został przedstawiony w nocie 19.

### 31.7. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w nocie 20.

### 31.8. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY

W związku z oceną sytuacji dotyczącej spłaty naliczonych odsetek od udzielonych przez Spółkę pożyczek, dla których w poprzednich okresach utworzono rezerwę na podatek odroczony, rozwiązano przedmiotową rezerwę. Powyższe wpłynęło na zwiększenie wyniku finansowego Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku.

Zmiana stanu podatku odroczonego w okresie od 31 grudnia 2025 roku do 30 czerwca 2026 roku wyniosła 1 851 tys. PLN..

### 31.9. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocie 21 przedstawione zostały koszty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej i spółek zależnych wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków.

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

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

Dane przedstawiono w tys. PLN:

|                              | Należności | Zobowiązania |
|------------------------------|------------|--------------|
| Tower Investments sp. z o.o. | 11         | 1 220        |
| Tower Jasło sp. z o.o.       | 9          | 613          |
| Shopin 2 sp. z o.o.          | 11         | 2 100        |
| Tower Project sp. z o.o.     | 11         | 1 057        |
| Gatid Investments sp. z o.o. | 1 231      | 1 923        |
| Floryda 1 sp. z o.o.         | 74         | -            |

|                                           |              |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A                | 76           | -            |
| Prystora1 sp. z o.o.                      | 2 103        | -            |
| Tower Mehoffera sp. z o.o.                | 2 345        | -            |
| Tower Development P.S.A.                  | 174          | 79           |
| <b>Stan na 30 czerwca 2026 roku</b>       | <b>6 047</b> | <b>6 992</b> |
| Odpisy aktualizujące                      | (2 859)      | -            |
| <b>Stan netto na 30 czerwca 2026 roku</b> | <b>3 188</b> | <b>6 992</b> |

|                                                       | Przychody ogółem | Odsetki    | Koszty, w tym aktywowane | Koszty odsetek od pożyczek |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------|--------------------------|----------------------------|
| Tower Investments sp. z o.o.                          | 2                | 492        | -                        | -                          |
| Tower Jasło sp. z o.o.                                | 2                | -          | -                        | -                          |
| Tower Project sp. z o.o.                              | 2                | 48         | -                        | -                          |
| Shopin 2 sp. z o.o.                                   | 2                | -          | -                        | -                          |
| Tower Mehoffera sp. z o.o.                            | 2                | 254        | -                        | -                          |
| Gatid Investments sp. z o.o.                          | 2                | -          | -                        | -                          |
| Floryda 1 sp. z o.o.                                  | 2                | -          | -                        | -                          |
| Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A                            | 2                | -          | -                        | -                          |
| Prystora 1 sp. z o.o.                                 | 2                | -          | -                        | -                          |
| Tower Development P.S.A.                              | -                | -          | -                        | -                          |
| <b>Suma za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku</b> | <b>22</b>        | <b>794</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b>                   |

|                                           | Pożyczki udzielone | Pożyczki otrzymane |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tower Investments sp. z o.o.              | 27 009             | -                  |
| Tower Jasło sp. z o.o.                    | -                  | -                  |
| Gatid Investments sp. z o.o.              | -                  | 48                 |
| Tower Project sp. z o.o.                  | 2 085              | -                  |
| Shopin 2 sp. z o.o.                       | -                  | -                  |
| Prystora1 sp. z o.o.                      | -                  | -                  |
| Tower Mehoffera sp. z o.o.                | 9 112              | -                  |
| <b>Stan na 30 czerwca 2025 roku</b>       | <b>38 206</b>      | <b>48</b>          |
| Odpisy aktualizujące                      | (23 785)           | -                  |
| <b>Stan netto na 30 czerwca 2025 roku</b> | <b>14 421</b>      | <b>48</b>          |

### 31.10. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego miały miejsce następujące istotne wydarzenia:

- Dopuszczenie do obrotu i asymilacja 205.680 akcji serii A Spółki.

- Zawarcie listu intencyjnego z SDS Tengzhou Star Smith Metal Products Co., Ltd.- chińskim producentem włókien stalowych do zbrojenia betonu, działającym od 2011 roku, zaliczanym do trzech największych producentów włókien stalowych w Chinach. Strony Listu Intencyjnego są zainteresowane nawiązaniem długoterminowej współpracy handlowej, w ramach której Spółka będzie oferować i dystrybuować produkty SDS na terytorium Polski oraz Europy, na warunkach, które zostaną szczegółowo określone w odrębnej Umowie Handlowej. W przypadku osiągnięcia przez Strony w ramach tej współpracy określonego poziomu obrotu, Strony zamierzają podjąć negocjacje w celu utworzenia w Polsce spółki joint venture, której celem będzie uruchomienie lokalnej produkcji wyrobów SDS na terenie Polski. List intencyjny obowiązuje przez okres 6 (sześciu) miesięcy, chyba że wcześniej wygaśnie na skutek zawarcia Umowy Handlowej lub zostanie przedłużony za pisemną zgodą obu Stron.
- Dopuszczenie do obrotu i asymilacja 1.100.000 akcji serii D Spółki.

## **DZIAŁ III**

### **32. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejszy raport półroczny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 25 września 2026 roku.

### **33. 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

### **34. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO PRZEGLĄDU RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Zarząd Tower Investments S.A. oświadcza, że w dniu 29 grudnia 2025 roku Spółka zawarła umowę z biegłym rewidentem Strategia Audit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych (numer ewidencyjny PANA 4036).

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk