



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

OKRESOWY SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT
ZA OKRES 9 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ
30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

WARSZAWA 24 LISTOPADA 2022 ROKU

SPIS TREŚCI

**DZIAŁ I - 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.	14
4.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY	16
5.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	17
6.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	20
7.	ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	21
8.	PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.	21
9.	PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	22
	INFORMACJA DODATKOWA	25
10.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	25
11.	SEGMENTY OPERACYJNE	26
12.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	27
13.	NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	28
14.	PRZYCHODY I KOSZTY	29
15.	POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	35
16.	WARTOŚĆ FIRMY	35
17.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	35
18.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	37
19.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU I PRAWA DO UŻYTKOWANIA	39
20.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	39
21.	ZAPASY	40
22.	AKTYWA FINANSOWE	40
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 UPRAWNIEŃ 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 GODZIWIĄ 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	56
43. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	57
44. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	58
45. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA.....	58
46. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.	58
<u>DZIAŁ II - SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.</u>	59
47. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.....	59
48. INFORMACJE O SPÓŁCE	59

49.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.....	60
50.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	60
51.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	61
52.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	63
53.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	64
	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	66
54.	ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.....	66
55.	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU.....	68
56.	SEGMENTY OPERACYJNE.....	69
57.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.....	70
58.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	70
59.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.....	71
60.	ZAPASY.....	72
61.	POŻYCZKI UDZIELONE.....	72
62.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.....	75
63.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	77
64.	AKTYWA FINANSOWE.....	77
65.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY.....	78
66.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	79
67.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	81
	<u>DZIAŁ III</u>	<u>82</u>
1.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	82
2.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	82

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	19 556 974	26 980 365	4 171 710	5 918 694
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 759 815	2 692 624	588 698	590 682
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	223 577	885 389	47 691	194 228
Zysk (strata) netto	151 792	1 417 445	32 379	310 946
Zysk na akcję (PLN)	0,10	0,92	0,02	0,20
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,10	0,92	0,02	0,20
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6880	4,5585
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 499 181	703 717	959 723	154 375
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37 937	(1 590 580)	8 092	(348 926)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 464 217)	(2 426 660)	(2 018 818)	(532 337)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 927 098)	(3 313 522)	(1 051 002)	(726 889)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6880	4,5585
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	2022-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-12-31
Aktywa	100 557 933	103 777 930	20 649 294	22 563 363
Zobowiązania długoterminowe	10 958 265	16 018 970	2 250 249	3 482 839
Zobowiązania krótkoterminowe	29 739 579	27 734 531	6 106 941	6 030 032
Kapitał własny	59 860 089	60 024 429	12 292 104	13 050 491
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,8698	4,5994

2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	19 556 974	3 605 732	26 980 365	(278 398)
Koszty sprzedanych produktów i usług	14 765 701	3 315 836	21 253 480	(1 071 020)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 791 274	289 896	5 726 885	792 622
Koszt sprzedaży	149 753	(48 151)	304 579	111 409
Koszt ogólnego zarządu	3 426 922	815 671	3 886 048	1 447 034
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 214 599	(477 624)	1 536 257	(765 821)
Pozostałe przychody operacyjne	2 921 695	(564 385)	1 486 170	59 052
Pozostałe koszty operacyjne	1 376 479	(572 111)	329 803	235 988
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 759 815	(469 897)	2 692 624	(942 757)
Przychody finansowe	212 345	52 841	226 792	65 624
Koszty finansowe	2 748 583	1 076 814	2 034 027	691 533
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	223 577	(1 493 870)	885 389	(1 568 666)
Podatek dochodowy	387 917	(440 406)	(59 461)	(247 235)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(164 340)	(1 053 464)	944 851	(1 321 431)
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	(164 340)	(1 053 464)	944 851	(1 321 431)
Zysk (strata) netto przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	151 792	(931 388)	1 417 445	(1 127 099)
- podmiotom niekontrolującym	(316 131)	(122 076)	(472 595)	(194 332)
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-	-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Zysk (Strata) netto	(164 340)	(1 053 464)	944 851	(1 321 431)
Całkowite dochody	(164 340)	(1 053 464)	944 851	(1 321 431)
Całkowite dochody przypadające				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	151 792	(931 388)	1 417 445	(1 127 099)
- podmiotom niekontrolującym	(316 131)	(122 076)	(472 595)	(194 332)

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Wartość firmy	13 740 745	14 814 233	16 586 901
Wartości niematerialne	171 755	327 922	359 934
Rzeczowe aktywa trwałe	2 223 641	3 396 188	2 742 456
Nieruchomości inwestycyjne	41 857 921	38 936 854	36 986 158
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 321 623	1 361 802	1 505 756
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	250
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 385 864	1 831 538	1 811 465
Aktywa trwałe	61 701 549	60 668 536	59 992 919
Zapasy	20 940 823	19 337 870	31 106 372
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 498 981	14 303 939	17 298 979
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	93 078	210 135	152 785
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 421 172	2 428 022	2 715 574
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 902 329	6 829 427	1 162 295
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	38 856 383	43 109 394	52 436 005
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe	38 856 383	43 109 394	52 436 005
Aktywa razem	100 557 933	103 777 930	112 428 924

PASywa	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	18 339 734	16 382 450	16 382 450
Zyski zatrzymane w tym	10 298 383	12 103 876	13 259 772
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	151 792	261 549	1 417 445
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	60 000 886	59 849 094	61 004 990
Udziały nie dające kontroli	(140 796)	175 335	446 666
Kapitał własny	59 860 089	60 024 429	61 451 656
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	6 094 837	11 534 558	13 742 742
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	585 645	706 551	699 314
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 277 782	3 777 861	5 404 687
Zobowiązania długoterminowe	10 958 265	16 018 970	19 846 743
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 563 527	10 895 039	16 631 924
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	306 697	124 155	202 728
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	14 520 548	16 324 931	14 134 706
Rezerwy bieżące	348 807	390 407	161 167
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	29 739 579	27 734 531	31 130 525
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	29 739 579	27 734 531	31 130 525
Zobowiązania razem	40 697 843	43 753 501	50 977 268
Pasywa razem	100 557 933	103 777 930	112 428 924

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	223 577	885 389
Korekty:		
Amortyzacja	1 032 644	785 855
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(146 019)	(79 206)
Przychody i koszty odsetek	1 841 003	1 669 295
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych	-	-
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	2 711	(985)
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	(2 442 650)	31 822
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	12 348	36 953
Zmiana stanu zapasów	(1 588 850)	(2 344 804)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(29 347)	(1 084 325)
Zmiana stanu należności pozostałych	1 350 291	3 345 031
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(340 197)	(2 428 550)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	4 028 317	426 315
Zmiana stanu rezerw	(41 600)	(26 969)
Inne korekty	1 039 274	(228 588)
Korekty razem	4 717 926	101 846
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	4 941 503	987 235
Podatek dochodowy	(442 322)	(283 518)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 499 181	703 717
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	459 226	127 023
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 639)	(710 029)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(14 108)	(73 556)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	15 647
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-	(265 227)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(404 542)	(384 452)
Splata odsetek	-	2 014
Pożyczki spłacone	-	10 000
Pożyczki udzielone	-	(312 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37 937	(1 590 580)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	-	-
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki	3 000 242	332
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Wykup dłużnych papierów wartościowych	(9 500 000)	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(186 672)	(249 260)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(598 893)	(506 549)
Odsetki zapłacone	(1 918 034)	(1 671 183)
Inne wydatki finansowe	(260 860)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 464 217)	(2 426 660)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 927 098)	(3 313 522)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	6 829 427	4 475 818
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 902 329	1 162 295

2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	12 103 875	59 849 094	175 335	60 024 429
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku</i>								
Emisja akcji spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego	-	-	-	1 957 284	(1 957 284)	-	-	-
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2022 roku do 30.09.2022 roku	-	-	-	-	151 792	151 792	(316 131)	(164 340)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	151 792	151 792	(316 131)	(164 340)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 30.09.2022 roku	-	-	-	1 957 284	(1 805 492)	151 792	(316 131)	(164 340)
Saldo na dzień 30.09.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	18 339 734	10 298 383	60 000 886	(140 796)	59 860 089

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 596 866	9 382 391	58 342 026	18 869	58 360 895
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku								
Emisja akcji spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	900 392	900 392
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego	-	-	-	(2 489 165)	2 489 165	-	-	-
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	-	-	-	1 274 749	(29 230)	1 245 519	-	1 245 519
Wynik netto za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku	-	-	-	-	261 549	261 549	(743 925)	(482 377)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	261 549	261 549	(743 925)	(482 377)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku	-	-	-	(1 214 416)	2 721 484	1 507 068	156 466	1 663 535
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	12 103 875	59 849 094	175 335	60 024 429

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 596 866	9 382 391	58 342 026	18 869	58 360 895
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku								
Emisja akcji spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	900 392	900 392
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego	-	-	-	(2 489 165)	2 489 165	-	-	-
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	-	-	-	1 274 749	(29 230)	1 245 519	-	1 245 519
Wynik netto za okres od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku	-	-	-	-	1 417 445	1 417 445	(472 595)	944 851
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	1 417 445	1 417 445	(472 595)	944 851
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku	-	-	-	(1 214 416)	3 877 381	2 662 965	427 797	3 090 762
Saldo na dzień 30.09.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	13 259 772	61 004 990	446 666	61 451 656

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

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,
- m. Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Zarząd

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

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodził:

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia publikacji nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu

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

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

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

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.

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

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

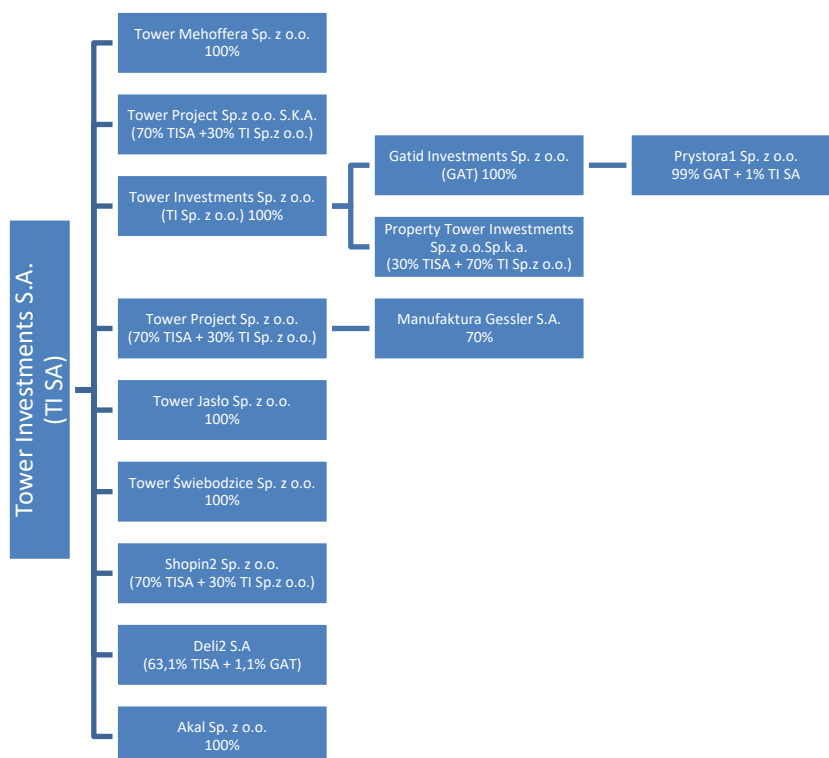
Jednakże w dniu 21 sierpnia 2021 roku nastąpiła niespodziewana śmierć Piotra Gesslera, którego wiedza i doświadczenie w zakresie produkcji cukierniczej były nie do przecenienia. Na koniec września 2022 roku Zarząd był w trakcie ustalenia strategii, a pod koniec kwietnia podpisał przedwstępną umowę warunkową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

- ✓ handel e-commerce – handel poprzez internetową platformę sprzedażową e-delikatesów pod marką Deli2 prowadzi specjalnie utworzona do tego celu spółka Deli2 S.A. Wzrost zainteresowania klientów zakupami przez internet oraz stosunkowo uboga oferta produktów delikatesowych w istniejących serwisach zakupowych wskazała niezagospodarowany dotychczas obszar na rynku spożywczym. Upadek stacjonarnych sieci delikatesowych jak Bomi czy Alma sprawił, że wymagający klienci zdani są na mniejsze sklepy tematyczne często rozrzucone po różnych częściach swoich miast. Deli2.pl oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Pełny asortyment jest dostępny obecnie w aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, a w kolejnych latach w 5 największych aglomeracjach Polski, oferując dostęp do najwyższej jakości

produktów ponad 10 milionom klientów. Spółka we współpracy z zewnętrznym kontrahentem, prowadzi sprzedaż wysyłkową w całym kraju najbardziej popularnych produktów, niewymagających specjalistycznego transportu.

5. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Na dzień 30 września 2022, 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 na dzień 30 września 2022 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 dniu 2 listopada 2022 zostało przejęte drogą połączenia udziałów ze spółką **SHOPIN 2 Sp. z o.o (spółka przejmująca)**.
- 4) **Tower Project Sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie w dniu 2 listopada 2022 zostało przejęte drogą połączenia udziałów ze spółką **SHOPIN 2 Sp. z o.o (spółka przejmująca)**.
- 5) **Tower Świebodzice Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów. Tower Świebodzice Sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin w Świebodzicach. Po rezygnacji z w/w projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki.
- 6) **Tower Project Sp. z o.o.**, w której 70% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 30% Tower Investments Sp. z o.o.. Tower Project Sp. z o.o. jest spółką celową, realizującą inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments S.A. z siecią sklepów Netto oraz posiadającą nieruchomości inwestycyjne wraz zakładem produkcyjnym w Zaskoczcu.
- 7) **Shopin 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, 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. 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 63,1% akcji uprawniających do 63,1% głosów na zgromadzeniu wspólników a spółka Gatid Investments Sp. z o.o. posiada 1,1% udziałów. 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	
		30.09.2022	31.12.2021
Tower Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Deli2 S.A	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	64,2%	63,7%
Manufaktura Gessler S.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70%	70%
Akal sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Prystora1 sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%

6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 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 przeglądowni 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 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,8698	4,5994	4,6329
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,6880	4,5775	4,5585
Najwyższy kurs w okresie	4,9647	4,7210	4,6603
Najniższy kurs w okresie	4,4879	4,4541	4,4541

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 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	19 556 974	26 980 365	4 171 710	5 918 694
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 759 815	2 692 624	588 698	590 682
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	223 577	885 389	47 691	194 228
Zysk (strata) netto	151 792	1 417 445	32 379	310 946
Zysk na akcję (PLN)	0,10	0,92	0,02	0,20
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,10	0,92	0,02	0,20
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6880	4,5585
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 499 181	703 717	959 723	154 375
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37 937	(1 590 580)	8 092	(348 926)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 464 217)	(2 426 660)	(2 018 818)	(532 337)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 927 098)	(3 313 522)	(1 051 002)	(726 889)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6880	4,5585
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	2022-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-12-31
Aktywa	100 557 933	103 777 930	20 649 294	22 563 363
Zobowiązania długoterminowe	10 958 265	16 018 970	2 250 249	3 482 839
Zobowiązania krótkoterminowe	29 739 579	27 734 531	6 106 941	6 030 032
Kapitał własny	59 860 089	60 024 429	12 292 104	13 050 491
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,8698	4,5994

9. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Grupa zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego raportu zmiany MSSF, zgodnie z datą ich wejścia w życie. Oszacowany wpływ zmian oraz wpływ nowych MSSF na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów i nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 roku:

- roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów MSSF1, MSSF9, MSR41 oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny;
- zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Opublikowane w maju 2020 roku zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw;
- zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe. Zmiany dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględnia w analizie czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia;
- zmiana w MSSF 16 „Leasing” – Ulgi związane z Covid -19 przyznane po 30 czerwca 2021 roku. Zmiana w MSSF 16 została opublikowana w dniu 31 marca 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później. Celem zmiany standardu jest wyłącznie wydłużenie o rok (do 30 czerwca 2022 r.) okresu, w którym przyznanie ulg w płatnościach leasingowych związanych z Covid-19 nie musi wiązać się z modyfikacją umowy leasingu. Zmiana ta jest ściśle związana z już obowiązującą zmianą MSSF 16 opublikowaną w maju 2020 roku.

Wprowadzone wyżej wymienione zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie standardu, interpretacji lub zmiany, które zostały opublikowane, lecz nie weszły dotychczas w życie. Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”. Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, a następnie zmieniony w dniu 25 czerwca 2020 r. i ma zastosowanie

do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4). W dniu 25 czerwca 2020 r. zmieniono również MSSF 4 – w zakresie wydłużenia okresu zwolnienia ubezpieczycieli z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe do 1 stycznia 2023 r.

- Zmiana w MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 19 – informacje porównawcze. Zmiana w MSSF 17 została opublikowana w dniu 9 grudnia 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2023 roku lub później. Zmiana zawiera opcję przejściową dotyczącą informacji porównawczych o aktywach finansowych prezentowanych przy początkowym zastosowaniu MSSF 17. Zmiana ma na celu pomóc jednostkom uniknąć tymczasowych niedopasowań księgowych pomiędzy aktywami finansowymi a zobowiązaniami z tytułu umów ubezpieczeniowych.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. Rada opublikowała zmiany do MSR1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską, Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2023 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.
- Zmiany do MSR1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. Oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityki rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 roku,
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. W lutym 2021 roku Rada opublikowała zmianę w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia w jaki sposób jednostki

powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 roku.

- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”. Zmiany precyzują w jaki sposób rozliczać podatek odroczony od transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji. Przed zmianą standardu istniały niejasności co do tego czy zwolnienie dotyczące ujmowania podatku odroczonego rozpoznanego po raz pierwszy miało zastosowanie do tego typu transakcji, tj. w przypadku których ujmowane są zarówno aktywa, jak i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego. Wprowadzone zmiany wyjaśniają, że zwolnienie nie ma zastosowania oraz te jednostki są zobowiązane do ujmowania podatku odroczonego od takich transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu i odliczeniu. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

Zarząd jest w trakcie weryfikacji wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w okresowym skróconym sprawozdaniu finansowym. Grupa zastosuje zmiany w standardach od 1 stycznia 2023

INFORMACJA DODATKOWA

10. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

11. SEGMENTY OPERACYJNE

Od 2021 roku Grupa Kapitałowa wyodrębnia 3 podstawowe segmenty operacyjne:

1. Działalność na rynku nieruchomości (Nieruchomości)

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

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa Tower Investments S.A. zaangażowała się w segmencie nieruchomości w Hiszpanii. W związku z powyższym zapasy z tytułu nakładów inwestycyjnych na dzień 30.09.2022 wskazują dodatkową wartość o w/w nieruchomości o wartości 1 750 000 zł.

W poprzednich okresach grupa działała jedynie na obszarze kraju.

2. Produkcja i sprzedaż produktów spożywczych (Spożywczy)

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

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

3. Handel przy zastosowaniu platformy internetowej (E-commerce)

W celu prowadzenia handlu poprzez platformę internetową Deli2.pl została utworzona nowa spółka Deli2 S.A., która oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Usługa w pierwszym etapie jest dostępna w aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, a w kolejnych latach, w 5 kolejnych aglomeracjach Polski. Ponadto spółka jest na etapie wprowadzenia dostaw części asortymentu na terenie całego kraju we współpracy z zewnętrzną spółką dostawczą.

Poniżej przedstawiono dane liczbowe w podziale na poszczególne segmenty działalności.

	za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022			
	Razem	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Przychody ze sprzedaży	19 556 974	19 042 070	514 905	-
Koszty sprzedanych produktów i usług	14 765 701	13 973 791	791 910	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 791 274	5 068 279	(277 005)	-
Koszt sprzedaży	149 753	-	149 753	-
Koszt ogólnego zarządu	3 426 922	3 100 819	298 949	27 154
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 214 599	1 967 460	(725 707)	(27 154)
Pozostałe przychody operacyjne	2 921 695	2 894 357	27 339	-
Pozostałe koszty operacyjne	1 376 479	1 310 976	50 216	15 287
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 759 815	3 550 840	(748 584)	(42 441)
Amortyzacja	1 032 644	724 783	307 861	-
EBIDTA	3 792 459	4 275 624	(440 724)	(42 441)
Aktywa segmentu	100 557 933	99 242 166	1 235 015	80 751
Zobowiązania segmentu	40 697 843	38 769 697	1 863 738	64 408

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 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Rozważający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	151 792	261 549	1 417 445
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,10	0,17	0,92
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,10	0,17	0,92
Działalność zaniechana			
	nie występuje	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	151 792	261 549	1 417 445
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,10	0,17	0,92
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,10	0,17	0,92

13. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniżej przedstawione zostało uzgodnienie zmian pozycji bilansowych z zmianami wykazywanymi w sprawozdaniu z przepływow pieniędzy.

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(1 602 953)	91 451
zmiana związana z przeliczeniem leasingu zgodnie z MSSF16	14 104	-
Zmiana kwalifikacji nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	-	(2 436 255)
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływow pieniędzy	(1 588 850)	(2 344 804)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	845 137	2 222 287
Rozliczenia z tytułu podatku bieżącego	117 057	(80 378)
Rozliczenie kosztów obligacji	355 750	155 750
Odpisy aktualizujące	3 000	(36 953)
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływow pieniędzy	1 320 944	2 260 706
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	3 547 582	(1 828 787)
Nierozliczone zakupy aktywów niefinansowych	(42 004)	(295 650)
Rozliczenie subwencji	-	(52 799)
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	182 542	175 002
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływow pieniędzy	3 688 120	(2 002 234)

W roku 2022 roku najistotniejsze były dwa wydarzenia, które miały wpływ na przepływy środków pieniędzy. Pierwszym z nich było podpisanie umowy cesji praw zakupu lokalu zlokalizowanego w inwestycji przy ul. Mehoffera w Warszawie. W związku z tą transakcją spółka zależna zrealizowała zysk oraz dokonano częściowego odpisu wartości firmy, powstałego przy nabyciu pakietu kontrolnego tej spółki, który uwzględniał powyższą inwestycję. Drugim było dokonanie wykupu bezpośrednio oraz przez spółki zależne dłużnych papierów wartościowych zgodnie z zapisami w warunkach emisji obligacji. Spółka Tower Investments S.A. do dnia 30 września 2022 roku dokonała łącznie wykupu 9.500 obligacji o łącznej wartości 9.500.000 PLN, co ma wpływ na wysokość przepływow pieniędzy z działalności finansowej.

14. PRZYCHODY I KOSZTY

14.1. Przychody w podziale na źródła

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021
Przychody z tytułu najmu	890 021	328 183	650 133	(1 443 972)
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	93 760	(97 088)	5 275 466	86 184
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 119 684	(33 179)	193 890	60 635
Upusty do sprzedaży towarów i materiałów	(13 893)	(347)	(1 933)	(1 933)
Przychody ze sprzedaży produktów	17 467 402	3 408 163	20 862 810	1 020 689
Przychody Razem	19 556 974	3 605 732	26 980 365	(278 398)

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

14.2. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021
Amortyzacja	1 032 644	359 042	785 855	305 560
Zużycie materiałów i energii	10 012 556	9 912 044	8 717 448	87 148
Usługi obce	4 968 888	(874 460)	13 524 276	(642 430)
Podatki i opłaty	267 516	106 974	258 730	70 255
Wynagrodzenia	703 363	46 800	1 449 209	397 363
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	170 588	33 138	266 228	76 910
Pozostałe koszty rodzajowe	315 265	101 750	284 425	144 937
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	871 555	(5 601 933)	157 936	47 680
Koszty według rodzaju razem	18 342 375	4 083 356	25 444 107	487 423

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

14.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 516 526	-	-	-
Spisanie przedawnionych zobowiązań	-	-	-	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	146 019	1 367	75 859	5 641
Odszkodowania i kary	2 342	-	13 210	9 440
Dyskonto zobowiązań/należności	23 077	(19 026)	97 012	11 960
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	-	-	-	-
Rozliczenie przyznanej subwencji	-	-	1 210 415	-
Inne przychody	233 731	(546 727)	89 675	32 011
Przychody Razem	2 921 695	(564 386)	1 486 170	59 052

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

- 1) Nie dokonano operatów szacunkowych pozostałych inwestycji ze względu na to, że dla inwestycji Tychy (grunt niezabudowany), Łódź Nowosolna (grunt niezabudowany), Pleszew, Many, w okresie od grudnia 2021 do końca III kwartału 2022 roku nie nastąpiły istotne odchylenia wartości.
- 2) Shopin Łódź Nowosolna ul. Byszewska - działka zabudowana parkiem handlowym z uwagi na trwające prace wykończeniowe w lokalu U2 nie dokonano aktualizacji wyceny i nie zlecono wykonanie operatu szacunkowego. Jednostka zakłada wzrost wartości nieruchomości z uwagi na ogólny wzrost kosztów realizacji inwestycji jednak w przypadku parku handlowego istotny jest również poziom komercjalizacji, a wynajęcie lokalu U2 nastąpiło dopiero w lipcu 2022 zaś lokal U3 zostanie zasiedlony dopiero w IV kwartale bieżącego roku. W związku z powyższym Zarząd uznał więc za zasadne wykonanie aktualizacji wyceny po zakończeniu rekomercjalizacji.
- 3) Zaskocz - Ze względu na wieloletnią umowę dzierżawy aktualizacja wyceny nie spowoduje większych przychodów z najmu. Ewentualny wzrost wartości, który rozpoznany zostanie w grudniu 2022.

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	15 287	-	129	129
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	13 416	-	-	-
Rozliczenie przyznanej subwencji	-	-	16 466	-
Spisanie wartości firmy	1 073 488	-	-	-
Darowizny i dotacje	-	-	-	-
Sprawy sądowe - rezerwy, opłaty i koszty	27 036	-	51 006	21 308
Dyskonto należności/zobowiązań	12 950	2 476	-	-
Opłata za zrzeczenie się roszczeń	-	-	175 000	175 000
Różnice inwentaryzacyjne	47 129	10 906	-	-
Inne koszty	187 174	(585 493)	87 202	39 551
Koszty Razem	1 376 479	(572 111)	329 803	235 988

14.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	16 956	14 351	0	0
Przychody związane z obligacjami	87 048	40 537	119 680	40 714
Pożyczki i należności	85 278	(18 854)	82 619	16 018
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	189 282	36 034	202 299	56 732
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	(7 177)
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	-	-	3 347	-
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	-	-	3 347	(7 177)
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	23 064	16 807	21 146	16 069
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	23 064	16 807	21 146	16 069
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	-	-	-	-
Przychody finansowe razem	212 345	52 841	226 792	65 624

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 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021
Koszty z tytułu leasingu	130 497	91 282	141 791	42 733
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	269 253	(374 896)	143 792	45 354
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	1 902 975	1 012 878	1 655 280	555 067
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	337 227	253 401	23 287	7 725
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	2 639 952	982 665	1 964 149	650 879
Wycena aktywów finansowych	89 223	89 223	31 822	31 822
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	89 223	89 223	31 822	31 822
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	19 408	4 926	38 056	8 832
Straty z tytułu różnic kursowych razem	19 408	4 926	38 056	8 832
Koszty finansowe razem	2 748 582	1 076 813	2 034 027	691 533

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:

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(1 946 323)	(5 160 613)	(5 160 613)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	54 405	217 210	342 979
Korekta lat ubiegłych	-	2 997 080	1 224 412
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 891 918)	(1 946 323)	(3 593 222)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 385 864	1 831 538	1 811 465
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 277 782	3 777 861	5 404 687

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.09.2022			
<i>Aktywa:</i>			
Wyceny nieruchomości	188 056	-	188 056
Zapasy - zyski zatrzymane	30 866	0	30 866
Należności z tytułu dostaw i usług	164 049	(0)	164 049
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	54 975	14 036	69 012
Na straty podatkowe	1 234 529	586 708	1 821 237
Różnica podatkowa na umorzeniu rzeczowych aktywów	7 381	7 684	15 065
Inne aktywa	-	10 694	10 694
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	46 416	(13 322)	33 093
Leasing	7 565	(7 565)	0
Pozostałe rezerwy	97 701	(43 909)	53 792
Razem	1 831 538	554 326	2 385 864

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.09.2022			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwałe w leasingu	-	6 669	6 669
Odsetki od pożyczek udzielonych	87 367	12 735	100 101
Wyceny nieruchomości	3 594 304	478 139	4 072 443
Inne	96 190	2 379	98 569
Razem	3 777 861	499 922	4 277 783

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Podatek dochodowy

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	442 322	283 518
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(54 405)	(342 979)
Podatek dochodowy razem	387 917	(59 461)

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

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
	działalność finansowa	działalność operacyjna	działalność finansowa	działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	0	223 577	2 278	883 111
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	0	42 480	433	167 791
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>				
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu		(2 835 835)		(4 011 005)
Przychodów podatkowych innych okresów		1 197		331 526
Kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów		2 723 888		3 774 800
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi		(261 653)		(579 989)
Różnic na zastosowanych stawkach podatkowych		(1 190 724)		573 500
Innych				11 600
Rozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		3 087 937		189 437
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		761 172		992 731
Wynik podatkowy	0	2 509 559	2 278	2 165 711
Podatek dochodowy bieżący wg stawki krajowej	0	476 816	433	411 485
Odliczenie strat lat ubiegłych	0	34 494	433	127 968
Podatek dochodowy bieżący po odliczeniach	0	442 322	0	283 517
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	0	(54 405)	0	(342 979)
Podatek dochodowy	0	387 917	0	(59 462)
Zastosowana średnia stawka podatkowa		174%	0%	-7%

15. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W dniu 20.09.2022 doszło do podpisania dokumentów o połączeniu spółek Shopin 2 Sp. z o.o. (spółka przejmująca) oraz Property Tower Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo akcyjna i Tower Project Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo akcyjna. Rejestracja zmiany w KRS nastąpiła w dniu 2 listopada 2022. Zmiana struktury i rozliczenie transakcji połączenia będzie miało miejsce w 4 kwartale 2022 roku.

Szczegóły dotyczące działalności spółek znajdują się w notcie 5.

16. WARTOŚĆ FIRMY

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	10 852 385	11 925 873	13 698 541
	13 740 745	14 814 233	16 586 901

W okresie sprawozdawczym dokonano odpisu w wysokości 1.073.487,89 PLN. Zakup pakietu kontrolnego w spółce Tower Mehoffera związany był z przejęciem inwestycji prowadzonej przez tą spółkę. W 2022 roku spółka ta zrealizowała część inwestycji, na których powstała wartość firmy. W związku z tym dokonano proporcjonalnego do inwestycji odpisu wartości firmy.

17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2022 roku do 30.09.2022 roku			
Stan na 01.01.2022 roku	25 550	472 483	498 033
Zwiększenia - zakupy	-	14 108	14 108
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 30.09.2022 roku	25 550	486 591	512 141
Umorzenie za okres od 01.01.2022 roku do 30.09.2022 roku			
Stan na 01.01.2022 roku	(25 550)	(144 561)	(170 111)
Zwiększenia	-	(170 274)	(170 274)
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 30.09.2022 roku	(25 550)	(314 835)	(340 385)
Wartość netto na 01.01.2022 roku	-	327 922	327 922
Wartość netto na 30.09.2022 roku	-	171 756	171 756

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku			
Stan na 01.01.2021 roku	25 550	35 988	61 538
Zwiększenia - zakupy	-	96 906	96 906
Zwiększenia - rozliczenie ze środków trwałych w budowie	-	339 589	339 589
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 31.12.2021 roku	25 550	472 483	498 033
Umorzenie za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku			
Stan na 01.01.2021 roku	(23 050)	(18 821)	(41 871)
Zwiększenia	(2 500)	(125 740)	(128 240)
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 31.12.2021 roku	(25 550)	(144 561)	(170 111)
Wartość netto na 01.01.2021 roku	2 500	17 167	19 667
Wartość netto na 31.12.2021 roku	-	327 922	327 922

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku			
Stan na 01.01.2021 roku	25 550	35 988	61 538
Zwiększenia - zakupy	-	73 556	73 556
Zwiększenia - rozliczenie ze środków trwałych w budowie	-	339 589	339 589
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 30.09.2021 roku	25 550	449 133	474 683
Umorzenie za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku			
Stan na 01.01.2021 roku	(23 050)	(18 821)	(41 871)
Zwiększenia	(2 500)	(70 378)	(72 878)
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 30.09.2021 roku	(25 550)	(89 199)	(114 749)
Wartość netto na 01.01.2021 roku	2 500	17 167	19 667
Wartość netto na 30.09.2021 roku	-	359 934	359 934

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

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2022 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2021 i 30.09.2021: 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 30.09.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 672 869	274 429	2 175 194	747 756	369 000	5 239 248
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(985 598)	(230 782)	(960 494)	(469 733)	(369 000)	(3 015 607)
Wartość bilansowa netto	687 272	43 647	1 214 699	278 023	-	2 223 641

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2021 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	273 334	2 825 960	520 606	369 000	4 995 801
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(615 329)	(209 279)	(794 157)	(265 581)	(369 000)	(2 253 346)
Wartość bilansowa netto	391 573	64 054	2 031 803	255 025	-	2 742 456

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 01.01.2022 roku do 30.09.2022 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2022 roku	974 963	66 752	1 881 047	473 426	-	3 396 188
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	2 639	-	-	-	2 639
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-	(8 927)	(295 115)	(8 775)	-	(312 816)
Zmniejszenia - rozliczenie w wartości niematerialne	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja	(287 691)	(16 818)	(371 233)	(186 628)	-	(862 370)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2022 roku	687 272	43 647	1 214 700	278 023	-	2 223 641

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2021 roku	559 390	87 079	2 512 444	319 008	-	3 477 922
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	665 967	18 438	358 330	243 414	339 589	1 625 738
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-	-	(393 049)	-	-	(393 049)
Zmniejszenia - rozliczenie w wartości niematerialne	-	-	-	-	(339 589)	(339 589)
Amortyzacja	(250 395)	(38 766)	(596 679)	(88 996)	-	(974 835)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2021 roku	974 963	66 752	1 881 047	473 426	-	3 396 188

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2021 roku	559 390	87 080	2 512 444	319 008	-	3 477 922
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	9 347	358 330	2 763	339 589	710 029
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-	-	(392 930)	-	-	(392 930)
Zmniejszenia - rozliczenie w wartości niematerialne	-	-	-	-	(339 589)	(339 589)
Amortyzacja	(167 817)	(32 373)	(446 041)	(66 747)	-	(712 978)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2021 roku	391 573	64 054	2 031 803	255 025	-	2 742 455

19. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU I PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Umowami leasingu objęte są samochody. Umowy najmu biura i użytkowania wieczystego, zgodnie z zapisami MSSF 16, stanowią aktywa i zobowiązania z tytułu praw do użytkowania. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały 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.

W ciągu 9 miesięcy 2022 roku zakończonych 30 września 2022 roku zmianie uległa jedna umowa dotycząca zmiany stawki użytkowania wieczystego co skutkowało przyrostem wartości zapasów i zobowiązań o kwotę 14.103,68 PLN.

20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	38 936 854	33 888 699	33 888 699
Zwiększenia	404 542	805 438	677 481
Zmiana klasyfikacji z/do zapasów	-	2 510 829	2 436 255
Zmniejszenia	-	(27 680)	(16 278)
Wycena do wartości godziwej	2 516 525	1 759 569	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	41 857 921	38 936 854	36 986 158

W okresie 9 miesięcy 2022 roku Grupa dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości położonych w Tychach w oparciu o dokonany operat szacunkowy na dzień 30.06.2022.

- 1) Nie dokonano operatów szacunkowych pozostałych inwestycji ze względu na to, że dla inwestycji Tychy (grunt niezabudowany), Łódź Nowosolna (grunt niezabudowany), Pleszew, Many, w okresie od grudnia 2021 do końca III kwartału 2022 roku nie nastąpiły istotne odchylenia wartości.
- 2) Shopin Łódź Nowosolna ul. Byszewska - działka zabudowana parkiem handlowym z uwagi na trwające prace wykończeniowe w lokalu U2 nie dokonano aktualizacji

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

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

21. ZAPASY

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Materiały	0	0	0
Półprodukty i produkcja w toku	20 788 060	19 154 917	30 879 358
Produkty gotowe	0	0	0
Towary	152 763	182 953	227 014
Wartość bilansowa zapasów razem	20 940 823	19 337 870	31 106 372

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2022 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2021 i 30.09.2021: 0 PLN).

W kwietniu 2022 dokonano nakładów inwestycyjnych na zakup nieruchomości położonej w Hiszpanii o wartości 1 750 000 zł.

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 30.09.2022 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	372 952	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	436 815	6%	2022
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 430 034	6%	2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2022 roku		2 262 559		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(372 952)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.09.2022 roku		(395 709)		
Stan na 31.12.2021 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	357 604	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	420 211	6%	2022
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 379 615	6%	2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2021 roku		2 180 187		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(357 604)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2021 roku		(380 361)		
Stan na 30.09.2021 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	352 432	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	414 615	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	1 295 637	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2021 roku		2 135 441		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.09.2021 roku		(22 757)		

*Do zapłaty została część odsetkowa pożyczek

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

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	2 180 187	1 760 612
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	0	312 000
Włączenie spółki do Grupy Kapitałowej	0	0
Splata	0	(12 014)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	67 024	74 843
Wartość brutto na koniec okresu	2 247 211	2 135 441
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	(380 361)	(22 757)
Odpis aktualizujący	(15 348)	0
Strata kredytowa na koniec okresu	(395 709)	(22 757)
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 851 502	2 112 684

W 2022 roku Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. objęły stratą kredytową odsetki od pożyczki objętej odpisem we wcześniejszym okresie. Na dzień 30.09.2022 roku stratą kredytową objęte są pożyczki o wartości 395 709 PLN (na 31.12.2021: 380.361 PLN; na 30.09.2021: 22.757 PLN).

22.2. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach aktywów finansowych Grupa Kapitałowa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	250
Aktywa finansowe	0	0	250

	Aktywa krótkoterminowe		
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Akcje spółek notowanych	354 072	427 947	302 639
Udziały, akcje spółek nienotowanych	200 250	200 250	300 250
Aktywa finansowe	554 322	628 197	602 889

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

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2022 roku wynosi 111.073,60 PLN (na 31.12.2021: 111.073,60 PLN, na 31.03.2021: 110.823,60 PLN).

23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	1 629 579	6 501 593	785 042
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	16 130	34 839	30 570
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	60 856	161 089	315 963
Środki pieniężne w drodze	14 161	23 004	3 820
Środki pieniężne w kasie	181 603	108 901	26 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	1 902 329	6 829 427	1 162 295

Na dzień 30 września 2022 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

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

24. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

25. KAPITAŁY WŁASNE

25.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 września 2022 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

W dniach od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku Spółka Tower Investments S.A. w ramach programu skupu akcji własnych nie dokonała nabycia akcji własnych. Do dnia 31 marca 2022 Spółka nabyła 11.126 akcji.

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

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.09.2022 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2021 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 30.09.2021 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

W dniu 09.11.2022 pan Cezary Gregorczyk dokonał zakupu akcji i na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego struktura własności akcji wykupionych przez pana Cezarego Gregorczyka spowodowała, że po dokonanej transakcji pan Gregorczyk jest posiadaczem 105 767 akcji co daje mu 6,8% prawa głosów na walnym zgromadzeniu.

25.2. Pozostałe kapitały

W okresie 9 miesięcy 2022 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku Grupy.

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

Na dzień 30 września 2022 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 24 037 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 24 037 PLN.

27. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

28. DYWIDENDY

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

29. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

W okresie 9 miesięcy od 1 stycznia do 30 września 2022 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych.

W dniu 21 lutego 2022 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, dokonano wykupu 5.000 obligacji o łącznej wartości 5.000.000,00 PLN.

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

Zgodnie z zawartym porozumieniem ww. obligacje zostały wykupione w określonych w nim datach.

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		
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Kredyty w rachunku kredytowym	4 238 735	4 238 735	4 238 735
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	0	173 906	260 859
Inne instrumenty dłużne	0	4 975 362	7 047 964
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	4 238 735	9 388 004	11 547 559

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Kredyty w rachunku kredytowym	73 955	260 385	311 565
Pożyczki	3 000 000	9 906	0
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	260 860	347 813	347 813
Inne instrumenty dłużne	10 423 434	14 699 035	13 023 414
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	13 758 249	15 317 140	13 682 792

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 od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	73 955	4 238 735
Pożyczki	PLN; 16%	2022	3 000 000	0
Obligacje	PLN; 16,53%	2022-2023	10 423 434	0
Subwencja	PLN; 0,00%	2022-2023	260 860	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2022 roku			13 758 249	4 238 735

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	311 565	4 238 735
Obligacje	PLN; 9,73%	2021-2022	13 023 414	7 047 964
Subwencja	PLN; 0,00%	2021-2023	347 813	260 859
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2021 roku			13 682 792	11 547 559

30.1.1. Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2021 roku Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji i na dzień 30 września 2022 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada wyemitowane obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji (z czego na dzień 30.09.2022 do wykupu pozostało 10.500 Obligacji)
- Termin wykupu: 21 listopada 2022 roku zmienione aneksem na dzień 30.11.2022 – 5.500 obligacji i 19 maj 2023 roku – 5.000 obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

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

Zgodnie z zawartym porozumieniem w/w obligacje zostały wykupione.

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

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

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

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

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

Leasing

Zobowiązania z tytułu umów leasingu, obejmującego samochody osobowe, zabezpieczone zostały wekslami. Prawa do użytkowania z tytułu najmu biura i sklepu zabezpieczone zostały kaucją.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez istotnych 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 dokonano analizy umów najmu, użyczenia i o podobnym charakterze pod kątem ich kwalifikacji jako umów leasingu i ujęto odpowiednio aktywa i zobowiązania z tego tytułu.

Inne zobowiązania warunkowe nie występują.

32. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Wakacje czynszowe	364 206	366 761	460 570
Ubezpieczenia	4 493	4 603	6 510
Inne koszty opłacone z góry	0	0	2 555
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	368 699	371 363	469 635
Wakacje czynszowe	0	33 383	33 383
Subwencja	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	0	33 383	33 383

	Krótkoterminowe		
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Wakacje czynszowe	53 178	50 225	71 008
Ubezpieczenia	17 698	55 183	38 430
Inne koszty opłacone z góry	37 000	50 793	47 057

Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	107 876	156 202	156 495
Rezerwy na inwestycje budowlane	157 553	157 553	157 553
Wakacje czynszowe	38 942	0	5 558
Rezerwy na świadczenia pracownicze	38 496	38 496	3 613
Rezerwy na sprawy sądowe	152 757	194 357	0
Przygotowanie i badanie sprawozdań	15 000	158 000	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	55 418	45 370	117 729

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	527 565	572 028
Zwiększenia	54 698	197 926
Zmniejszenia	(105 688)	(83 846)
Wartość brutto na koniec okresu	476 575	686 107
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	627 160	497 663
Zwiększenia	15 606	0
Zmniejszenia	(184 600)	(264 425)
Wartość brutto na koniec okresu	458 166	233 239

33. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

- Consulting Damian Jasica – jednoosobowa spółka członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- Usługi doradcze Agata Wólkiewicz – jednoosobowa działalność członka Zarządu spółek zależnych.

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

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

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

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

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Zarząd		
Wynagrodzenia	122 638	126 988
Premie	-	
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	99 000	135 000
Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenia	105 751	86 353
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	15 000	-
Komitet Audytu		
Wynagrodzenia	78 308	62 780
Wynagrodzenia razem	420 697	411 121

Transakcje z podmiotami powiązanymi.

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

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Operacyjne	Pożyczki	Operacyjne	Pożyczki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	540 493	1 430 034	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	2 404 203	-	65 720	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	146 095	-	29 520	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o. w tym objęte odpisem:	738 278	372 952	33 803	-
	(738 278)	(372 952)	-	-
Circolo sp. z o.o.	40 054	-	-	-
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	-	-	-	-
Consulting Damian Jasica	-	-	-	-
Eurostock Media sp. z o.o.	421 615	436 815	-	-
SUMA	3 552 460	1 866 850	129 043	-

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki i finansowe
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	5 400	50 420	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	2 160	-	111 000	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	-	15 348	-	-
Wynik odpisu na rozrachunki z Manufakturą Dobrego Smaku sp. z o.o.	-	-	-	15 348
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	-	-	96 280	-
Consulting Damian Jasica	-	-	15 000	-
Circolo sp. z o.o.	2 160	-	-	-
Eurostock Media sp. z o.o.	-	16 604	-	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	-	-	99 000	-
SUMA	9 720	82 372	321 280	15 348

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

W okresie 9 miesięcy 2022 roku nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej Grupy Kapitałowej oraz warunków prowadzenia przez nią, które miały istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej, czy skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym). W 2022 roku sytuacja na rynku nieruchomości wróciła do normy, lecz

wciąż odczuwalne są skutki i istnieją ryzyka spowodowane pandemią koronawirusa SARS-CoV-2/ COVID-19.

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

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

W 3 kwartale 2022 roku, poza wydarzeniami opisanymi we wcześniejszych notach, nie wystąpiły nietypowe czynniki lub zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie.

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 Daniela Jaroń i Kamil Jaroń przeciwko Tower Investments Sp. z o.o. o zapłatę 372.185,69 zł toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Wyrokiem z dnia 4 marca 2022 roku sąd oddalił powództwo w całości, obciążył powodów kosztami procesu w całości, pozostawiając wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu. Wyrok jest prawomocny, nie doszło do wydania postanowienia w przedmiocie kosztów procesu.
- 2) Postępowanie z powództwa Przedsiębiorstwa Usług Specjalistycznych „Termatex” Sp. z o.o. w Ostojowie przeciwko Tower Project Sp. z o.o. S.K.A. o zapłatę 26.840,00 zł przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy. Wyrokiem zaocznym z dnia 18 września 2020 roku Sąd zasądził roszczenie w całości wraz z kwotą 4.959,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Od wyroku tego Tower Project Sp. z o.o. S.K.A. wniosła sprzeciw. Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2020 roku sąd zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności wyroku. Termin rozprawy wyznaczony jest na 21 listopada 2022 roku.
- 3) Postępowanie z powództwa Werbena Art Drogi Sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 628.881,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2021 roku Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia. W trybie obiegu dokumentów strony zawarły ugodę, na mocy której Tower Investments S.A. zobowiązała się zapłacić na rzecz Werbena Art Drogi Sp. z o.o. kwotę 112.000,00 zł w terminie 14 dni od dnia

doręczenia postanowienia sądu zatwierdzającego ugodę. Postanowienie nie zostało jeszcze wydane.

- 4) Postępowanie z powództwa EMA Nowak Cholewa Nowak Sp.J. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 50.827,64 zł przed Sądem Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie. Wyrokiem z dnia 31 maja 2021 roku Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 30.926,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 30 750 zł od dnia 9 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty i koszty procesu 2 694,21 zł, oddalając powództwo w pozostałej części. Wyrok nie jest prawomocny.
- 5) Postępowanie z powództwa Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project Sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 zł przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 6) Postępowanie z powództwa Lidl Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, przeciwko Deli2 S.A. o zakazanie stosowania hasła w reklamie przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Postępowanie jest zawieszona.
- 7) Postępowanie przed Prezydentem Miasta Łodzi w przedmiocie uiszczenia przez Tower Project Sp. z o.o. opłaty za usunięcie drzew na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Byszewskiej. Po uchyleniu poprzedniej decyzji (w 2017 roku) przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi, na dzień 30 czerwca 2020 roku brak było wydanej decyzji. W dniu 31 sierpnia 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję wzywającą Tower Project Sp. z o.o. do uiszczenia opłaty w wysokości 54.830,48 zł. Decyzja na skutek utrzymania jej w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dnia 7 października 2020 roku stała się ostateczna. Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi. Wyrokiem z dnia 7 maja 2021 roku Sąd oddalił skargę. Wyrok nie jest prawomocny, została wniesiona skarga kasacyjna, brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 8) Postępowanie z powództwa WPW Invest Sp. z o.o. przeciwko Tower Investments Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 200.000,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Termin rozprawy wyznaczony jest na dzień 6 grudnia 2022 roku.
- 9) Postępowanie z powództwa Awelino Sp. z o.o. przeciwko Tower Project Sp. z o.o. o zapłatę 242.872,70 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

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

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF9 i w okresie 9 miesięcy kończących się 30 września 2022 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 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 Spółka Dominująca dokonała wykupu 9.500 obligacji o łącznej wartości 9.500.000,00 PLN.

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

- Branża, w której działa Spółka i jej podmioty zależne, w szczególności operatorzy marketów spożywczych łagodnie przeszła okres spowolnienia a częściowo nawet zanotowała wzrost przychodów.

- Projekty zaplanowane na rok 2020 i 2021 rok, zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte w czasie pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużone terminy dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt dostępnej kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej.
- Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne ulega opóźnieniom z uwagi na przeszłe przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych.
- Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji jest nadal utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji oraz obawą potencjalnych kontrahentów przed osobistymi kontaktami.

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

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

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 30 września 2022 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- Spółka zależna Tower Mehoffera sp. z o.o. zawarła umowę cesji praw do nabycia nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Białołęka.
- Spółka Dominująca dokonała wykupu części obligacji serii A. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji dokonano wykupu 9.500 obligacji o łącznej wartości 9.500.000,00 PLN.
- W spółce zależnej Deli2 S.A. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego o 300.000,00 PLN, celem dokapitalizowania Spółki.
- W kwietniu 2022 dokonano nakładów inwestycyjnych na zakup nieruchomości położonej w Hiszpanii o wartości 1 750 000 zł przeznaczonej do dalszej odsprzedaży.

44. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 02 listopada 2022 Krajowy Rejestr Sądowy dokonał wpisu z wniosku spółki Shopin 2 dotyczącego połączenia spółek zgodnie z notą 5 niniejszego sprawozdania.

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. Uzyskana, pozytywna z punktu widzenia inwestorskiego, dokumentacja dotycząca planów zagospodarowania przestrzennego dla posiadanych od lat nieruchomości pozwala na rozpoczęcie inwestycji o wyższych perspektywach rentowności.

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

Realizacja przedwstępnej umowy sprzedaży akcji spółki Manufaktura Gessler S.A. pozwoli na realizację zysku a jednocześnie zakończy działalność grupy w segmencie spożywczym.

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

47. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
	PLN	PLN	EUR	EUR
<i>Sprawozdanie z wyniku</i>				
Przychody ze sprzedaży	1 233 378	6 250 779	263 093	1 371 236
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	592 309	1 189 097	126 346	260 853
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	232 943	1 302 157	49 689	285 655
Zysk (strata) netto	14 836	1 152 877	3 165	252 907
Zysk na akcję (PLN)	0,01	0,74	0,00	0,16
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,01	0,74	0,00	0,16
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6880	4,5585
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 415 004	5 531 915	301 835	1 213 539
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	127 642	(4 227 597)	27 227	(927 410)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 562 313)	(1 998 503)	(546 569)	(438 412)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 019 668)	(694 185)	(217 506)	(152 284)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6880	4,5585
	2022-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-12-31
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	99 306 884	99 464 897	20 392 395	21 625 625
Zobowiązania długoterminowe	7 920 565	13 034 901	1 626 466	2 834 044
Zobowiązania krótkoterminowe	43 225 429	38 283 943	8 876 223	8 323 682
Kapitał własny	48 160 890	48 146 054	9 889 706	10 467 899
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,8698	4,5994

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

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

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	1 233 378	268 263	6 250 779	405 334
Koszty sprzedanych produktów i usług	294 532	125 410	2 588 097	230 434
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	938 846	142 853	3 662 683	174 900
Koszt sprzedaży	0	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu	2 843 194	764 312	2 573 903	965 026
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1 904 348)	(621 459)	1 088 779	(790 126)
Pozostałe przychody operacyjne	2 618 235	(478 166)	145 192	20 911
Pozostałe koszty operacyjne	121 577	(508 071)	44 874	17 091
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	592 309	(591 553)	1 189 097	(786 306)
Przychody finansowe	2 112 115	687 357	2 026 571	684 058

Koszty finansowe	2 471 481	929 907	1 913 512	658 897
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	232 943	(834 104)	1 302 157	(761 145)
Podatek dochodowy	218 107	(516 583)	149 280	(80 836)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 836	(317 521)	1 152 877	(680 309)
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	14 836	(317 521)	1 152 877	(680 309)
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0	0	0
Inne całkowite dochody	0	0	0	0
Zysk (Strata) Netto	14 836	(317 521)	1 152 877	(680 309)
Całkowite dochody	14 836	(317 521)	1 152 877	(680 309)

51. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	20 945	21 894	15 917
Rzeczowe aktywa trwałe	1 527 440	2 496 060	1 827 901
Nieruchomości inwestycyjne	15 596 119	13 005 123	11 370 108
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 205 210	5 265 801	253 729
Inne długoterminowe aktywa finansowe	113 853	52 684 851	46 237 797
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	8 778 550	8 778 550	8 778 550
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 375 438	1 790 765	1 531 407
Aktywa trwałe	33 617 555	84 043 043	70 015 409
Zapasy	2 128 067	293 955	578 605
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 659 339	11 146 695	14 083 705
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	1 097	1 097	1 097
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	51 783 454	2 843 068	9 061 973
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	117 372	1 137 040	201 333
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	65 689 329	15 421 854	23 926 713
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	65 689 329	15 421 854	23 926 713
AKTYWA RAZEM	99 306 884	99 464 897	93 942 122

PASYWA	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Pozostałe kapitały	16 783 285	14 826 001	14 826 001
Zyski zatrzymane w tym:	14 836	1 957 284	1 152 877
- zysk (strata) netto	14 836	1 957 284	1 152 877
Kapitał własny	48 160 890	48 146 054	47 341 646
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	1 011 689	6 201 948	8 874 599
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 400 896	3 127 753	1 017 599
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 507 980	3 705 200	3 339 343
Zobowiązania długoterminowe	7 920 565	13 034 901	13 231 541
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	26 256 120	20 356 252	17 638 401
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	16 742 334	17 700 714	15 569 367
Rezerwy bieżące	226 976	226 976	161 167
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	43 225 429	38 283 943	33 368 935
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	43 225 429	38 283 943	33 368 935
Zobowiązania razem	51 145 995	51 318 844	46 600 475
Pasywa razem	99 306 884	99 464 897	93 942 122

52. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	232 943	1 302 157
Korekty:		
Amortyzacja	688 561	566 435
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(160 170)	(73 104)
Przychody i koszty odsetek	(342 532)	(227 827)
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych	0	0
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	2 711	(985)
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	(2 194 850)	31 822
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	0	0
Zmiana stanu zapasów	(1 834 112)	2 218 902
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(530 347)	276 294
Zmiana stanu należności pozostałych	416 243	804 543
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(10 408)	148 513
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	5 183 420	591 843
Zmiana stanu rezerw	0	0
Inne korekty	(36 454)	(106 677)
Korekty razem	1 182 061	4 229 758
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	1 415 004	5 531 915
Podatek dochodowy	(0)	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 415 004	5 531 915
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	455 285	127 023
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	(280 397)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(14 108)	(12 430)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	29 736	95 813
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0	(370 277)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(322 271)	(387 330)
Spłata odsetek	0	0
Pożyczki spłacone	0	10 000
Pożyczki udzielone	(21 000)	(3 410 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	127 642	(4 227 597)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Kredyty i pożyczki	3 500 000	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(4 500 000)	0
Spłaty kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych	(104 582)	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(434 149)	(465 355)
Odsetki zapłacone	(1 023 583)	(1 533 148)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 562 313)	(1 998 503)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	(1 019 668)	(694 185)
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 019 668)	(694 185)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 137 040	895 518
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	117 372	201 333

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 01.01.2022 roku	1 560 750	-269 706	30 071 724	14 826 001	1 957 284	48 146 054
Nabycie akcji własnych						0
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				1 957 284	(1 957 284)	(1 957 284)
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym					0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	1 957 284	(1 957 284)	0
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 roku					14 836	14 836
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	14 836	14 836
Saldo na dzień 30.09.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 783 286	14 836	48 160 890

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(2 489 165)	46 188 770
Nabycie akcji własnych						0
Przyznana dywidenda						0
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym				(2 489 165)	2 489 165	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	(2 489 165)	2 489 165	0
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku					1 957 284	1 957 284
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	1 957 284	1 957 284
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	14 826 001	1 957 284	48 146 054

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(2 489 165)	46 188 770
Nabycie akcji własnych						0
Przyznana dywidenda						0
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym				(2 489 165)	2 489 165	(0)
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	(2 489 165)	2 489 165	0
Strata netto za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 roku					1 152 877	1 152 877
Inne całkowite dochody						0
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	1 152 877	1 152 877
Saldo na dzień 30.09.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	14 826 001	1 152 877	47 341 646

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

54. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

Do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Jednostka zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego raportu zmiany MSSF, zgodnie z datą ich wejścia w życie. Oszacowany wpływ zmian oraz wpływ nowych MSSF na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów i nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych, rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 roku:

- Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów MSSF1, MSSF9, MSR41 oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Opublikowane w maju 2020 roku zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw.
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe. Zmiany dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględnia w analizie czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia.
- Zmiana w MSSF 16 „Leasing” – Ulgi związane z Covid -19 przyznane po 30 czerwca 2021 roku. Zmiana w MSSF 16 została opublikowana w dniu 31 marca 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później. Celem zmiany standardu jest wyłącznie wydłużenie o rok (do 30 czerwca 2022 r.) okresu, w którym przyznanie ulg w płatnościach leasingowych związanych z Covid-19 nie musi wiązać się z modyfikacją umowy leasingu. Zmiana ta jest ściśle związana z już obowiązującą zmianą MSSF 16 opublikowaną w maju 2020 roku.

Wprowadzone wyżej wymienione zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie standardu, interpretacji lub zmiany, które zostały opublikowane, lecz nie weszły dotychczas w życie. Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”. Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, a następnie zmieniony w dniu 25 czerwca 2020 r. i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4). W dniu 25 czerwca 2020 r. zmieniono również MSSF 4 – w zakresie wydłużenia okresu zwolnienia ubezpieczycieli z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe do 1 stycznia 2023 r.
- Zmiana w MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 19 – informacje porównawcze. Zmiana w MSSF 17 została opublikowana w dniu 9 grudnia 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2023 roku lub później. Zmiana zawiera opcję przejściową dotyczącą informacji porównawczych o aktywach finansowych prezentowanych przy początkowym zastosowaniu MSSF 17. Zmiana ma na celu pomóc jednostkom uniknąć tymczasowych niedopasowań księgowych pomiędzy aktywami finansowymi a zobowiązaniami z tytułu umów ubezpieczeniowych.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. Rada opublikowała zmiany do MSR1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako dług- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską, Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2023 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.
- Zmiany do MSR1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. Oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityki rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku,

użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 roku.

- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. W lutym 2021 roku Rada opublikowała zmianę w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 roku.
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”. Zmiany precyzują w jaki sposób rozliczać podatek odroczony od transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji. Przed zmianą standardu istniały niejasności co do tego czy zwolnienie dotyczące ujmowania podatku odroczonego rozpoznanego po raz pierwszy miało zastosowanie do tego typu transakcji, tj. w przypadku których ujmowane są zarówno aktywa, jak i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego. Wprowadzone zmiany wyjaśniają, że zwolnienie nie ma zastosowania oraz te jednostki są zobowiązane do ujmowania podatku odroczonego od takich transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu i odliczeniu. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

Zarząd jest w trakcie weryfikacji wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz zakres informacji prezentowanych w okresowym skróconym sprawozdaniu finansowym. Grupa zastosuje zmiany w standardach od 1 stycznia 2023 r.

55. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021
Amortyzacja	688 561	218 974	566 435	178 701
Zużycie materiałów i energii	110 659	(10 934)	147 913	55 376
Usługi obce	1 404 640	590 013	3 261 280	510 121
Podatki i opłaty	48 333	22 263	37 223	14 005
Wynagrodzenia	482 769	(43 037)	747 356	251 208
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	126 827	16 786	145 993	48 648
Pozostałe koszty rodzajowe	275 937	95 656	255 574	137 174
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	226	226
Koszty według rodzaju razem	3 137 726	889 721	5 162 000	1 195 459

56. SEGMENTY OPERACYJNE

Szczegółowy opis znajduje się w nocy 11 niniejszego sprawozdania finansowego.

Na dzień 30 września 2022 roku Spółka poniosła koszty inwestycji w nowe segmenty działalności w poniższych wartościach:

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	NIERUCHOMOŚCI	E-COMMERCE	SPOŻYWCZY
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	965 115	922 365	39 150	3 600
Koszty sprzedanych produktów i usług	169 123	139 714	29 409	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	795 993	782 652	9 741	3 600
Koszt sprzedaży	-	-	-	-
Koszt ogólnego zarządu	2 078 882	2 078 882	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1 282 889)	(1 296 230)	9 741	3 600
Pozostałe przychody operacyjne	3 096 400	3 096 400	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	629 649	629 649		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 183 862	1 170 521	9 741	3 600
Przychody finansowe	1 424 758	1 389 326	35 432	-
- zysk na okazijnym nabyciu	-	-		
Koszty finansowe	1 541 574	1 520 361	21 213	-
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	-			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 067 047	1 039 487	23 960	3 600
Podatek dochodowy	734 690	734 690	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	332 357	304 797	23 960	3 600
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	332 357	304 797	23 960	3 600
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-			
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-			
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Zysk (Strata) Netto	332 357	304 797	23 960	3 600
Całkowite dochody	332 357	304 797	23 960	3 600

57. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 836	1 152 877
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,01	0,74
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,01	0,74
Działalność zaniechana		
	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	14 836	1 152 877
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,01	0,74
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,01	0,74

58. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	1 741 634	715 169	0	3 635 892
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(839 085)	(150 370)	(681 337)	(437 660)	0	(2 108 452)
Wartość bilansowa netto	167 817	21 818	1 060 296	277 509	0	1 527 440

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

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2021 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	1 778 960	474 519	0	3 432 568
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(615 329)	(135 535)	(622 607)	(231 197)	0	(1 604 667)
Wartość bilansowa netto	391 573	36 653	1 156 353	243 322	0	1 827 901

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 9 miesięcy 2022 roku Spółka dokonała sprzedaży samochodu osobowego.

W okresie 9 miesięcy 2022 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2022 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2021 i 30.09.2021: 0 PLN).

59. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Wartość bilansowa na początek okresu	13 005 123	10 712 128	10 712 128
Zwiększenia	322 271	776 814	657 980
Zmiana klasyfikacji aktywów	0	290 617	0
Wycena do wartości godziwej	2 268 725	1 225 564	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	15 596 119	13 005 123	11 370 108

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2022 roku wchodzi:

- nieruchomość położona w Tychach,
- lokal mieszkalny o charakterze inwestycyjnym znajdujący się w Warszawie przy ul. Książęcej,
- nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Pleszewie,
- nieruchomość inwestycyjna położona w Hiszpanii w obrębie gminy Marbella.

W okresie 9 miesięcy 2022 roku Grupa dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości położonych w Tychach w oparciu o dokonany operat szacunkowy na dzień 30.06.2022 r. Nie dokonano natomiast operatów szacunkowych pozostałych inwestycji ze względu na to, że dla inwestycji Tychy (grunt niezabudowany), Pleszew, w okresie od grudnia 2021 roku, do końca III kwartału 2022 roku nie nastąpiły istotne odchylenia wartości.

60. ZAPASY

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Półprodukty i produkcja w toku	2 077 067	293 955	378 605
Towary	51 000	0	200 000
Wartość bilansowa zapasów razem	2 128 067	293 955	578 605

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2022 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2021 i 30.09.2021: 0 PLN). W kwietniu 2022 dokonano nakładów inwestycyjnych na zakup nieruchomości położonej w Hiszpanii o wartości 1 750 000 zł.

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
<i>Stan na 30.09.2022 roku</i>				
Deli2 S.A.	PLN	762 647	6,0%	2023
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	172 346	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	9 529 810	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	260 232	0,0%	2023
Tower Investment sp z o.o.	PLN	1 904 541	0,0%	2023
Tower Investment sp z o.o.	PLN	21 447 007	6,0%	2023
Property Tower Investments SKA	PLN	25 223	0,0%	2023
Tower Jasło sp z o.o.	PLN	198 788	6,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 856 167	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46 236	0,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	1 732 821	6,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	1 949 766	zm WIBOR3M+6,6	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	4 460 792	6,0%	2023
Prystora1 sp. z o.o.	PLN	162 329	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	139 705	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	60 402	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802	0,0%	2023
Tower Project sp zo.o. SKA	PLN	691 485	6,0%	2023
Tower Project sp zo.o. SKA	PLN	3 838	0,0%	2023
Akal sp. z o.o.	PLN	1 030		
Razem		51 405 967		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2021 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 821 373	9,1%	2023
Deli2 S.A.	PLN	731 233	6%	2023
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	165 615	6%	2023
Tower Project sp. z o.o.	PLN	10 158 972	6%	2022-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	23 162 582	6%	2022-2023
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2022
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2022
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	191 486	6%	2022-2023
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 420 977	9,1%	2023
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 298 787	6%	2023
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	133 269	9,1%	2023
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	58 294	6%	2023
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	802	0%*	2023
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 779 057	6%	2022-2023
Prystora 1 sp. z o.o.	PLN	155 597	6%	2023
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	670 192	6%	2022-2023
Razem		54 938 232		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.09.2021 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	9 680 643	6,8%	2022
Deli2 S.A.	PLN	720 647	6%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	163 346	6%	2021
Tower Project sp. z o.o.	PLN	9 921 707	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2021
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	22 874 155	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	139 140	6%	2021-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 390 886	6,8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 244 192	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	131 831	6,8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	57 583	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	802	0%*	2021
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	766 104	6%	2021-2022
Prystora 1 sp. z o.o.	PLN	153 329	6%	2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	661 723	6%	2021-2022
Razem		54 096 085		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

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

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	54 938 232	48 841 149	48 841 150
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	1 347 596	3 560 000	910 000
Spłata	(5 562 000)	(10 000)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	0	2 547 083	1 216 089
Wartość brutto na koniec okresu	50 723 828	54 938 232	50 967 238
<i>Strata kredytowa</i>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	50 723 828	54 938 232	50 967 238

62. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Pożyczki	0	0	0
Inne instrumenty dłużne	0	4 975 362	7 047 964
Inne zobowiązania finansowe	0	69 721	139 442
Zobowiązania finansowe razem	0	5 045 083	7 187 407

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Pożyczki	5 679 685	2 034 321	1 994 199
Inne instrumenty dłużne	10 423 434	14 699 035	13 023 414
Inne zobowiązania finansowe	104 582	139 442	104 582
Zobowiązania finansowe razem	16 207 701	16 872 799	15 122 195

62.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

Stan na 30.09.2022 roku	Pożyczki	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,53%	0%	
Termin wymagalności	2022	2022-2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	5 679 685	10 423 434	104 582	16 207 701
Zobowiązanie krótkoterminowe	5 679 685	10 423 434	104 582	16 207 701
Zobowiązanie długoterminowe	0	0	0	0

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

Stan na 30.09.2021 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	6,82%	9,75%	0%	
Termin wymagalności	2021	2021-2022	2021-2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 994 199	20 071 379	244 024	22 309 602
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 994 199	13 023 414	104 582	15 122 195
Zobowiązanie długoterminowe	0	7 047 964	139 442	7 187 407

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 30.09.2022 roku kształtowała się na poziomie 7.11% (31.12.2021: 2,54%; 30.09.2021:0,23%).

Spółka dokonała wykupu 9.500 obligacji o łącznej wartości 9.500.000 zł.

62.2. Papiery dłużne

W dniu 19 listopada 2021 roku Spółka dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A i na dzień 30 września 2022 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji pozostało do wykupu na dzień 30.09.2022 10.500
- Termin wykupu: 21 listopada 2022 roku zmienione aneksem na dzień 30.11.2022 – 5.500 obligacji i 19 maj 2023 roku – 5.000 obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

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

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	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000	35 000
Tower Investments sp. z o.o.	500 000	500 000	500 000
Tower Project sp. z o.o. S.K.	3 450 000	3 450 000	3 450 000
Property Tower Investments sp. z o.o.	600 000	600 000	600 000
Tower Jasło sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Tower Mehoffera sp. z o.o.	4 003 500	4 003 500	4 003 500
Shopin 2 sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Deli2 S.A.	170 000	170 000	170 000
Akal sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Prystora1 sp. z o.o.	50	50	50
Tower Świebodzice sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Aktywa finansowe	8 778 550	8 778 550	8 778 550

64.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Aktywa z tytułu leasingu	131 042	139 530	781 486
Aktywa finansowe	131 042	139 530	781 486

	Aktywa krótkoterminowe		
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Akcje spółek notowanych	343 022	416 897	330 439
Aktywa z tytułu leasingu	23 120	33 260	163 572
Aktywa finansowe	366 143	450 157	494 011

Pozostałe aktywa finansowe stanowią akcje spółek notowanych oraz należności z tytułu subleasingu. 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 ODROZCZONY

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

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(1 914 435)	(1 658 655)	(1 658 655)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Wynik (+/-)	(218 107)	(255 780)	(149 280)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(2 132 542)	(1 914 435)	(1 807 935)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 375 438	1 790 765	1 531 407
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 507 980	3 705 200	3 339 343

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.09.2022 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	164 025	-	164 025
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	54 975	14 036	69 012
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	103 662	-	103 662
<i>Pasywa:</i>			
<i>Leasing</i>	7 565	(7 565)	-
Odsetki od pożyczek i obligacji	150 805	16 174	166 979
Na stratę podatkową	1 234 529	586 708	1 821 237
Pozostałe rezerwy	75 204	(24 680)	50 524
Razem	1 790 765	584 673	2 375 438

- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.09.2022 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Odsetki od pożyczek udzielonych	2 274 103	371 723	2 645 826
Wycena nieruchomości	1 431 097	431 058	1 862 155
Pozostałe	-	-	-
Razem	3 705 200	802 781	4 507 981

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 30 września 2022 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 9 miesięcy od 1 stycznia do 30 września 2022 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.	238 268	5 000 000
Tower Jasło sp. z o.o.	41 918	1 499 880
Akal sp. z o.o.	7 872	-
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	241 620	792 000
Shopin 2 sp. z o.o.	9 594	422 100
Tower Project sp. z o.o.	-	3 326 460
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	6 187 896	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	6 555	-
Gatid Investments sp. z o.o.	794 506	4 027 347
Floryda 1 sp. z o.o.	287 446	50 960
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	48 027	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	23 095	-
Circolo sp. z o.o.	40 054	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	14 931	-
Prystora1 sp. z o.o.	1 431 019	2 100 000
Deli2 S.A.	693 538	13 181
Manufaktura Gessler S.A.	12 162	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	3 991 372	-
Stan na 30 września 2022 roku	14 069 876	24 825 018
Odpisy aktualizujące		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	(15 468)	-
Stan netto na 30 września 2022 roku	14 054 408	24 825 018

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	23 351 548	-	-
Deli2 S.A.	762 647	148 318	520 055
Tower Jasło sp. z o.o.	198 788	-	-
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	-	-
Gatid Investments sp. z o.o.	172 346	-	-
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	695 323	-	-
Tower Świebodzice sp. z o.o.	200 909	-	-
Tower Project sp. z o.o.	9 790 042	-	-
Shopin 2 sp. z o.o.	6 410 558	-	-
Prystora1 sp. z o.o.	162 329	-	-
Akal sp. Z o.o.	1 030	-	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	9 635 224	-	2 159 630
Stan na 30 czerwca 2022 roku	51 405 967	148 318	2 679 685

	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	11 188	764 425	-	-
Tower Jasło sp. z o.o.	8 811	7 302	-	-
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	8 640	-	-	-
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	387 669	25 131	-	-
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 160	8 544	-	-
Tower Project sp. z o.o.	34 534	370 838	-	-
Shopin 2 sp. z o.o.	7 560	252 794	-	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	544 401	534 794	-	135 215
Gatid Investments sp. z o.o.	40 157	6 732	-	20 055
Deli2 S.A.	10 927	35 432	-	-
Manufaktura Gessler S.A.	3 600	-	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	2 160	-	111 000	-
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	5 400	-	-	-
Circolo sp. z o.o.	2 160	-	-	-
Prystora 1 sp. z o.o.	5 260	6 732	-	-
Akal sp. z o.o.	1 800	30	-	-
Suma za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 roku	1 076 425	2 012 753	111 000	155 270

67. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 44 niniejszego sprawozdania finansowego.

DZIAŁ III

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport kwartalny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 24 listopada 2022 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