

TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

**KWARTALNY SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT
ZA OKRES 3 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ
31 MARCA 2021 ROKU**

WARSZAWA 24 MAJA 2021 ROKU

SPIS TREŚCI

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	5
1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO	5
2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	6
3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
4. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY	14
5. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	16
6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	19
7. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	20
8. PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO	20
9. ZASADY RACHUNKOWOŚCI	21
INFORMACJA DODATKOWA	23
10. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	23
11. SEGMENTY OPERACYJNE	23
12. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	27
13. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	27
14. PRZYCHODY I KOSZTY	28
15. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	33
16. WARTOŚĆ FIRMY	33
17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	34
18. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	35
19. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA	38
20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	39
21. ZAPASY	40
22. AKTYWA FINANSOWE	41
23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	43
24. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	43
25. KAPITAŁY WŁASNE	44
26. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENI DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE	45
27. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	45
28. DYWIDENDY	45
29. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH	45
30. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	46

31. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	50
32. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY	50
33. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	51
34. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.	53
35. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	54
36. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU.....	54
37. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	56
38. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY.....	56
39. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	56
40. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	56
41. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW.....	56
42. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/COVID-19	57
43. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	59
44. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	59
45. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA	59
46. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.	59
<u>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.....</u>	
<u>61</u>	
47. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.....	61
48. INFORMACJE O SPÓŁCE	61

49. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	62
50. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 63	
51. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	64
52. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	66
53. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	67
54. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.	68
55. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	68
56. SEGMENTY OPERACYJNE	68
57. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.....	69
58. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	69
59. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	70
60. ZAPASY.....	70
61. POŻYCZKI UDZIELONE.....	71
62. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	73
63. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	75
64. AKTYWA FINANSOWE	76
65. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY.....	77
66. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	78
67. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	80
<u>DZIAŁ III</u>	80
1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	80
2. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	80

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	16 818 442	891 792	3 678 494	202 851
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 428 617	(1 390 019)	312 464	(316 179)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	818 304	(1 955 480)	178 978	(444 801)
Zysk (strata) netto	531 757	(1 623 883)	116 305	(369 375)
Zysk na akcję (PLN)	0,34	(1,05)	0,08	(0,24)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,34	(1,05)	0,08	(0,24)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5721	4,3963
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 761 903	(1 539 350)	604 078	(350 147)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(387 119)	(316 742)	(84 670)	(72 047)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(825 596)	(649 788)	(180 573)	(147 803)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 549 189	(2 505 880)	338 835	(569 998)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5721	4,3963
	2021.03.31	2020.12.31	2021.03.31	2020.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	107 295 831	115 640 416	23 023 374	25 058 597
Zobowiązania długoterminowe	29 216 457	29 173 116	6 269 222	6 321 642
Zobowiązania krótkoterminowe	19 285 818	28 106 405	4 138 321	6 090 493
Kapitał własny	58 793 556	58 360 895	12 615 831	12 646 462
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6603	4,6148

2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

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

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	16 818 442	891 792
Koszty sprzedanych produktów i usług	14 267 039	1 730 030
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 551 403	(838 238)
Koszt sprzedaży	0	0
Koszt ogólnego zarządu	1 222 591	936 738
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 328 812	(1 774 976)
Pozostałe przychody operacyjne	131 997	1 106 985
Pozostałe koszty operacyjne	32 191	722 029
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 428 617	(1 390 019)
Przychody finansowe	86 360	83 937
Koszty finansowe	696 673	649 398
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	818 304	(1 955 480)
Podatek dochodowy	385 643	(331 597)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	432 661	(1 623 883)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	432 661	(1 623 883)
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	531 757	(1 623 883)
- podmiotom niekontrolującym	(99 096)	0
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
Zysk (Strata) netto	432 661	(1 623 883)
Całkowite dochody	432 661	(1 623 883)
Całkowite dochody przypadające		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	531 757	(1 623 883)
- podmiotom niekontrolującym	(99 096)	0

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901	16 586 901
Wartości niematerialne	55 401	19 667	7 141
Rzeczowe aktywa trwałe	3 396 417	3 477 922	3 319 657
Nieruchomości inwestycyjne	34 047 425	33 888 699	33 440 513
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 666 050	1 075 324	1 413 250
Inne długoterminowe aktywa finansowe	250	250	414 608
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 496 574	2 774 267	2 240 476
Aktywa trwałe	58 249 018	57 823 031	57 422 547
Zapasy	20 906 135	31 197 823	19 020 787
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 888 131	19 951 697	19 917 779
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	55 110	72 407	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 172 430	2 119 640	1 780 815
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 025 006	4 475 818	8 156 659
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	49 046 813	57 817 385	48 876 040
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	49 046 813	57 817 385	48 876 040
Aktywa razem	107 295 831	115 640 416	106 298 587

PASywa	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	17 596 866	17 596 866	15 460 245
Zyski zatrzymane w tym	9 914 148	9 382 391	17 235 276
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	531 757	(1 623 883)	(1 623 883)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	58 873 783	58 342 026	64 058 290
Udziały nie dające kontroli	(80 227)	18 869	0
Kapitał własny	58 793 556	58 360 895	64 058 290
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	20 636 176	20 824 483	25 789 132
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	537 452	413 752	790 623
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 042 830	7 934 881	7 034 573
Zobowiązania długoterminowe	29 216 457	29 173 116	33 614 329
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 016 758	18 746 273	7 322 769
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	43 643	27 727	27 727
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	9 042 932	9 144 270	1 090 951
Rezerwy bieżące	182 485	188 135	184 522
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	19 285 818	28 106 405	8 625 968
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	19 285 818	28 106 405	8 625 968
Zobowiązania razem	48 502 275	57 279 521	42 240 297
Pasywa razem	107 295 831	115 640 416	106 298 587

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	818 304	(1 955 480)
Korekty:		
Amortyzacja	251 947	225 213
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(3 347)	0
Przychody i koszty odsetek	614 419	548 855
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	4 720	54 259
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	(4 590)	50
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	0	619 267
Zmiana stanu zapasów	10 291 688	471 792
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(3 147 821)	3 717 299
Zmiana stanu należności pozostałych	2 586 042	(2 074 073)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(2 621 073)	(744 543)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	(6 022 617)	(2 429 716)
Zmiana stanu rezerw	(5 650)	0
Inne korekty	(119)	0
Korekty razem	1 943 599	388 403
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	2 761 903	(1 567 077)
Podatek dochodowy	0	27 727
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 761 903	(1 539 350)
Przeływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(161 149)	(22 690)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(44 908)	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	15 647	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0	(12 300)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(158 727)	(281 752)
Splata odsetek	2 017	0
Pożyczki spłacone	10 000	0
Pożyczki udzielone	(50 000)	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(387 119)	(316 742)
Przeływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Splata kredytów i pożyczek	(73 269)	(40 601)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(194 914)	(128 442)
Odsetki zapłacone	(557 412)	(480 745)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(825 596)	(649 788)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 549 189	(2 505 880)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 475 818	10 662 539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	6 025 006	8 156 659

2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 596 866	9 382 391	58 342 026	18 869	58 360 895
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 31.03.2021 roku								
Inne zmiany	0	0	0			0	0	0
Wynik netto za okres od 01.01.2021 roku do 31.03.2021 roku	0	0	0	0	531 757	531 757	(99 096)	432 661
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	531 757	531 757	(99 096)	432 661
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 31.03.2021 roku	0	0	0	0	531 757	531 757	(99 096)	432 661
Saldo na dzień 31.03.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 596 866	9 914 148	58 873 783	(80 227)	58 793 556

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	18 859 159	65 682 173	0	65 682 173
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku								
Zmiana struktury grupy kapitałowej						0	60 000	60 000
Inne zmiany				2 136 621	(2 151 881)	(15 260)	0	(15 260)
Wynik netto za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku	0	0	0	0	(7 324 887)	(7 324 887)	(41 131)	(7 366 019)
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(7 324 887)	(7 324 887)	(41 131)	(7 366 019)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku	0	0	0	2 136 621	(9 476 768)	(7 340 147)	18 869	(7 321 279)
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 596 866	9 382 391	58 342 026	18 869	58 360 895

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	18 859 159	65 682 173	0	65 682 173
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 roku								
Inne zmiany	0	0	0					0
Wynik netto za okres od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 roku	0	0	0	0	(1 623 883)	(1 623 883)	0	(1 623 883)
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(1 623 883)	(1 623 883)	0	(1 623 883)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 roku	0	0	0	0	(1 623 883)	(1 623 883)	0	(1 623 883)
Saldo na dzień 31.03.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	17 235 276	64 058 290	0	64 058 290

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.

Adres siedziby Spółki mieści się przy ul. Wioślarskiej 8 w Warszawie (00-411). Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową. Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

- a. (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- b. (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- c. (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- d. (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e. (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f. (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g. (PKD 64.92.Z) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h. (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- i. (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- j. (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.
- k. (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- l. (PKD 77.39.Z) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.

Zarząd.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji 24 maja 2021 roku wchodził:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu. W dniu 31 grudnia 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie powołania pana Bartosza Kazimierczuka na Prezesa Zarządu spółki Tower Investments S.A. na kolejną, 5-letnią kadencję.

Rada Nadzorcza i Komitet Audytu.

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 24 maja 2021 roku wchodził:

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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia publikacji nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu

Na dzień 24 maja 2021 roku w skład Komitetu Audytu wchodził:

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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiła zmiana w organizacji Komitetu Audytu.

4. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Głównym przedmiotem działalności spółki Tower Investments S.A. i spółek zależnych jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Emitent i spółki zależne specjalizują się w pozyskiwaniu nieruchomości. Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego- od znalezienia atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać

wybudowany lokal handlowy lub usługowy, aż do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i kreowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymaganiami inwestorów. Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę.

W ramach strategii rozwoju Grupa Kapitałowa rozszerzyła swoją działalność o:

- produkcję spożywczą i jej sprzedaż – w tym celu utworzona została spółka Manufaktura Gessler S.A.,

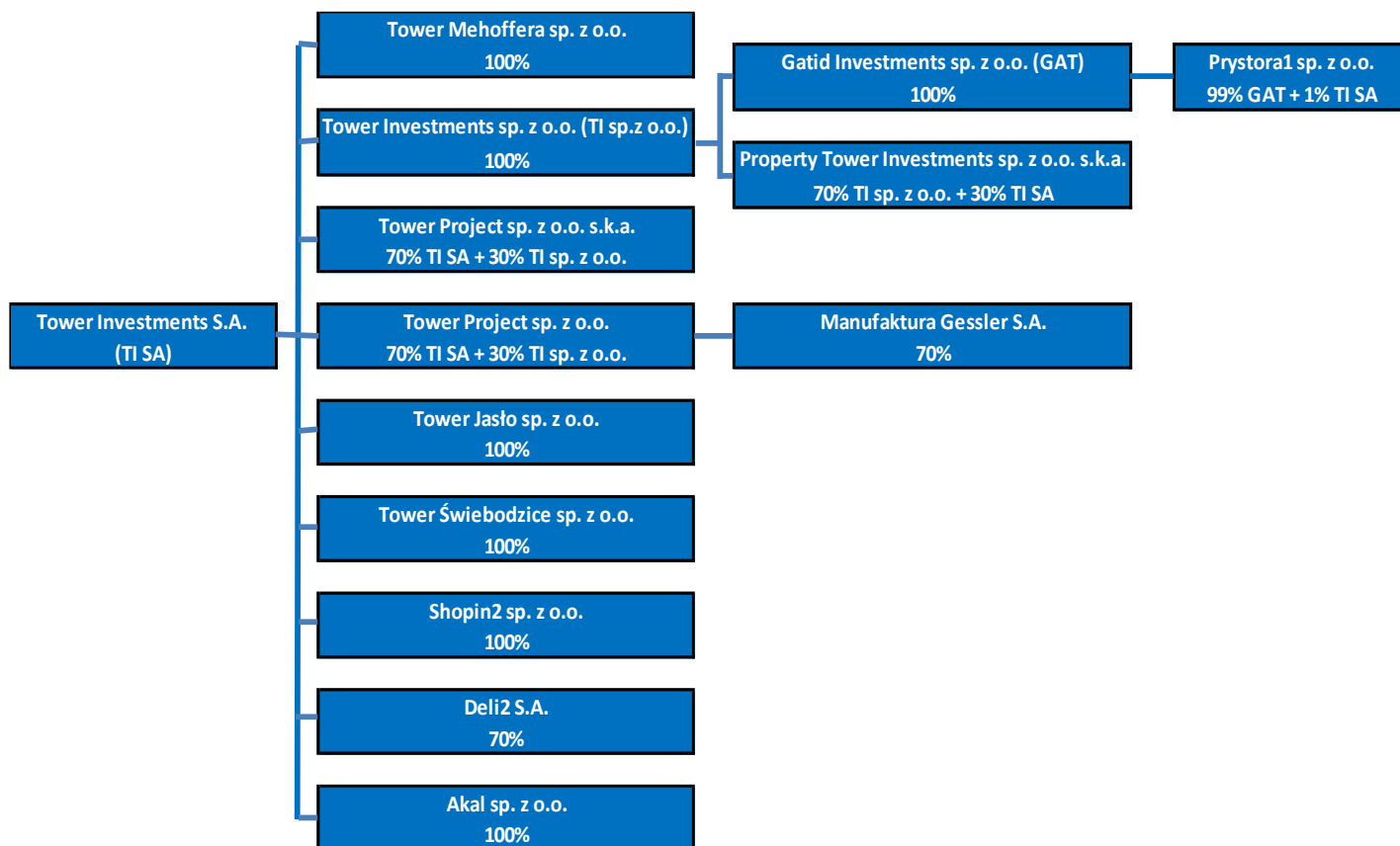
Spółka Manufaktura Gessler S.A. oferuje produkty po marką Gessler. Dzięki specjalnej technologii pakowania, produkty są całkowicie bezpieczne, czego tradycyjne cukiernie nie są w stanie zapewnić. Oferta produktowa będzie stopniowo rozszerzana o wyroby czekoladowe (batony, torciki itp.) oraz mieszanki spożywcze (budynie, kisiele, lody itp.) Aktualne zdolności produkcyjne zakładu umożliwiają roczną produkcję na poziomie 1000 ton ciast i podobnych wyrobów oraz ponad 2000 ton mieszanek spożywczych. W trakcie analiz jest również rozszerzenie oferty o dania gotowe i przetwory spożywcze pod marką Gessler.

- handel e-commerce – handel poprzez internetową platformę sprzedażową e-delikatesów pod marką Deli2 prowadzi specjalnie utworzona do tego celu spółka Deli2 S.A.

Wzrost zainteresowania klientów zakupami przez internet oraz stosunkowo uboga oferta produktów delikatesowych w istniejących serwisach zakupowych wskazała niezagospodarowany dotychczas obszar na rynku spożywczym. Upadek stacjonarnych sieci delikatesowych jak Bomi czy Alma sprawił, że wymagający klienci zdani są na mniejsze sklepy tematyczne często rozrzucone po różnych częściach swoich miast. Deli2.pl oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Usługa jest dostępna obecnie w aglomeracji warszawskiej, a w kolejnych latach w 6 największych aglomeracjach Polski oferując dostęp do najwyższej jakości produktów ponad 10 milionom klientów.

5. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca i następujące spółki zależne:



W skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. oprócz Spółki wchodzi:

1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Jaśle. Po rezygnacji z wyżej wymienionego projektu spółka prowadzi inne inwestycje budowlane Grupy Kapitałowej.

2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100 udziałów. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;

3) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 35.000 akcji, a Tower Investments S.A. posiada 15.000. Akcje te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. Obecnie nie prowadzi żadnej inwestycji.

4) **Tower Project sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 30%, a Tower Investments S.A. 70% udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu. Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments S.A. Wraz z nabyciem akcji Spółka Dominująca przejęła nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8.908 m² oraz parku handlowego.

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

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

7) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin 2 sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego City Shopin Nowa Praga na ul. Szwedzkiej w Warszawie.

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka została przeznaczona do prowadzenia innych projektów Grupy Kapitałowej.

9) **Tower Mehoffera sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka Tower Mehoffera została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera.

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

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

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

13) **Prystora1 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której spółka Gatid Investments sp. z o.o. posiada 99% udziałów i praw głosu, a Tower Investments S.A. 1% udziałów i praw głosu na zgromadzeniu wspólników. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie w Al. Jerozolimskich.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		30.03.2021	31.12.2020
Tower Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Deli2 S.A	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70%	N/A
Manufaktura Gessler S.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70%	N/A
Akal sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	N/A
Prystora1 sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	N/A

6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy Kapitałowej w dającej się

przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez firmę audytorską.

7. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

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

Rodzaj kursu	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6603	4,5523	4,6148
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,5721	4,3963	4,4742
Najwyższy kurs w okresie	4,6603	4,6044	4,6330
Najniższy kurs w okresie	4,4773	4,2279	4,2279

8. PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.

Poniżej przedstawiono podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku, oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO. Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego,
- poszczególne pozycje sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym,
- do przeliczenia stanu środków pieniężnych wykazywanych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych na początek oraz na koniec okresu przyjęto kurs ustalony przez NBP, obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego.

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	16 818 442	891 792	3 678 494	202 851
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 428 617	(1 390 019)	312 464	(316 179)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	818 304	(1 955 480)	178 978	(444 801)
Zysk (strata) netto	531 757	(1 623 883)	116 305	(369 375)
Zysk na akcję (PLN)	0,34	(1,05)	0,08	(0,24)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,34	(1,05)	0,08	(0,24)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5721	4,3963
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 761 903	(1 539 350)	604 078	(350 147)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(387 119)	(316 742)	(84 670)	(72 047)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(825 596)	(649 788)	(180 573)	(147 803)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 549 189	(2 505 880)	338 835	(569 998)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5721	4,3963
	2021.03.31	2020.12.31	2021.03.31	2020.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	107 295 831	115 640 416	23 023 374	25 058 597
Zobowiązania długoterminowe	29 216 457	29 173 116	6 269 222	6 321 642
Zobowiązania krótkoterminowe	19 285 818	28 106 405	4 138 321	6 090 493
Kapitał własny	58 793 556	58 360 895	12 615 831	12 646 462
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6603	4,6148

9. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

9.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Zmiany standardów i interpretacji w 2021 roku

Od dnia opublikowania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku sporządzonego według MSSF nie zostały opublikowane żadne nowe standardy i interpretacje.

9.2. NOWE STANDARDY ORAZ ZMIANY DO ISTNIEJĄCYCH STANDARDÓW WYDANE PRZEZ RMSR, ALE JESZCZE NIEZATWIERDZONE DO STOSOWANIA W UE.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- Zmiany do MSR1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz Kodeksu Praktycznego MSSF2 „Ujawnienia zasad rachunkowości” – obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.
- Zmiany do MSR8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”: definicja wartości szacunkowych – obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.
- Zmiany do MSSf16 „Leasing” ulgi w spłatach czynszu w związku z Covid-19 po 30 czerwca 2021 roku – obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później.

INFORMACJA DODATKOWA

10. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Podstawowa działalność Grupy opiera się na kupnie i sprzedaży nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych z wnoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości. Wymienione powyżej prace cechują się niedopasowaniem w czasie ponoszonych kosztów i przychodów oraz nieregularnością przychodów. Zakup nieruchomości i realizacja projektu budowlanego może trwać ponad 12 miesięcy, przychód zaś realizowany jest w momencie zakończenia prac i sprzedaży gotowego produktu. Ze względu na specyfikę branży nie można określić cykliczności ani sezonowości działalności. W przypadku działalności w zakresie produkcji wyrobów cukierniczych i ich sprzedaży oraz działalności e-commerce, Grupa nie prowadzi ich wystarczająco długo aby określić w jakich cyklach występują. Opierając się na doświadczeniach osób zarządzających i współpracujących można oczekiwać wzmożonego zapotrzebowania i sprzedaży w okresach przedsięwzięczych, zwłaszcza grudniu oraz przed tzw. długimi weekendami.

11. SEGMENTY OPERACYJNE

Od 2021 roku Grupa Kapitałowa wyodrębnia 3 podstawowe segmenty operacyjne:

Działalność na rynku nieruchomości (Nieruchomości),

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

Produkcja i sprzedaż produktów spożywczych (Spożywczy),

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

Handel przy zastosowaniu platformy internetowej (E-commerce).

W celu prowadzenia handlu poprzez platformę internetową Deli2.pl została utworzona nowa spółka Deli2 S.A, która oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Usługa w pierwszym etapie jest dostępna w aglomeracji warszawskiej, a w kolejnych latach w 6 kolejnych aglomeracjach Polski.

Poniżej przedstawiono dane liczbowe w podziale na poszczególne segmenty działalności.

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

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	za okres od 01.01.2021 roku do 31.03.2021 roku			od 01.01.2020 do 31.03.2020
	Razem	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy	Nieruchomości
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	16 818 442	16 761 603	33 578	23 261	891 792
Koszty sprzedanych produktów i usług	14 267 039	14 212 359	29 802	24 878	1 730 030
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 551 403	2 549 244	3 776	(1 617)	(838 238)
Koszt sprzedaży	0	0	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu	1 222 591	697 818	403 872	120 901	936 738
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 328 812	1 851 426	(400 096)	(122 518)	(1 774 976)
Pozostałe przychody operacyjne	131 997	131 994	1	1	1 106 985
Pozostałe koszty operacyjne	32 191	30 608	0	1 583	722 029
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 428 617	1 952 812	(400 095)	(124 101)	(1 390 019)
Przychody finansowe	86 360	86 360	0	0	83 937
Koszty finansowe	696 673	686 848	9 825	0	649 398
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	818 304	1 352 324	(409 920)	(124 101)	(1 955 480)
Podatek dochodowy	385 643	417 385	(31 742)	0	(331 597)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	432 661	934 940	(378 178)	(124 101)	(1 623 883)
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0			
Zysk (strata) netto	432 661	934 940	(378 178)	(124 101)	(1 623 883)

AKTYWA	2021.03.31	31 marca 2021		
		Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901	0	0
Wartości niematerialne	55 401	27 585	27 817	0
Rzeczowe aktywa trwałe	3 396 417	2 322 439	1 073 978	0
Nieruchomości inwestycyjne	34 047 425	34 047 425	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 666 050	1 660 275	5 775	0
Inne długoterminowe aktywa finansowe	250	250	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 496 574	2 370 928	125 645	0
Aktywa trwałe	58 249 018	57 015 804	1 233 215	0
Zapasy	20 906 135	20 370 336	374 375	161 424
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 888 131	19 671 038	156 746	60 347
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	55 110	55 110	0	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 172 430	2 172 430	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 025 006	5 953 722	62 364	8 920
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	49 046 813	48 222 636	593 485	230 692
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0
Aktywa obrotowe	49 046 813	48 222 636	593 485	230 692
Aktywa razem	107 295 831	105 238 440	1 826 699	230 692

PASYWA	2021.03.31	31 marca 2021		
		Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
<i>Kapitał własny</i>				
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	100 000	100 000
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	0	0
Pozostałe kapitały	17 596 866	17 596 866	0	0
Zyski zatrzymane	9 914 148	10 336 200	(289 534)	(132 518)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	58 873 783	59 295 834	(189 534)	(32 518)
Udziały nie dające kontroli	(80 227)	(0)	(88 644)	8 417
Kapitał własny	58 793 556	59 295 834	(278 178)	(24 101)
<i>Zobowiązania</i>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Długoterminowe zobowiązania finansowe	20 636 176	19 849 299	786 877	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	537 452	537 452	0	0
Rezerwy długoterminowe	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 042 830	7 958 691	84 139	0
Zobowiązania długoterminowe	29 216 457	28 345 442	871 016	0
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 016 758	9 741 625	258 319	16 814
Zaangażowanie finansowe akcjonariuszy	0	-1 293 944	855 966	237 978
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	43 643	43 643	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	9 042 932	8 923 355	119 577	0
Rezerwy bieżące	182 485	182 485	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	19 285 818	17 597 164	1 233 862	254 792
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	19 285 818	17 597 164	1 233 862	254 792
Zobowiązania razem	48 502 275	45 942 605	2 104 878	254 792
Pasywa razem	107 295 831	105 238 440	1 826 700	230 692

12. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

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

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

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozważający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	531 757	(1 623 883)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,34	(1,05)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,34	(1,05)
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	531 757	(1 623 883)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,34	(1,05)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,34	(1,05)

13. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	10 291 688	471 792
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	10 291 688	471 792
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(527 160)	856 473
Rozliczenia aktywa z tytułu umowy	0	1 406 020
Rozliczenia z tytułu podatku bieżącego	17 297	0
Rozliczenie kosztów obligacji	(51 917)	0
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(561 780)	2 262 493
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(8 605 816)	(3 146 532)
Rozliczenie subwencji	(53 790)	0
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	15 916	(27 727)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(8 643 690)	(3 174 259)

W I kwartale 2021 roku Grupa Kapitałowa zakończyła i sprzedała inwestycję zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Myśliborskiej, co przełożyło się na dodatnie przepływy z działalności operacyjnej. W działalności inwestycyjnej Grupa ograniczała się do dokonywania wydatków celem zwiększenia wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz wydatków związanych z rozwojem nowych segmentów działalności. W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku Grupa dokonywała bieżących spłat zobowiązań finansowych, co przełożyło się na ujemne przepływy z działalności finansowej.

14. PRZYCHODY I KOSZTY

14.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody z tytułu najmu	1 886 715	180 292
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	0	696 500
Przychody ze sprzedaży innych usług	105	15 000
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	55 282	0
Przychody ze sprzedaży produktów	14 876 340	0
Przychody Razem	16 818 442	891 792

Głównym przychodem okresu jest sprzedaż nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Myśliborskiej.

14.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Amortyzacja	251 947	225 213
Zużycie materiałów i energii	5 308 883	42 926
Usługi obce	9 230 157	1 939 581
Podatki i opłaty	115 485	46 370
Wynagrodzenia	397 321	312 240
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	88 177	65 323
Pozostałe koszty rodzajowe	42 981	35 114
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	54 680	0
Koszty według rodzaju razem	15 489 631	2 666 767

14.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	462	0
Odszkodowania i kary	0	943 838
Dyskonto zobowiązań/należności	71 021	7 691
Rozliczenie przyznanej subwencji	19 740	0
Inne przychody	40 774	155 457
Przychody Razem	131 997	1 106 985

W okresie porównywalnym Grupa obciążyła kontrahenta kosztami związanymi z opóźnieniami w realizacji umów, zgodnie z zawartymi w umowie warunkami.

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	0	620 401
Darowizny	0	3 253
Dyskonto należności/zobowiązań	22 439	0
Inne koszty	9 752	98 375
Koszty Razem	32 191	722 029

Wartość pozostałych kosztów operacyjnych roku porównywalnego stanowią przede wszystkim zawiązane odpisy na należności nieściągalne.

14.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	0	13 445
Przychody związane z obligacjami	50 058	40 148
Pożyczki i należności	27 561	27 048
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	77 619	80 641
Aktualizacja wartości inwestycji	4 590	0
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	3 347	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	7 937	0
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	3 286	3 296
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	3 286	3 296
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe razem	88 842	83 937

Grupa Kapitałowa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wykazane zyski oraz straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik odnoszą się w całości do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Koszty finansowe

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Koszty z tytułu leasingu	51 630	25 649
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	41 432	45 613
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	556 806	490 917
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	10 682	19 863
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	660 550	582 042
Wycena aktywów finansowych	0	50
Strata ze sprzedaży aktywów finansowych	0	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	0	50
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	38 605	67 306
Straty z tytułu różnic kursowych razem	38 605	67 306
Koszty finansowe razem	699 155	649 398

14.5. Podatek dochodowy

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(5 160 613)	(5 125 695)	(5 125 695)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	(385 643)	(34 918)	331 597
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	0		
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(5 546 256)	(5 160 613)	(4 794 097)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 496 574	2 774 267	2 240 476
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 042 830	7 934 881	7 034 573

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.03.2021			
Aktywa:			
Wyceny nieruchomości	165 416	0	165 416
Zapasy - zyski zatrzymane	22 019	0	22 019
Należności z tytułu dostaw i usług	168 413	12 487	180 901
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	47 834	(872)	46 962
Na straty podatkowe	1 025 769	(354 695)	671 073
Różnica podatkowa na umorzeniu rzeczowych aktywów	0	3 779	3 779
Pasywa:			
Odsetki od pożyczek i obligacji	1 198 965	63 127	1 262 092
Leasing	86 510	739	87 249
Pozostałe rezerwy	59 341	(2 259)	57 082
Razem	2 774 267	(277 694)	2 496 574

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.03.2021			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwałe w leasingu	108 465	(2 786)	105 679
Odsetki od pożyczek udzielonych	2 402 459	93 626	2 496 085
Rozliczenie subwencji	157 142	3 751	160 893
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	0	49 060
Wycena udziałów do wartości godziwej	1 772 668	0	1 772 668
Wyceny nieruchomości	3 316 256	(3 402)	3 312 854
Kontrakt budowlany	0	0	0
Inne	128 830	16 760	145 590
Razem	7 934 881	107 949	8 042 830

Podatek dochodowy

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	0	0
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	385 643	(331 597)
Podatek dochodowy razem	385 643	(331 597)

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

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020
	działalność finansowa	działalność operacyjna	działalność finansowa	działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	3 288	815 016	0	(1 955 480)
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	625	154 853	0	(371 541)
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>				
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu		(146 229)		(306 893)
Przychodów podatkowych innych okresów		383		0
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów		515 802		497 239
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi		(21 159)		(324 694)
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(625)	(383 654)		(17 713)
Różnic na zastosowanych stawkach podatkowych		50 982		22 597
Rozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		25 501		
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		189 165		169 409
Podatek dochodowy	0	385 643	0	(331 596)
Zastosowana średnia stawka podatkowa	0%	47%	0%	17%

15. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie 3 miesięcy 2021 roku struktura Grupy Kapitałowej uległa zmianie.

W marcu 2021 roku zostały utworzone dwie nowe jednostki:

- Spółka Akal sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Spółka Prystora1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Szczegóły dotyczące działalności spółek znajdują się w nocie 5.

16. WARTOŚĆ FIRMY

	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	13 698 541	13 698 541	13 698 541
	16 586 901	16 586 901	16 586 901

W okresie sprawozdawczym i okresach porównywalnych nie dokonano odpisów aktualizujących wartość firmy.

17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2021 roku do 31.03.2021 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	25 550	35 988	61 538
Zwiększenia	0	44 908	44 908
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2021 roku	25 550	80 896	106 446
Umorzenie za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	(23 050)	(18 821)	(41 871)
Zwiększenia	(1 250)	(7 923)	(9 173)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2021 roku	(24 300)	(26 745)	(51 045)
Wartość netto na 01.01.2020 roku	2 500	17 167	19 667
Wartość netto na 31.03.2021 roku	1 250	54 151	55 401

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

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	25 550	15 988	41 538
Zwiększenia	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2020 roku	25 550	15 988	41 538
Umorzenie za okres od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	(18 050)	(14 344)	(32 394)
Zwiększenia	(1 250)	(753)	(2 003)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2020 roku	(19 300)	(15 097)	(34 397)
Wartość netto na 01.01.2020 roku	7 500	1 644	9 144
Wartość netto na 31.03.2020 roku	6 250	891	7 141

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

Na dzień 31 marca 2021 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2021 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2020 i 31.03.2020: 0 PLN).

18. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2021 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	263 986	3 024 540	517 842	530 149	5 343 419
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(503 451)	(185 113)	(668 356)	(221 083)	(369 000)	(1 947 003)
Wartość bilansowa netto	503 451	78 874	2 356 184	296 759	161 149	3 396 417

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	247 032	2 246 084	555 047	574 563	4 629 628
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(279 695)	(139 744)	(704 950)	(185 582)	0	(1 309 971)
Wartość bilansowa netto	727 207	107 288	1 541 134	369 465	574 563	3 319 657

Rzeczowe aktywa trwałe – nabycia, zbycia oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2021 roku do 31.03.2021 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2021 roku	559 390	87 080	2 512 444	319 008	0	3 477 922
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	0	119	161 149	161 268
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja	(55 939)	(8 206)	(156 261)	(22 368)	0	(242 774)
Wartość bilansowa netto na 31.03.2021 roku	503 451	78 874	2 356 184	296 759	161 149	3 396 417

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2020 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 563	3 343 500
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	22 690	176 678	0	0	199 368
Amortyzacja	(55 939)	(15 210)	(129 273)	(22 789)	0	(223 211)
Wartość bilansowa netto na 31.03.2020 roku	727 207	107 288	1 541 134	369 465	574 563	3 319 657

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 3 miesięcy 2021 roku Grupa Kapitałowa nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 3 miesięcy 2021 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2021 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2020 i 31.03.2020: 0 PLN).

19. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

19.1. Aktywa w leasingu

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

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.03.2021 roku				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	2 413 534	4 108 128
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(503 451)	(387 111)	(890 562)
Wartość bilansowa netto	687 693	503 451	2 026 423	3 217 566

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

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.03.2020 roku				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 489 353	3 183 947
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(279 695)	(421 080)	(700 775)
Wartość bilansowa netto	687 693	727 207	1 068 273	2 483 172

19.2. Zobowiązania w leasingu

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

Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.03.2021 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	844 748	2 538 637	3 111 007	6 494 392
Koszty finansowe (-)	(179 854)	(331 990)	(2 717 657)	(3 229 501)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	664 894	2 206 647	393 350	3 264 891

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

Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.03.2020 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	799 011	1 667 057	3 149 013	5 615 080
Koszty finansowe (-)	(166 181)	(312 197)	(2 771 361)	(3 249 738)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	632 829	1 354 860	377 652	2 365 342

Umowami leasingu objęte są samochody, najem biura i użytkowanie wieczyste. 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 weksłami. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją.

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

20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	33 888 699	33 158 761	33 158 761
Zwiększenia	158 727	883 524	281 752
Zwiększenia z tytułu MSSF 16	0	0	0
Zmniejszenia	0	(17 439)	0
Wycena do wartości godziwej	0	(136 148)	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	34 047 425	33 888 699	33 440 513

21. ZAPASY

	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Materiały	0	11 500	0
Półprodukty i produkcja w toku	18 242 797	28 524 098	15 934 532
Produkty gotowe	2 436 255	2 436 255	2 436 255
Towary	227 083	225 970	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	20 906 135	31 197 823	19 020 787

W okresie 3 miesięcy 2021 roku zmiana w wartości zapasów jest wynikiem zakończenia i sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Myśliborskiej. W 2021 roku Grupa Kapitałowa poniosła nakłady na tą inwestycję w wysokości 2.966.683,40 PLN.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 marca 2021 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2020 i 31.03.2020: 0 PLN).

22. AKTYWA FINANSOWE

22.1. Pożyczki udzielone

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.03.2021 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	81 535	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	403 485	6%	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 263 335	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2021 roku		1 821 112		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.03.2021 roku		(22 757)		
Stan na 31.12.2020 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Iwona Gościcka	PLN	11 809	6%	2021
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	30 566	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	398 011	6%	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 247 469	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020 roku		1 760 612		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2020 roku		(22 757)		
Stan na 31.03.2020 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2021
Industrial Sp. z o.o.	PLN	341 851	7%	2021
Iwona Gościcka	PLN	11 184	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	292 813	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 198 949	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2020 roku		1 917 554		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.03.2020 roku		0		

*Do zapłaty została część odsetkowa pożyczek

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

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	1 760 612	1 893 024
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	50 000	0
Splata	(12 014)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	22 514	24 530
Wartość brutto na koniec okresu	1 821 112	1 917 554
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	(22 757)	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 821 112	1 917 554

W 2021 roku Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. nie objęły stratą kredytową żadnej pożyczki. Na dzień 31 marca 2021 roku stratą kredytową objęta jest pożyczka o wartości 22.757,00 PLN (na 31.12.2020: 22.757,00 PLN; na 31.03.2020: 0,00 PLN).

22.2. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach aktywów finansowych Grupa Kapitałowa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	250	250	0
Aktywa finansowe	250	250	0

	Aktywa krótkoterminowe		
	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Akcje spółek notowanych	73 825	81 535	68 050
Udziały, akcje spółek nienotowanych	300 250	300 250	209 819
Aktywa finansowe	374 075	381 785	277 869

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

Grupa odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych, w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty ich wartości.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	5 403 481	3 797 520	7 999 323
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	195 181	292 803	144 434
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	398 713	372 594	0
Środki pieniężne w drodze	14 731	0	0
Środki pieniężne w kasie	12 901	12 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	6 025 006	4 475 818	8 156 659

Na dzień 31 marca 2021 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

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

24. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

25. KAPITAŁY WŁASNE

25.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 31 marca 2021 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Tower Investments S.A, w dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych. Od dnia przyjęcia programu do dnia 31 marca 2021 roku Spółka dokonała skupu 11.126 akcji. W okresie 3 miesięcy 2021 roku nie zostały skupione żadne akcje.

Strukturę własności na dzień 31 marca 2021 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.03.2021 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 352	443 352	443 352	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2020 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 352	443 352	443 352	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.03.2020 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	448 552	448 552	448 552	28,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

25.2. Pozostałe kapitały

W okresie 3 miesięcy 2021 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku Grupy.

26. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE.

Na dzień 31 marca 2021 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 6.294 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 6.294 PLN. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 nie zostały zakupione żadne akcje.

27. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

28. DYWIDENDY

Spółka za rok 2020 poniosła stratę. Zysk netto wypracowany w 2019 roku został wyłączony w całości od podziału i został przekazany na kapitał rezerwowy Spółki, przy czym w kwocie 947.892,71 PLN z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy w przyszłości. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie została podjęta decyzja w sprawie wypłaty dywidendy z zysku za rok 2020.

29. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych. Posiadane przez Spółkę Dominującą obligacje, pierwszy dzień wykupu 8.000 obligacji, mają określony na listopad 2021 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

30. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Kredyty w rachunku kredytowym	4 473 664	4 473 664	4 610 398
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	1 519 881	1 639 276	0
Inne instrumenty dłużne	12 042 633	12 029 775	19 446 222
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	18 036 178	18 142 715	24 056 620

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Kredyty w rachunku kredytowym	252 295	325 565	253 637
Pożyczki	0	0	884
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	131 209	65 605	0
Inne instrumenty dłużne	7 994 533	8 005 533	203 601
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	8 378 038	8 396 703	458 121

30.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentują poniższe tabele:

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	252 295	4 473 664
Obligacje	PLN; 9,71%	2021-2022	7 994 533	12 042 633
Subwencja	PLN; 0,00%	2021-2023	131 209	1 519 881
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2021 roku			8 378 038	18 036 178

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	253 637	4 610 398
Pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
Obligacje	PLN; 11,21%	2021-2022	203 601	19 446 222
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2020 roku.			458 121	24 056 620

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 31 marca 2021 roku kształtowała się na poziomie 0,21% (na 31.12.2020 rok: 0,21%).

30.1.1. Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 31 marca 2021 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie

- Seria obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 20 listopada 2021 roku – 8.000 obligacji; 20 maja 2022 roku – 6.000 obligacji i 21 listopada 2022 roku – 6.000 obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

30.1.2. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

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

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 31 marca 2021 roku wynosił 9.436.579,36 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 30.000.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

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

- hipoteka łączna do kwoty 11.665.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior Bank S.A. na przysługującym kredytobiorcy:

- › prawie wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3, obejmującej działki nr 91/3, 91/10, 91/11 o łącznej powierzchni 0,4666 ha wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,

- › prawie własności do nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3A, obejmującej działkę 90/2 o powierzchni 0,4313 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,

- pełnomocnictwo do rachunku bankowego w Alior Banku,
- potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia wyżej wymienionej nieruchomości na sumę nie niższą niż 6.000.000 PLN,
- podporządkowanie pożyczek w kwocie nie niższej niż 360.000 PLN,
- przelew wierzytelności z tytułu umów najmu lokali zlokalizowanych na nieruchomości zawartych w momencie zawarcia umowy kredytu oraz w przyszłości;

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

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

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

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

Leasing

Zobowiązania z tytułu umów leasingu, obejmującego samochody osobowe, zabezpieczone zostały weksłami. Leasing z tytułu najmu biura zabezpieczony został kaucją.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

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

31. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 19 i 30. Zgodnie z wymogami MSSF 16 obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku 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.

Spółka Tower Investments S.A. otrzymała, w ramach programu Tarcza Antykryzysowa subwencję o wartości 1.049.675,60 PLN. Na dzień 31 marca 2021 roku wydatkowała 100% przyznanej kwoty. W zobowiązaniach finansowych wykazana została wartość subwencji w wysokości 25% która podlegać będzie bezwarunkowemu zwrotowi. Pozostałe 75% przyznanej subwencji w kwocie 787.256,70 PLN ulegnie umorzeniu w przypadku spełnienia wymagań zawartych w umowie subwencji. Spółka Tower Investments sp. z o.o. otrzymała, w ramach programu Tarcza Antykryzysowa subwencję w wysokości 1.666.963,00 PLN. Na dzień 31 marca 2021 roku wydatkowała 16,7% przyznanej kwoty. Zgodnie z zawartą umową 25% przyznanej subwencji podlegać będzie bezwarunkowemu zwrotowi, a pozostałe 75% przyznanej subwencji ulegnie umorzeniu w przypadku spełnienia wymagań zawartych w umowie subwencji.

32. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		
	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Wakacje czynszowe	459 598	406 680	131 331
Ubezpieczenia	6 510	14 100	9 884
Inne koszty opłacone z góry	5 964	299	0
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	472 071	421 079	141 215
Wakacje czynszowe	33 383	33 383	55 617
Rozliczenie subwencji	218 745	184 694	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	252 128	218 077	55 617

	Krótkoterminowe		
	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Wakacje czynszowe	62 342	57 889	19 866
Ubezpieczenia	51 356	82 681	44 575
Inne koszty opłacone z góry	52 145	10 379	21 130
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	165 843	150 949	85 571
Rezerwy na inwestycje budowlane	178 872	184 522	184 522
Wakacje czynszowe	16 676	22 234	16 676
Audyt	45 000	45 000	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	37 596	20 604	94 955
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	278 144	272 360	296 153

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	572 028	255 836
Zwiększenia	82 937	75 588
Zmniejszenia	(17 050)	(104 639)
Wartość brutto na koniec okresu	637 914	226 786
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	490 437	324 211
Zwiększenia	51 043	54 086
Zmniejszenia	(11 208)	(26 529)
Wartość brutto na koniec okresu	530 272	351 770

33. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

- › Industrial sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- › Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- › Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- › Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,

- › Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej,
- › Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o. – spółka powiązana kapitałowo i poprzez członka Zarządu spółki zależnej,
- › Usługi doradcze Agata Wólkiewicz – jednoosobowa działalność członka Zarządu spółek zależnych.

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

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

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zarząd		
wynagrodzenia	50 120	39 397
premie	0	
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	72 000	45 000
Rada Nadzorcza		
wynagrodzenia	28 784	28 784
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	0
Komitet Audytu		
wynagrodzenia	20 927	20 927
Wynagrodzenia razem	171 831	134 109

Transakcje z podmiotami powiązanymi.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Handlowe	Pożyczki	Handlowe	Pożyczki
Industrial sp. z o.o.	0	0	345 579	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	549 335	1 313 335	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 648 329	0	17 750	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	146 095	0	55 350	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	412 450	81 535	0	0
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	11 070	0
Eurostock Media sp. z o.o.	421 615	403 485	0	0
SUMA	4 177 824	1 798 355	429 749	0

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	1 800	15 866	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	720	0	45 000	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	1 030	970	0	0
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	27 000	0
Eurostock Media sp. z o.o.	0	5 474	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	0	0	45 000	0
SUMA	3 550	22 310	117 000	0

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

W okresie I kwartału 2021 roku nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej Grupy Kapitałowej oraz warunków prowadzenia przez nią działalności (za wyjątkiem zmian i warunków spowodowanych koronawirusem SARS-CoV-2/ COVID-19 oraz ryzyka z tym związanego), które miały istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej, czy skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).

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

W I kwartale 2021 roku nie wystąpiły nietypowe czynniki lub zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie poza trwającą od ponad roku pandemią koronawirusa SARS CoV-2/ COVID-19. Szczegóły związane z pandemią znajdują się w nocie 42 niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

36. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU.

1) Postępowanie z powództwa RS Architekci sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 36.438,75 PLN przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy. Wyrokiem z dnia 17 września 2020 roku Sąd w całości oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz Tower Investments S.A. kwotę 3.600,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok jest prawomocny. Wobec braku zapłaty, w lutym 2021 roku po nadaniu wyrokowi klauzuli wykonalności zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne, celem wyegzekwowania zasądzonych kosztów procesu. Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2021 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Katowice-Zachód w Katowicach Joanna Markowska postanowiła zakończyć postępowanie egzekucyjne wobec egzekwowania roszczenia w całości.

2) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Aecom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Wartość przedmiotu sporu: 203.600,00 PLN. Wyrokiem z dnia 30 listopada 2020 roku Sąd oddalił powództwo i zasądził kwotę 3.600,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. W kwietniu Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił postanowienie o sprostowaniu zasądzając na rzecz Tower Investments sp. z o.o. kwotę 156,00 PLN tytułem kosztów postępowania.

3) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym Warszawa Praga o zapłatę 300.001,00 PLN przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowskim. Wyrokiem z dnia 4 lutego 2021 roku sąd oddalił powództwo i zasądził kwotę 10.800,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok nie jest prawomocny.

4) Postępowanie z powództwa Marzeny Borowskiej przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 14.760,00 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty. Wyrokiem z dnia 29 marca 2021 roku Sąd zasądził od Tower Investments sp. z o.o. na rzecz Marzeny Borowskiej kwotę 14.760,00 PLN wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od kwot 7.380,00 PLN od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty i 7.380,00 PLN

od dnia 15 listopada 2017 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 3.802,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok nie jest prawomocny.

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

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

7) Postępowanie ze skargi Tower Investments sp. z o.o. na czynność komornika w postaci ustalenia kosztów postępowania egzekucyjnego na kwotę 67.936,81 PLN oraz równoległe postępowanie o obniżenie tej opłaty. Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2021 roku Sąd uwzględnił skargę, między innymi obniżając opłatę z kwoty 54.545,83 PLN do kwoty 1.298,30 PLN. Postanowienie po wniesieniu zażalenia zostało utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2021 roku..

8) Postępowanie z powództwa Przedsiębiorstwa Usług Specjalistycznych „Termatex” sp. z o.o. przeciwko Tower Project sp. z o.o. S.K.A. o zapłatę 26.840,00 PLN. Wyrokiem zaocznym z dnia 18 września 2020 roku Sąd zasądził roszczenie w całości wraz z kwotą 4.959,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Od wyroku spółka Tower Project sp. z o.o. S.K.A. wniosła sprzeciw. Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2020 roku sąd zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności wyroku. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

9) Postępowanie z powództwa Zbigniewa Józwiaka prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Zakład Instalacyjno-Remontowy Zbigniew Józwiak przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 49.298,00 PLN. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

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

11) Zawezwanie do próby ugodowej złożone w dniu 16 lutego 2021 do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia z wniosku Tower Investments sp. z o.o. przeciwko WPW Invest sp. z o.o. dotyczące zapłaty na rzecz wzywającego kwoty 200.000,00 PLN. Na posiedzeniu w dniu 14 kwietnia 2021 roku Sąd stwierdził, że do ugody nie doszło.

12) Postępowanie z powództwa EMA Nowak Cholewa Nowak sp. j. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 50.827,64 PLN przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie. Termin rozprawy wyznaczony jest na dzień 31 maja 2021 roku.

13) Postępowanie z powództwa Dariusza Turka i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 PLN przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Terminy rozpraw wyznaczone zostały na dzień 12 sierpnia 2021 roku i 15 września 2021 roku.

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

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF9 i w okresie 3 miesięcy kończących się 31 marca 2021 roku nie uległy zmianie.

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

Poza Programem Skupu Akcji Własnych opisanym w punkcie 25.1 oraz zabezpieczeniem obligacji na akcjach będących w posiadaniu spółki Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a. nie ma innych umów, które mogą wpłynąć na zmianę w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy.

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

Zarząd Spółki Dominującej nie publikował prognoz wyników na dany rok.

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

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

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

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

42. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/COVID-19

W związku zaistniałą w 2020 roku pandemią koronawirusa Covid-19 Zarząd Spółki Dominującej dokonał analizy bieżących projektów prowadzonych przez Spółkę i spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A., planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały oraz sytuacji finansowej. Wnioski z powyższej analizy są następujące:

- o Branża, w której działa Spółka i jej podmioty zależne, w szczególności operatorzy marketów spożywczych, łagodnie przeszła okres spowolnienia a częściowo nawet zanotowała wzrost przychodów,
- o Projekty zaplanowane na 2020 rok, zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte na rok bieżący pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużone terminy dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt dostępnej kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej,
- o Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne ulega opóźnieniom z uwagi na przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych,
- o Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji jest nadal utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji oraz obawą potencjalnych kontrahentów przed osobistymi kontaktami,

Wyżej wymienione zagrożenia miały i, w przypadku powrotu do lockdown, mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej, choć wymiar jest obecnie niemożliwy do oszacowania. Poprawa kondycji finansowej Grupy zależy będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, popytu na nieruchomości handlowe formatu convenience oraz sytuacji finansowej kontrahentów.

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

W związku z powyższą sytuacją pojawiają się następujące potencjalne ryzyka:

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w latach przed pandemią oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń

stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w wysokości stóp procentowych. Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Ryzyko płynności

Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko braku funduszy. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak środki własne, obligacje, kredyty bankowe oraz umowy leasingu. Stan pandemii wpłynął na zachowanie aktywnych pożyczkodawców na rynku finansowym. Uzyskanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowanie może stać się bardziej czasochłonne. Grupa poprzez aktywne działania operacyjne zapewnia stabilność płynności.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Podstawą działalności deweloperskiej są decyzje administracyjne wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub przyszłymi projektami. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

W związku z wprowadzeniem stanu epidemii na terenie Rzeczypospolitej Polski i ogólnoświatowym stanem pandemii koronawirusa Covid-19 nastąpiły problemy w funkcjonowaniu urzędów administracji państwowej czego zaś konsekwencją są opóźnienia, a nawet wstrzymanie w wydawaniu decyzji i zezwoleń administracyjnych.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

W związku z zaistniałą w 2020 roku sytuacją pandemii koronawirusa Covid-19 nastąpiły zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym i międzynarodowym. Branża, w której działa Grupa, a w szczególności operatorzy marketów spożywczych łagodniej niż inne branże przeszła okres spowolnienia, a częściowo nawet odnotowała wzrost przychodów. Wprowadzenie stanu pandemii w Polsce oraz ewentualne powtórne zamknięcie jej granic może zagrozić aktualnie prowadzonym projektom pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużenie terminów dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej. Projekty oczekujące na zezwolenia administracyjne mogą ulec opóźnieniom z uwagi na spodziewane przestoje w pracy urzędów państwowych.

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

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 31 marca 2021 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający umowę sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Białołęka,
- Spółki zależne Gatid Investments sp. z o.o. i Tower Project sp. z o.o. zawarły jako sprzedający przedwstępne umowy sprzedaży dwóch nieruchomości położonych w Warszawie i Piasecznie,

44. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

1) Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. oraz spółka zależna Prystora1 sp. z o.o. zawarły szereg umów z Budimex Nieruchomości sp. z o.o., regulujących zmiany w zakresie realizacji projektu mieszkaniowo-usługowego w Warszawie przy Al. Jerozolimskich. Realizacja transakcji w zakresie zakupu nieruchomości odbyła się w dniu 19 maja 2021 roku zaś pozostałe transakcje mają odbyć się do dnia 20 listopada 2021 roku.

Powyższe wydarzenie będzie miało wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej oraz jej strukturę właścicielską.

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

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

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

W segmencie nieruchomości, w najbliższych kwartałach Grupa Kapitałowa będzie koncentrować się na realizacji projektów zabezpieczonych umowami przedwstępnymi.

Grupa rozwija również nowo powstałe segmenty działalności. W najbliższych miesiącach oczekiwać można strat z tego tytułu. Jednakże zyski spodziewane są w dłuższej perspektywie czasu.

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

47. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	3 538 454	121 280	773 923	27 587
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 468 994	(573 544)	540 013	(130 461)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 491 145	(554 623)	544 858	(126 157)
Zysk (strata) netto	2 063 586	(279 034)	451 343	(63 470)
Zysk na akcję (PLN)	1,33	(0,18)	0,29	(0,04)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,33	(0,18)	0,29	(0,04)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5721	4,3963
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 741 239	394 069	818 276	89 637
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(458 256)	(309 761)	(100 229)	(70 460)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(673 575)	(563 875)	(147 323)	(128 261)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 609 408	(479 567)	570 724	(109 084)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5721	4,3963
	2021.03.31	2020.12.31	2021.03.31	2020.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	95 288 353	92 239 093	20 446 828	19 987 669
Zobowiązania długoterminowe	18 278 075	18 337 166	3 922 081	3 973 556
Zobowiązania krótkoterminowe	28 757 923	27 713 158	6 170 831	6 005 278
Kapitał własny	48 252 355	46 188 770	10 353 916	10 008 835
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6603	4,6148

48. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

49. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Głównym przedmiotem działalności spółki Tower Investments S.A. jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Spółka specjalizuje się w pozyskiwaniu nieruchomości. Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego- od znalezienia atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, aż do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i kreowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymaganiami inwestorów. Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę. Tower Investments S.A jako Spółka Dominująca Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. zaangażowana jest również w początkowy etap rozwoju nowych segmentów działalności Grupy – segment produkcji i sprzedaży wyrobów cukierniczych oraz segment e-commerce.

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

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	3 538 454	121 280
Koszty sprzedanych produktów i usług	273 333	244 984
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 265 121	(123 704)
Koszt sprzedaży	0	0
Koszt ogólnego zarządu	805 377	825 428
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 459 743	(949 132)
Pozostałe przychody operacyjne	17 380	1 071 697
Pozostałe koszty operacyjne	8 130	696 110
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 468 994	(573 544)
Przychody finansowe	671 283	639 505
Koszty finansowe	649 131	620 584
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 491 145	(554 623)
Podatek dochodowy	427 560	(275 589)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 063 586	(279 034)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	2 063 586	(279 034)
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
Zysk (Strata) Netto	2 063 586	(279 034)
Całkowite dochody	2 063 586	(279 034)

51. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	27 585	19 667	7 141
Rzeczowe aktywa trwałe	2 298 320	2 490 689	2 576 051
Nieruchomości inwestycyjne	10 866 673	10 712 128	10 315 902
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	241 902	241 206	59 628
Inne długoterminowe aktywa finansowe	45 076 785	44 266 273	42 073 623
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	8 678 550	8 673 500	8 603 500
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 125 618	1 506 186	1 059 956
Aktywa trwałe	68 315 433	67 909 648	64 695 801
Zapasy	2 740 258	2 797 507	2 524 455
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 021 121	15 004 017	17 074 816
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	1 097	18 394	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 705 518	5 614 009	2 655 327
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 504 926	895 518	2 849 061
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	26 972 919	24 329 445	25 103 658
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	26 972 919	24 329 445	25 103 658
AKTYWA RAZEM	95 288 353	92 239 093	89 799 459

PASYWA	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Pozostałe kapitały	17 315 167	17 315 167	15 419 381
Zyski zatrzymane w tym:	(425 580)	(2 489 165)	1 616 751
- zysk (strata) netto	2 063 586	(2 489 165)	(279 034)
Kapitał własny	48 252 355	46 188 770	48 398 901
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	14 319 294	14 425 376	20 726 324
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	746 949	746 949	748 617
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 211 833	3 164 841	2 510 846
Zobowiązania długoterminowe	18 278 075	18 337 166	23 985 787
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	17 900 364	16 854 651	14 619 380
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	10 696 392	10 697 341	2 637 838
Rezerwy bieżące	161 167	161 167	157 553
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	28 757 923	27 713 158	17 414 771
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	28 757 923	27 713 158	17 414 771
Zobowiązania razem	47 035 998	46 050 324	41 400 558
Pasywa razem	95 288 353	92 239 093	89 799 459

52. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	2 491 145	(554 623)
Korekty:		
Amortyzacja	198 877	190 041
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(3 347)	0
Przychody i koszty odsetek	4 009	(43 548)
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	4 720	54 259
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	(4 590)	50
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	0	619 267
Zmiana stanu zapasów	57 250	(59 133)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	146 125	742 119
Zmiana stanu należności pozostałych	(198 544)	288 419
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(56 809)	(590 551)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	1 102 522	(252 229)
Inne korekty	(119)	0
Korekty razem	1 250 094	948 693
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	3 741 239	394 069
Podatek dochodowy	(0)	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 741 239	394 069
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	(7 690)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(14 308)	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	15 647	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(5 050)	(12 300)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(154 546)	(278 771)
Pożyczki udzielone	(300 000)	(11 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(458 256)	(309 761)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(153 720)	(128 442)
Odsetki zapłacone	(519 855)	(435 433)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(673 575)	(563 875)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	2 609 408	(479 567)
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 609 408	(479 567)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	895 518	3 328 628
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 504 926	2 849 061

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

53. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	-2 489 165	46 188 770
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały						0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Strata netto za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 roku					2 063 586	2 063 586
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	2 063 586	2 063 586
Saldo na dzień 31.03.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(425 580)	48 252 356

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały				1 895 785	(1 895 785)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	1 895 785	(1 895 785)	(0)
Zysk netto za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku					(2 489 165)	(2 489 165)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(2 489 165)	(2 489 165)
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(2 489 165)	46 188 770

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały						0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	(0)	0	(0)
Zysk netto za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 roku					(279 034)	(279 034)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(279 034)	(279 034)
Saldo na dzień 31.03.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 616 752	48 398 901

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

54. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.

Do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, poza opisanymi w nocie 9, zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2020 rok.

55. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Amortyzacja	198 877	190 041
Zużycie materiałów i energii	56 387	42 188
Usługi obce	466 885	437 384
Podatki i opłaty	12 448	9 631
Wynagrodzenia	256 199	292 329
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	48 356	63 725
Pozostałe koszty rodzajowe	39 558	35 114
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Koszty według rodzaju razem	1 078 710	1 070 412

56. SEGMENTY OPERACYJNE

Szczegółowy opis znajduje się w nocie 11 niniejszego sprawozdania finansowego.

W 1 kwartale 2021 roku Spółka poniosła koszty inwestycji w nowe segmenty działalności w poniższych wartościach:

Segment Spożywczy

- koszty usług obcych – 89.508 PLN
- zakup zapasów – 159.424 PLN

Segment E-commerce

- koszty usług obcych - 84.145 PLN
- koszty odsetek od leasingu - 9.003 PLN
- zakup zapasów - 374.292 PLN

57. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 063 586	(279 034)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,33	(0,18)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,33	(0,18)
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	2 063 586	(279 034)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,33	(0,18)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,33	(0,18)

58. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2021 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	164 385	2 066 040	471 755	0	3 709 081
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(503 451)	(114 723)	(604 456)	(188 131)	0	(1 410 761)
Wartość bilansowa netto	503 451	49 662	1 461 584	283 624	0	2 298 320

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

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	153 816	1 874 486	471 755	139 375	3 646 335
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(279 695)	(75 191)	(612 184)	(103 214)	0	(1 070 284)
Wartość bilansowa netto	727 207	78 625	1 262 302	368 541	139 375	2 576 051

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 3 miesięcy 2021 roku Spółka nie zawarła transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 3 miesięcy 2021 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2021 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2020 i 31.03.2020: 0 PLN).

59. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2021.03.31	2020.12.31
Wartość bilansowa na początek okresu	10 712 128	10 037 131
Zwiększenia	154 546	588 531
Zwiększenia z tytułu MSSF 16	0	0
Wycena do wartości godziwej	0	86 466
Wartość bilansowa na koniec okresu	10 866 673	10 712 128

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2021 roku wchodzi nieruchomość położona w Tychach oraz lokal o charakterze inwestycyjnym znajdujący się w Warszawie przy ul. Książęcej. W okresie 3 miesięcy 2021 roku wartość nieruchomości uległa zmianie w wyniku poniesienia nowych nakładów.

60. ZAPASY

	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Półprodukty i produkcja w toku	2 540 258	2 597 507	1 874 455
Towary	200 000	200 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	2 740 258	2 797 507	2 524 455

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 marca 2021 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2020 i 31.03.2020: 0 PLN).

61. 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 przedstawione zostało podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.03.2021 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	9 436 579	6,8%	2022
Deli2 S.A.	PLN	302 482	6,0%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	158 834	6,0%	2021
Tower Project sp. z o.o.	PLN	7 213 643	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2021
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	22 251 479	6%	2021-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2021
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2021
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	135 750	6%	2021-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 340 697	6,8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 135 595	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	129 433	6,8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	56 170	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2021
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	746 550	6%	2021-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	644 877	6%	2021-2022
Razem		49 742 667		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2020 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 364 501	6,8%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	156 615	6,0%	2021
Tower Project sp. z o.o.	PLN	7 117 715	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2021
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 970 062	6%	2021-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2021
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2021
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	134 082	6%	2021-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 316 031	6,8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 082 187	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	128 254	6,8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	55 474	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2021
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 689 057	6%	2021-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	636 592	6%	2021-2022
Razem		48 841 150		
	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.03.2020 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 029 625	7,7%	2022
Industrial sp. z o.o.	PLN	341 851	7,0%	2022
Tower Project sp. z o.o.	PLN	4 776 575	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	20 812 179	6%	2020-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 302	0%*	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	128 988	6%	2020-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 239 108	7,7%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 918 995	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	124 578	7,7%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	53 350	6%	2020-2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 572 165	6%	2020-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	473 147	6%	2020-2022
Razem		44 660 899		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

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

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	48 841 150	44 058 759	44 058 759
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	300 000	2 744 000	11 000
Splata	0	(355 036)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	601 517	2 393 426	591 140
Wartość brutto na koniec okresu	49 742 667	48 841 149	44 660 899
<i>Strata kredytowa</i>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	49 742 667	48 841 149	44 660 899

62. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Inne instrumenty dłużne	12 042 633	12 029 775	19 446 222
Inne zobowiązania finansowe	131 209	196 814	0
Zobowiązania finansowe razem	12 173 843	12 226 589	19 446 222

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Pożyczki	1 943 802	1 919 034	1 841 792
Inne instrumenty dłużne	7 994 533	8 005 553	203 601
Inne zobowiązania finansowe	131 209	65 605	0
Zobowiązania finansowe razem	10 069 545	9 990 192	2 045 393

62.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

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 31.03.2021 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	6,81%	9,71%	0%	
Termin wymagalności	2021	2021-2022	2021-2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 943 802	20 037 167	262 419	22 243 388
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 943 802	7 994 533	131 209	10 069 545
Zobowiązanie długoterminowe	0	12 042 633	131 209	12 173 843

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

Stan na 31.03.2020 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	7,77%	7,77%	0%	
Termin wymagalności	2021	2021-2022	2021-2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 841 792	19 649 823	0	21 491 615
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 841 792	203 601	0	2 045 393
Zobowiązanie długoterminowe	0	19 446 222	0	19 446 222

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 31 marca 2021 roku kształtowała się na poziomie 0,21% (31.12.2020: 0,21%; 31.03.2020:1,17%).

62.2. Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 31 marca 2021 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 20 listopada 2021 roku – 8.000 obligacji; 20 maja 2022 roku – 6.000 obligacji i 21 listopada 2022 roku – 6.000 obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

62.3. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Opis zabezpieczeń zobowiązań został przedstawiony w nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

63. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w notach 30 i 31 niniejszego sprawozdania.

64. AKTYWA FINANSOWE

64.1. Posiadane akcje i udziały

Udziały i akcje	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000	35 000
Tower Investments sp. z o.o.	500 000	500 000	500 000
Tower Project sp. z o.o. S.K.	3 450 000	3 450 000	3 450 000
Property Tower Investments sp. z o.o.	600 000	600 000	600 000
Tower Jasło sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Tower Mehoffera sp. z o.o.	4 003 500	4 003 500	4 003 500
Shopin 2 sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Deli2 S.A.	70 000	70 000	0
Akal sp. z o.o.	5 000	0	0
Prystora1 sp. z o.o.	50	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Aktywa finansowe	8 678 550	8 673 500	8 603 500

64.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Aktywa z tytułu leasingu	807 567	848 552	0
Aktywa finansowe	807 567	848 552	0

	Aktywa krótkoterminowe		
	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Akcje spółek notowanych	70 200	77 910	68 050
Aktywa z tytułu leasingu	161 870	112 671	0
Aktywa finansowe	232 070	190 581	68 050

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

Aktywa z tytułu leasingu wyceniane są zdyskontowaną stopą procentową.

65. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCONY

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

	2021.03.31	2020.12.31	2020.03.31
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(1 658 655)	(1 726 479)	(1 726 479)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Wynik (+/-)	(427 560)	67 824	275 589
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(2 086 215)	(1 658 655)	(1 450 890)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 125 618	1 506 186	1 059 956
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 211 833	3 164 841	2 510 846

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.03.2021 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	136 514	12 487	149 001
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	47 834	(872)	46 962
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	81 021	0	81 021
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	172 825	(10 930)	161 895
Na stratę podatkową	1 020 152	(380 196)	639 955
Kontrakty budowlane	0	0	0
Pozostałe rezerwy	47 839	(1 056)	46 783
Razem	1 506 186	(380 568)	1 125 618

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.03.2021 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	22 200	(659)	21 540
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 810 114	47 651	1 857 765
Wycena nieruchomości	1 182 948	0	1 182 948
Rozliczenie przyznanej subwencji	149 579	0	149 579
Razem	3 164 841	46 992	3 211 833

66. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocie 33 przedstawione zostały koszty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej i spółek zależnych wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków.

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

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych na dzień 31 marca 2021 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 3 miesięcy od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku.

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

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	2 084 899	5 406 504
Akal sp. z o.o.	167	4 754
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	234 832	304 723
Shopin 2 sp. z o.o.	19 911	0
Tower Project sp. z o.o.	0	1 542 807
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	5 582 457	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	4 778	0
Gatid Investments sp. z o.o.	1 430 548	1 300 000
Floryda 1 sp. z o.o.	332 922	17 750
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	76 869	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	23 095	0
Industrial sp. z o.o.	0	344 964
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	13 241	0
Prystora1 sp. z o.o.	0	50
Deli2 S.A.	132 835	0
Manufaktura Gessler S.A.	3 198	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 631 901	1 771
Stan na 31 marca 2021 roku	12 571 653	16 516 413

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	24 156 020	0	0
Deli2 S.A.	302 482	969 436	0
Tower Jasło sp. z o.o.	135 750	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	0	0
Gatid Investments sp. z o.o.	158 834	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	644 877	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	186 184	0	0
Tower Project sp. z o.o.	7 473 875	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	6 476 292	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	10 183 130	0	1 943 802
Stan na 31 marca 2021 roku	49 742 667	969 436	1 943 802

	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	2 880	281 417	0	0
Tower Jasło sp. z o.o.	720	1 668	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	2 880	0	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	123 600	8 285	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	720	1 874	0	0
Tower Project sp. z o.o.	3 379 903	95 928	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	2 520	78 074	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	4 320	129 571	0	24 768
Gatid Investments sp. z o.o.	0	2 219	0	0
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	9 000	0	0	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	925	0	0	0
Deli2 S.A.	0	10 696	0	0
Manufaktura Gessler S.A.	2 600	0	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	720	0	45 000	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	1 800	0	0	0
Akał sp. z o.o.	135	0	0	0
Suma	3 532 724	609 731	45 000	24 768

67. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 44 niniejszego sprawozdania finansowego. Nota 42 niniejszego sprawozdania przedstawia informacje dotyczące sytuacji związanej z koronawirusem SARS-CoV-2/ COVID-19 oraz potencjalne ryzyka z tym związane.

DZIAŁ III

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport kwartalny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 24 maja 2021 roku.

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

Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz z danymi porównywalnymi 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