



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

KWARTALNY SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT
ZA OKRES 9 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ
30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

WARSZAWA 23 LISTOPADA 2021 ROKU

SPIS TREŚCI

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	5
1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	5
2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	6
3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	13
4. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY	14
5. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	16
6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	19
7. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	20
8. PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.....	20
9. ZASADY RACHUNKOWOŚCI	21
INFORMACJA DODATKOWA.....	28
10. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	28
11. SEGMENTY OPERACYJNE	28
12. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.....	32
13. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	32
14. PRZYCHODY I KOSZTY	33
15. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	38
16. WARTOŚĆ FIRMY	38
17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	38
18. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	40
19. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA.....	42
20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	43
21. ZAPASY.....	44
22. INSTRUMENTY FINANSOWE	45
23. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	48
24. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.....	49
25. POŻYCZKI UDZIELONE.....	49
26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	51
27. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	51
28. KAPITAŁY WŁASNE	52

29. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENI DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE.	53
30. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	53
31. DYWIDENDY	53
32. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.....	53
33. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.	54
34. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	58
35. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY	58
36. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	59
37. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.	61
38. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	61
39. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU.....	61
40. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	63
41. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY.....	63
42. 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.....	63
43. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	63
44. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW.....	63
45. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/COVID-19	64
46. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	66
47. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	67
48. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA	67
49. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.	68

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ..... 69

50.	WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.....	69
51.	INFORMACJE O SPÓŁCE	69
52.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.....	70
53.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 71	
54.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	72
55.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	74
56.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	75
57.	ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.	76
58.	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	76
59.	SEGMENTY OPERACYJNE	76
60.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.....	77
61.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	77
62.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	78
63.	ZAPASY.....	78
64.	POŻYCZKI UDZIELONE.....	79
65.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	81
66.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	83
67.	AKTYWA FINANSOWE	84
68.	INSTRUMENTY FINANSOWE	85
69.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODRO CZONY.....	87
70.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	88
71.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	90
	<u>DZIAŁ III</u>	91
1.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	91
2.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	91

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	26 980 365	9 975 107	5 918 694	2 245 634
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 692 624	(823 081)	590 682	(185 295)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	885 389	(2 716 813)	194 228	(611 619)
Zysk (strata) netto	1 417 445	(2 572 371)	310 946	(579 102)
Zysk na akcję (PLN)	0,92	(1,66)	0,20	(0,37)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,92	(1,66)	0,20	(0,37)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5585	4,4420
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	703 717	(4 553 795)	154 375	(1 025 168)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 590 580)	(698 747)	(348 926)	(157 305)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 426 660)	(2 287 273)	(532 337)	(514 920)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 313 522)	(7 539 815)	(726 889)	(1 697 392)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5585	4,4420
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	2021.09.30	2020.12.31	2021.09.30	2020.12.31
Aktywa	112 428 924	115 640 416	24 267 505	25 058 597
Zobowiązania długoterminowe	19 846 743	29 173 116	4 283 870	6 321 642
Zobowiązania krótkoterminowe	31 130 525	28 106 405	6 719 447	6 090 493
Kapitał własny	61 451 656	58 360 895	13 264 188	12 646 462
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6329	4,6148

2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	26 980 365	(278 398)	9 975 107	8 888 282
Koszty sprzedanych produktów i usług	21 253 480	(1 071 020)	9 614 810	7 567 174
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 726 885	792 622	360 297	1 321 109
Koszt sprzedaży	304 579	111 409	0	0
Koszt ogólnego zarządu	3 886 048	1 447 034	2 571 292	442 742
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 536 257	(765 821)	(2 210 995)	878 366
Pozostałe przychody operacyjne	1 486 170	59 052	1 644 484	501 942
Pozostałe koszty operacyjne	329 803	235 988	256 570	55 605
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 692 624	(942 757)	(823 081)	1 324 704
Przychody finansowe	226 792	65 624	127 300	(13 909)
- w tym zysk na okazjnym nabyciu	0	0	0	0
Koszty finansowe	2 034 027	691 533	2 021 031	639 989
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	885 389	(1 568 666)	(2 716 813)	670 806
Podatek dochodowy	(59 461)	(247 235)	(144 441)	189 342
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	944 851	(1 321 431)	(2 572 371)	481 464
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	944 851	(1 321 431)	(2 572 371)	481 464
Zysk (strata) netto przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 417 445	(1 127 099)	(2 572 371)	481 464
- podmiotom niekontrolującym	(472 595)	(194 332)	0	0
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	944 851	(1 321 431)	(2 572 371)	481 464
Całkowite dochody	944 851	(1 321 431)	(2 572 371)	481 464
Całkowite dochody przypadające				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 417 445	(1 127 099)	(2 572 371)	481 464
- podmiotom niekontrolującym	(472 595)	(194 332)	0	0

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901	16 586 901
Wartości niematerialne	359 934	19 667	11 417
Rzeczowe aktywa trwałe	2 742 456	3 477 922	3 032 695
Nieruchomości inwestycyjne	36 986 158	33 888 699	33 895 700
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 505 756	1 075 324	1 472 064
Inne długoterminowe aktywa finansowe	250	250	723 644
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 811 465	2 774 267	2 710 204
Aktywa trwałe	59 992 919	57 823 031	58 432 625
Zapasy	31 106 372	31 197 823	27 596 116
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17 298 979	19 951 697	22 185 614
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	152 785	72 407	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 715 574	2 119 640	1 861 941
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 162 295	4 475 818	3 122 723
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	52 436 005	57 817 385	54 766 394
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	52 436 005	57 817 385	54 766 394
Aktywa razem	112 428 924	115 640 416	113 199 019

PASywa	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
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	16 382 450	17 596 866	17 636 537
Zyski zatrzymane w tym	13 259 772	9 382 391	14 110 496
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	1 417 445	(7 038 521)	(2 572 371)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	61 004 990	58 342 026	63 109 802
Udziały nie dające kontroli	446 666	18 869	0
Kapitał własny	61 451 656	58 360 895	63 109 802
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	13 742 742	20 824 483	27 799 256
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	699 314	413 752	914 472
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 404 687	7 934 881	7 661 709
Zobowiązania długoterminowe	19 846 743	29 173 116	36 375 437
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16 631 924	18 746 273	12 720 596
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	202 728	27 727	27 727
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	14 134 706	9 144 270	780 935
Rezerwy bieżące	161 167	188 135	184 522
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	31 130 525	28 106 405	13 713 780
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	31 130 525	28 106 405	13 713 780
Zobowiązania razem	50 977 268	57 279 521	50 089 217
Pasywa razem	112 428 924	115 640 416	113 199 019

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	885 389	(2 716 813)
Korekty:		
Amortyzacja	785 855	618 709
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(79 206)	0
Przychody i koszty odsetek	1 669 295	1 055 681
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	(985)	48 209
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	31 822	81 654
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	36 953	794 079
Zmiana stanu zapasów	(2 344 804)	(8 103 536)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(1 084 325)	2 248 612
Zmiana stanu należności pozostałych	3 345 031	(3 262 598)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(2 428 550)	(737 695)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	426 315	2 733 011
Zmiana stanu rezerw	(26 969)	0
Inne korekty	(228 588)	2 716 639
Korekty razem	101 846	(1 807 234)
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	987 235	(4 524 047)
Podatek dochodowy	(283 518)	(29 748)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	703 717	(4 553 795)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	127 023	512 251
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(710 029)	(33 259)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(73 556)	(8 000)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	15 647	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(265 227)	(312 800)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(384 452)	(736 939)
Splata odsetek	2 014	0
Pożyczki spłacone	10 000	0
Pożyczki udzielone	(312 000)	(120 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 590 580)	(698 747)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki	332	0
Splaty kredytów i pożyczek	(249 260)	(105 407)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(506 549)	(781 243)
Odsetki zapłacone	(1 671 183)	(1 400 623)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 426 660)	(2 287 273)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 313 522)	(7 539 816)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 475 818	10 662 539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 162 295	3 122 723

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 596 866	9 382 391	58 342 026	18 869	58 360 895
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku								
Emisja akcji spółki zależnej							900 392	900 392
Zakup akcji własnych						0		0
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego				(2 489 165)	2 489 165	0		0
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	0	0	0	1 274 749	(29 230)	1 245 519	0	1 245 519
Wynik netto za okres od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku	0	0	0	0	1 417 445	1 417 445	(472 595)	944 851
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	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	0	0	0	(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 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

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

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	18 859 159	65 682 173	0	65 682 173
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku								
Inne zmiany	0	0	0	2 176 292	(2 176 292)			0
Wynik netto za okres od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku	0	0	0	0	(2 572 371)	(2 572 371)	0	(2 572 371)
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(2 572 371)	(2 572 371)	0	(2 572 371)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku	0	0	0	2 176 292	(4 748 663)	(2 572 371)	0	(2 572 371)
Saldo na dzień 30.09.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 636 537	14 110 496	63 109 802	0	63 109 802

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 niemieskalnych,
- d. (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e. (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f. (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g. (PKD 64.92.Z) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h. (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- i. (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- j. (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.
- k. (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- l. (PKD 77.39.Z) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.

Zarząd.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji 23 listopada 2021 roku wchodził:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

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

Rada Nadzorcza i Komitet Audytu.

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 23 listopada 2021 roku wchodził:

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

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

Komitet Audytu

Na dzień 23 listopada 2021 roku w skład Komitetu Audytu wchodzi:

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

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

4. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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

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

W ramach strategii rozwoju Grupa Kapitałowa rozszerzyła swoją działalność o:

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

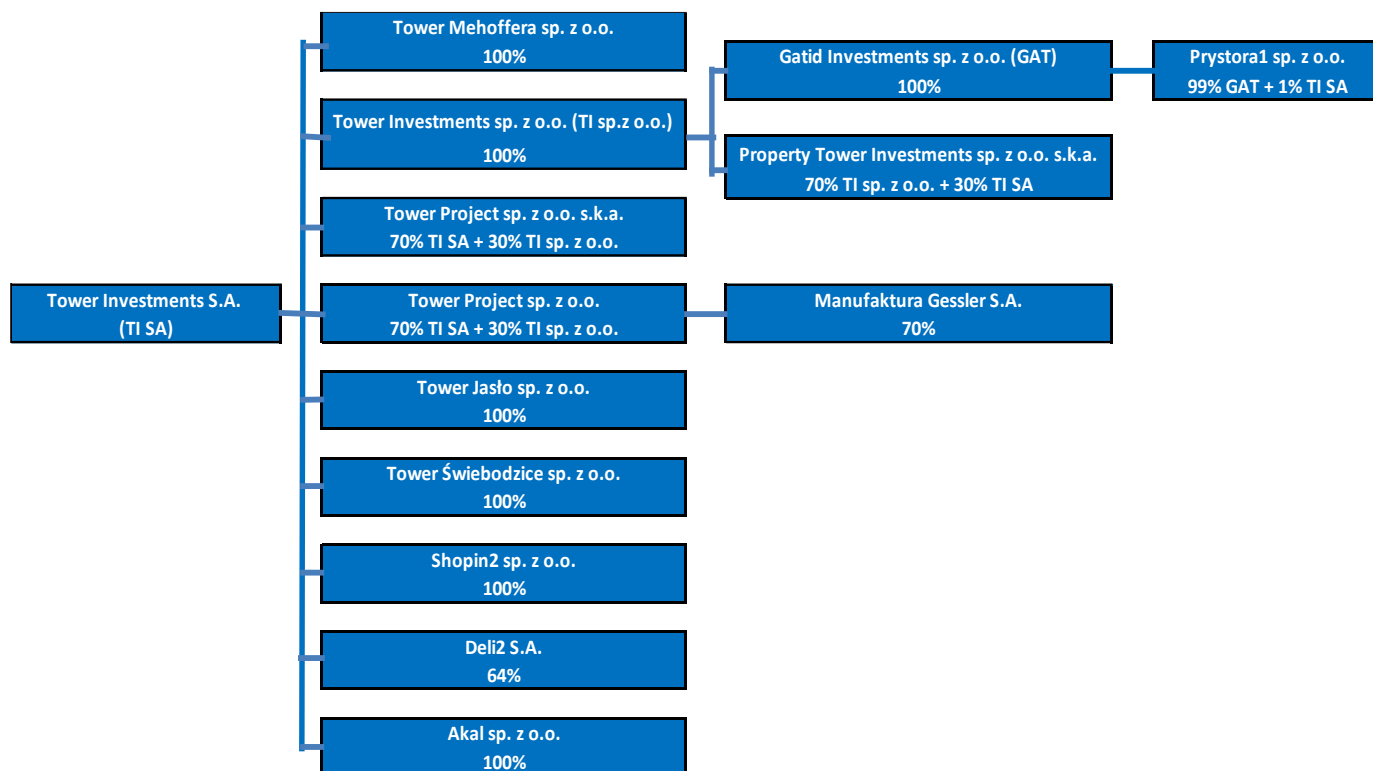
Spółka Manufaktura Gessler S.A. oferuje produkty po marką Gessler. Dzięki specjalnej technologii pakowania, produkty są całkowicie bezpieczne, czego tradycyjne cukiernie nie są w stanie zapewnić. Oferta produktowa będzie stopniowo rozszerzana o wyroby czekoladowe (batony, torciki itp.) oraz mieszanki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

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

Wzrost zainteresowania klientów zakupami przez internet oraz stosunkowo uboga oferta produktów delikatesowych w istniejących serwisach zakupowych wskazała niezagospodarowany dotychczas obszar na rynku spożywczym. Upadek stacjonarnych sieci delikatesowych jak Bomi czy Alma sprawił, że wymagający klienci zdani są na mniejsze sklepy tematyczne często rozrzucone po różnych częściach swoich miast. Deli2.pl oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Pełny asortyment jest dostępny obecnie w aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, a w kolejnych latach w 6 największych aglomeracjach Polski, oferując dostęp do najwyższej jakości produktów ponad 10 milionom klientów. Spółka we współpracy z dostawcą internetowym, prowadzi sprzedaż wysyłkową w całym kraju najbardziej popularnych produktów, nie wymagających specjalistycznego transportu,

5. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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



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

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Jaśle. Po rezygnacji z wyżej wymienionego projektu spółka prowadzi inne inwestycje budowlane Grupy Kapitałowej.
- 2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100 udziałów. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;
- 3) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 35.000 akcji, a Tower Investments S.A. posiada 15.000. Akcje te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. Obecnie nie prowadzi żadnej inwestycji.
- 4) **Tower Project sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 30%, a Tower Investments S.A. 70% udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu. Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments S.A. Wraz z nabyciem akcji Spółka Dominująca przejęła nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8.908 m² oraz parku handlowego.
- 5) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów. Tower Świebodzice sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin w Świebodzicach. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki.
- 6) **Tower Project sp. z o.o.**, w której 70% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 30% Tower Investments Sp. z o.o. Tower Project sp. z o.o., jest spółką celową, realizującą inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments S.A. z siecią sklepów Netto oraz posiadającą nieruchomości inwestycyjne wraz zakładem produkcyjnym w Zaskoczcu.
- 7) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin 2 sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego City Shopin Nowa Praga na ul. Szwedzkiej w Warszawie.
- 8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka została przeznaczona do prowadzenia innych projektów Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

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

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		30.09.2021	31.12.2020
Tower Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Deli2 S.A	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	63,7%	N/A
Manufaktura Gessler S.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70%	N/A
Akal sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	N/A
Prystora1 sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	N/A

6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

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

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

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

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

7. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

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

Rodzaj kursu	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6329	4,6329	4,5268	4,5268	4,6148
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,5585	4,5811	4,4420	4,4436	4,4742
Najwyższy kurs w okresie	4,6603	4,6329	4,6044	4,5834	4,6330
Najniższy kurs w okresie	4,4541	4,5036	4,2279	4,3864	4,2279

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

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

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	26 980 365	9 975 107	5 918 694	2 245 634
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 692 624	(823 081)	590 682	(185 295)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	885 389	(2 716 813)	194 228	(611 619)
Zysk (strata) netto	1 417 445	(2 572 371)	310 946	(579 102)
Zysk na akcję (PLN)	0,92	(1,66)	0,20	(0,37)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,92	(1,66)	0,20	(0,37)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5585	4,4420
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	703 717	(4 553 795)	154 375	(1 025 168)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 590 580)	(698 747)	(348 926)	(157 305)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 426 660)	(2 287 273)	(532 337)	(514 920)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 313 522)	(7 539 815)	(726 889)	(1 697 392)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5585	4,4420
	2021.09.30	2020.12.31	2021.09.30	2020.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	112 428 924	115 640 416	24 267 505	25 058 597
Zobowiązania długoterminowe	19 846 743	29 173 116	4 283 870	6 321 642
Zobowiązania krótkoterminowe	31 130 525	28 106 405	6 719 447	6 090 493
Kapitał własny	61 451 656	58 360 895	13 264 188	12 646 462
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6329	4,6148

9. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

9.1. Zmiany zasad rachunkowości

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2021 roku:

Zmiany do MSSF9, MSR39, MSSF7, MSSF4, MSSF 16

Powyższe zmiany związane są z Fazą 2 reformy IBOR.

Zmiany do MSSF4 „Umowy Ubezpieczeniowe”

Zmiana odracza zastosowanie standardu MSSF9 „instrumenty finansowe” dla dnia 1 stycznia 2023 roku, do momentu rozpoczęcia obowiązywania MSSF17 „Umowy Ubezpieczeniowe”.

Powyższe zmiany do standardów nie miały wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę:

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku, natomiast zmiany do MSSF 17 opublikowano 25 czerwca 2020 roku. Nowy zmieniony standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, nowy standard nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych.

Rada opublikowała zmiany do MSR 1, 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 zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 1 Ujawnianie informacji dotyczących polityki rachunkowości

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów.

Określono definicję wartości szacunkowych. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSSF 16 Leasing.

Zmiany wydłużają o rok opcjonalnie, związane z pandemią koronawirusa SARS-CoV-2/ Covid-19 złagodzenie wymogów operacyjnych dla leasingobiorców korzystających z możliwości tymczasowego zawieszenia spłaty opłat leasingowych. Zgodnie z tzw. „praktycznym rozwiązaniem”, w sytuacji kiedy leasingodawca uzyska zwolnienie z opłat leasingowych w związku z Covid-19, nie musi oceniać, czy zwolnienie stanowi modyfikację leasingu. Zamiast tego ujmuje tę zmianę w księgach jakby nie stanowiła modyfikacji. Zmiany obowiązują dla okresów rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy

Zmiany dotyczą aktywów i pasywów wynikających z pojedynczej transakcji. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe.

Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28

Zmiany dotyczą transakcji sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Prace prowadzące do zatwierdzenia powyższych zmian zostały przez Unię Europejską odłożone bezterminowo. Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Według wstępnych szacunków, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów, nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

Reforma IBOR

W dniu 8 czerwca 2016 roku Parlament Europejski uchwalił rozporządzenie nr 2016/1011 w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych (tzw. rozporządzenie BMR), które weszło w życie w 2018 roku. Na mocy rozporządzenia, z końcem 2021 roku nastąpi odejście od istniejących stóp IBOR, indeksy LIBOR zostaną wycofane a wskaźniki stóp procentowych przejdą modyfikację metodologii szacowania. Grupa Kapitałowa nie prowadzi polityki zabezpieczeń a jej umowy finansowe o zmiennym oprocentowaniu opierają się na stawce WIBOR3M. W wyniku zmiany metodyki wyznaczania stawek WIBOR zmianie ulegnie zadłużenie i aktywa finansowe Grupy.

9.2. Korekty i zmiany prezentacyjne

Zmiany prezentacyjne

Zgodnie z Dyrektywą 2004/109/WE art. 4 ust. 7 Emitenci w Unii Europejskiej, od 1 stycznia 2020 roku mają obowiązek sporządzania raportów rocznych w jednolitym formacie raportowania (ESEF – european single electronic format). Zgodnie z art.10 ust.1 pkt 1h Ustawy o KRS, wszystkie roczne raporty, począwszy od raportów za rok 2020, mają być składane w formacie XHTML z możliwością otwierania i przeglądania w standardowej przeglądarce internetowej. Sprawozdania skonsolidowane sporządzane zgodnie z MSSF mają być znakowane przy użyciu języka XBRL, w oparciu o taksonomię opracowaną i uaktualnianą przez ESMA przy użyciu standardu Inline XBRL.

Spółka Tower Investments S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. W związku z powyższymi wymaganiami dokonała ona zmian prezentacyjnych w sprawozdaniu z zysku i strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdaniu z sytuacji finansowej i sprawozdaniu z przepływów pieniężnych polegających na agregacji lub/i podziale pozycji w sposób odpowiadający strukturze wykazanej w obowiązującej taksonomii ESMA.

Korekty lat ubiegłych

Spółka zależna Tower Investments sp. z o.o. dokonała zaległego rozliczenia kontraktu w inwestycji Berensona. W związku z tym na wynik lat ubiegłych została przeniesiona kwota 21.107,72 PLN.

Ponadto dokonano korekt aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Korekty związane były z naliczeniem podatku odroczonego od naliczonych a nie zapłaconych odsetek od pożyczek udzielonych i otrzymanych w spółkach Tower Investments S.A i Tower Investments sp. z o.o. Poniżej przedstawione wpływ powyższych korekt na sprawozdania okresów porównawczych:

AKTYWA	Stan na 31.12.2020			Stan na 30.09.2020		
	opublikowano	po zmianie	Zmiana	opublikowano	po zmianie	Zmiana
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901	0	16 586 901	16 586 901	
Wartości niematerialne	19 667	19 667	0	11 417	11 417	
Rzeczowe aktywa trwałe	3 477 922	3 477 922	0	3 032 695	3 032 695	
Nieruchomości inwestycyjne	33 888 699	33 888 699	0	33 895 700	33 895 700	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 075 324	1 075 324	0	1 472 064	1 472 064	
Inne długoterminowe aktywa finansowe	250	250	0	723 644	723 644	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 774 267	1 663 761	(1 110 506)	2 710 204	1 679 770	(1 030 435)
Aktywa trwałe	57 823 031	56 712 525	(1 110 506)	58 432 625	57 402 190	(1 030 435)
Zapasy	31 197 823	31 197 823	0	27 596 116	27 596 116	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 951 697	19 951 697	0	22 185 614	22 185 614	
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	72 407	72 407	0	0	0	
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 119 640	2 119 640	0	1 861 941	1 861 941	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 475 818	4 475 818	0	3 122 723	3 122 723	
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	57 817 385	57 817 385	0	54 766 394	54 766 394	0
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe	57 817 385	57 817 385	0	54 766 394	54 766 394	0
Aktywa razem	115 640 416	114 529 909	(1 110 506)	113 199 019	112 168 584	(1 030 435)

PASYWA	Stan na 31.12.2020			Stan na 30.09.2020		
	opublikowano	po zmianie	Zmiana	opublikowano	po zmianie	Zmiana
Kapitał własny						
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	0	1 560 750	1 560 750	
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	0	(269 706)	(269 706)	
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	0	30 071 724	30 071 724	
Pozostałe kapitały	17 596 866	18 871 615	1 274 749	17 636 537	18 911 286	1 274 749
Zyski zatrzymane w tym	9 382 391	9 353 162	(29 230)	14 110 496	13 996 285	(114 211)
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(7 324 887)	(7 017 413)	307 474	(2 572 371)	(2 349 879)	222 493
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	58 342 026	59 587 545	1 245 519	63 109 802	64 270 340	1 160 538
Udziały nie dające kontroli	18 869	18 869		0	0	0
Kapitał własny	58 360 895	59 606 414	1 245 519	63 109 802	64 270 340	1 160 538
Zobowiązania						
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zobowiązania finansowe	20 824 483	20 824 483	0	27 799 256	27 799 256	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	413 752	413 752	0	914 472	914 472	
Rezerwy długoterminowe	0	0	0	0	0	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 934 881	5 599 963	(2 334 918)	7 661 709	5 470 737	(2 190 973)
Zobowiązania długoterminowe	29 173 116	26 838 198	(2 334 918)	36 375 437	34 184 465	(2 190 973)
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18 746 273	18 746 273	0	12 720 596	12 720 596	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27 727	27 727	0	27 727	27 727	
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	9 144 270	9 144 270	0	780 935	780 935	
Rezerwy bieżące	188 135	167 028	(21 108)	184 522	184 522	
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	28 106 405	28 085 298	(21 108)	13 713 780	13 713 780	0
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	28 106 405	28 085 298	(21 108)	13 713 780	13 713 780	0
Zobowiązania razem	57 279 521	54 923 495	(2 356 026)	50 089 217	47 898 244	(2 190 973)
Pasywa razem	115 640 416	114 529 909	(1 110 506)	113 199 019	112 168 584	(1 030 435)

	od 01.01.2020 do 30.09.2020			od 01.07.2020 do 30.09.2020		
	opublikowane	po zmianie	zmiana	opublikowane	po zmianie	zmiana
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	9 975 107	9 975 107		8 888 282	8 888 282	
Koszty sprzedanych produktów i usług	9 614 810	9 614 810		7 567 174	7 567 174	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	360 297	360 297	0	1 321 109	1 321 109	0
Koszt sprzedaży	0	0		0	0	
Koszt ogólnego zarządu	2 571 292	2 571 292		442 742	442 742	
Zysk (strata) ze sprzedaży	(2 210 995)	(2 210 995)	0	878 366	878 366	0
Pozostałe przychody operacyjne	1 644 484	1 644 484		501 942	501 942	
Pozostałe koszty operacyjne	256 570	256 570		55 605	55 605	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(823 081)	(823 081)	0	1 324 704	1 324 704	0
Przychody finansowe	127 300	127 300		(13 909)	(13 909)	
- w tym zysk na okazjnym nabyciu	0	0		0	0	
Koszty finansowe	2 021 031	2 021 031		639 989	639 989	
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0	0		0	0	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 716 813)	(2 716 813)	0	670 806	670 806	0
Podatek dochodowy	(144 441)	(366 934)	(222 493)	189 342	75 112	(114 230)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 572 371)	(2 349 879)	222 493	481 464	595 694	114 230
Działalność zaniechana						
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	(2 572 371)	(2 349 879)	222 493	481 464	595 694	114 230
Zysk (strata) netto przypadające:						
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 572 371)	(2 349 879)	222 493	481 464	595 694	114 230
- podmiotom niekontrolującym	0	0		0	0	

INFORMACJA DODATKOWA

10. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

11. SEGMENTY OPERACYJNE

Od 2021 roku Grupa Kapitałowa wyodrębnia 3 podstawowe segmenty operacyjne:

Działalność na rynku nieruchomości (Nieruchomości),

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

Produkcja i sprzedaż produktów spożywczych (Spożywczy),

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

Handel przy zastosowaniu platformy internetowej (E-commerce).

W celu prowadzenia handlu poprzez platformę internetową Deli2.pl została utworzona nowa spółka Deli2 S.A, która oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Usługa w pierwszym etapie jest dostępna w aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, a w kolejnych latach w 5 kolejnych aglomeracjach Polski. W ograniczonym asortymencie spółka oferuje towary poprzez internet na terenie całego kraju korzystając z dystrybucji firmy zewnętrznej.

Poniżej przedstawiono dane liczbowe w podziale na poszczególne segmenty działalności.
W okresie porównywalnym Grupa Kapitałowa działała tylko na w segmencie nieruchomości.

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	za okres od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku			od 01.01.2020 do 30.09.2020
	Razem	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy	Nieruchomości
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	26 980 365	26 785 305	153 680	41 379	9 975 107
Koszty sprzedanych produktów i usług	21 253 480	20 769 001	444 098	40 381	9 614 810
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 726 885	6 016 304	(290 418)	998	360 297
Koszt sprzedaży	304 579	0	304 579	0	0
Koszt ogólnego zarządu	3 886 048	3 037 407	801 607	47 035	2 571 292
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 536 257	2 978 898	(1 396 603)	(46 037)	(2 210 995)
Pozostałe przychody operacyjne	1 486 170	1 485 816	352	2	1 644 484
Pozostałe koszty operacyjne	329 803	287 534	709	41 560	256 570
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 692 624	4 177 180	(1 396 961)	(87 594)	(823 081)
Przychody finansowe	226 792	226 792	0	0	127 300
- w tym zysk na okazjnym nabyciu	0	0	0	0	
Koszty finansowe	2 034 027	2 005 238	28 789	0	2 021 031
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0	0	0	0	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	885 389	2 398 733	(1 425 750)	(87 594)	(2 716 813)
Podatek dochodowy	(59 461)	70 441	(129 902)	0	(144 441)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	944 851	2 328 293	(1 295 848)	(87 594)	(2 572 371)
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0			
Zysk (strata) netto	944 851	2 328 293	(1 295 848)	(87 594)	(2 572 371)

AKTYWA	2021.09.30	30 września 2021		
		Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901	0	0
Wartości niematerialne	359 934	15 917	344 017	0
Rzeczowe aktywa trwałe	2 742 456	1 925 986	816 470	0
Nieruchomości inwestycyjne	36 986 158	36 986 158	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 505 756	1 465 859	29 897	10 000
Inne długoterminowe aktywa finansowe	250	250	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 811 465	1 590 446	221 019	0
Aktywa trwałe	59 992 919	58 571 516	1 411 403	10 000
Zapasy	31 106 372	31 079 358	14	27 000
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17 298 979	16 796 370	416 765	85 844
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	152 785	152 785	0	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 715 574	2 715 574	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 162 295	849 384	290 063	22 848
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	52 436 005	51 593 470	706 842	135 692
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0
Aktywa obrotowe	52 436 005	51 593 470	706 842	135 692
Aktywa razem	112 428 924	110 164 987	2 118 245	145 692

PASywa	2021.09.30	30 września 2021		
		Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
<i>Kapitał własny</i>				
Kapitał podstawowy	1 775 750	1 560 750	115 000	100 000
Akcje własne	(269 706)	-269 706	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	31 157 374	30 071 724	1 085 650	0
Kapitały wyeliminowane	-1 300 650	-1 300 650		
Pozostałe kapitały	16 382 450	16 382 450	0	0
Zyski zatrzymane	13 259 772	14 452 080	(977 882)	(214 426)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	61 004 990	60 896 649	222 768	(114 426)
Udziały nie dające kontroli	446 666	0	515 045	(68 379)
Kapitał własny	61 451 656	60 896 649	737 812	(182 805)
<i>Zobowiązania</i>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Długoterminowe zobowiązania finansowe	13 742 742	12 955 865	786 877	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	699 314	699 314	0	0
Rezerwy długoterminowe	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 404 687	5 323 335	81 352	0
Zobowiązania długoterminowe	19 846 743	18 978 514	868 229	0
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16 631 924	16 485 986	99 444	46 495
Zaangażowanie finansowe Grupy Kapitałowej	0	(654 519)	372 517	282 002
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	202 728	202 728	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	14 134 706	14 094 462	40 244	0
Rezerwy bieżące	161 167	161 167	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	31 130 525	30 289 824	512 205	328 497
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	31 130 525	30 289 824	512 205	328 497
Zobowiązania razem	50 977 268	49 268 338	1 380 433	328 497
Pasywa razem	112 428 924	110 164 986	2 118 246	145 692

12. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

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

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 417 445	(1 127 099)	(2 572 371)	481 464
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,92	(0,73)	(1,66)	0,31
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,92	(0,73)	(1,66)	0,31
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto	1 417 445	(1 127 099)	(2 572 371)	481 464
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,92	(0,73)	(1,66)	0,31
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,92	(0,73)	(1,66)	0,31

13. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	91 451	(8 103 536)
Zmiana kwalifikacji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	(2 436 255)	0
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(2 344 804)	(8 103 536)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	2 222 287	(64 157)
Rozliczenia z tytułu podatku bieżącego	(80 378)	0
Rozliczenie kosztów obligacji	155 750	(155 750)
Odpisy aktualizujące	(36 953)	(794 079)
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	2 260 706	(1 013 985)

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(1 828 787)	2 481 147
Nierozliczone zakupy aktywów niefinansowych	(295 650)	(16 991)
Rozliczenie subwencji	(52 799)	(468 839)
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	175 002	0
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(2 002 234)	1 995 317

W roku 2021 sytuacja na rynku nieruchomości zaczęła się normalizować. Spółki Grupy Kapitałowej zrealizowały inwestycje w Warszawie – Al. Jerozolimskie i Myśluborska oraz w Górze Kalwarii i Pruszkowie. Dodatkowo przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w kwocie 703,7 tys. PLN częściowo pokryły wydatki z działalności inwestycyjnej i finansowej. W działalności inwestycyjnej wydatki związane są z nakładami na nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa rzeczowe związane z nowymi sektorami działalności. Ujemne przepływy z działalności finansowej Grupy związane są z dokonywaniem bieżących płatności z tytułu pożyczek, obligacji i leasingu.

14. PRZYCHODY I KOSZTY

14.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Przychody z tytułu najmu	650 133	-1 443 972	594 228	245 431
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0	696 500	0
Przychody ze sprzedaży innych usług	5 275 466	86 184	57 590	16 062
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	193 890	60 635	26 790	26 790
Upusty do sprzedaży towarów i materiałów	-1 933	-1 933	0	0
Przychody ze sprzedaży produktów	20 862 810	1 020 689	8 600 000	8 600 000
Przychody Razem	26 980 365	-278 398	9 975 107	8 888 282

W ciągu 9 miesięcy 2021 roku Grupa Kapitałowa sprzedała nieruchomości zlokalizowane w Warszawie, Górze Kalwarii i Pruszkowie oraz dokonała sprzedaży usług w inwestycji zlokalizowanej w Warszawie w Al. Jerozolimskich. W okresie porównawczym przychody z tytułu umów o usługę budowlaną związane są z umową na budowę zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Swarozycza. W 3 kwartale 2021 roku kontrahent wskazał na nie wypełnienie przez spółkę warunków umożliwiających sprzedaż inwestycji. W związku z tym dokonano korekty faktury sprzedaży. Przychód zostanie zrealizowany w późniejszym okresie, po spełnieniu wszystkich warunków umowy.

14.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Amortyzacja	785 855	305 560	618 709	206 481
Zużycie materiałów i energii	8 717 448	87 148	5 132 100	5 055 208
Usługi obce	13 524 276	(642 430)	4 619 351	2 044 488
Podatki i opłaty	258 730	70 255	260 533	119 578
Wynagrodzenia	1 449 209	397 363	1 201 337	438 522
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	266 228	76 910	165 388	52 957
Pozostałe koszty rodzajowe	284 425	144 937	188 685	92 682
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	157 936	47 680	0	0
Koszty według rodzaju razem	25 444 107	487 423	12 186 102	8 009 916

14.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	75 859	5 641	0	0
Odszkodowania i kary	13 210	9 440	324 571	0
Dyskonto zobowiązań/należności	97 012	11 960	23 628	8 092
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	0	0	120 173	0
Rozliczenie przyznanej subwencji	1 210 415	0	1 062 932	498 609
Inne przychody	89 675	32 011	113 179	-4 758
Przychody Razem	1 486 170	59 052	1 644 484	501 942

W czerwcu 2021 roku spółki Tower Investments S.A i Tower Investments sp. z o.o. otrzymały decyzje o umorzeniu części subwencji otrzymanej w ramach programu Tarcza Antykryzysowa. W pozostałych przychodach operacyjnych została ujęta część umorzona, a nie wykorzystana na pokrycie wydatków operacyjnych spółek. W okresie porównywalnym Grupa obciążyła kontrahenta kosztami związanymi z opóźnieniami w realizacji umów, zgodnie z zawartymi w umowie warunkami oraz rozliczyła część przyznanych subwencji odpowiednio do kosztów na które zostały przyznane.

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	129	0	65 502	52 508
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	38 023	-15 857
Rozliczenie subwencji	16 466	0	0	0
Darowizny	0	0	45 006	45 006
Sprawy sądowe - opłaty i koszty	51 006	21 308	0	0
Dyskonto należności/zobowiązań	0	0	9 993	3 422
Opłata za zrzeczenie się roszczeń	175 000	175 000	0	0
Inne koszty	87 202	39 551	98 046	-29 475
Koszty Razem	329 803	235 858	256 570	55 605

W 2021 roku spółka zależna Tower Investments sp. z o.o. poniosła wydatek związany z opłatą za zrzeczenie się roszczeń spadkobierców nieruchomości, którą nabyła od gminy. Wartość pozostałych kosztów operacyjnych roku porównywalnego stanowią przede wszystkim zawiązane odpisy na należności nieściągalne.

14.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	0	0	15 333	0
Przychody związane z obligacjami	119 680	40 714	0	0
Pożyczki i należności	82 619	16 018	80 832	26 193
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	202 299	56 732	96 165	26 193
Aktualizacja wartości inwestycji	0	(7 177)	28 160	(40 640)
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	3 347	0	0	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	3 347	(7 177)	28 160	(40 640)
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	21 146	16 069	2 974	538
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	21 146	16 069	2 974	538
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0	0	0
Przychody finansowe razem	226 792	65 624	127 299	(13 909)

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

Koszty finansowe

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Koszty z tytułu leasingu	141 791	42 733	124 475	39 100
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	143 792	45 354	166 558	60 895
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	1 655 280	555 067	1 508 335	482 536
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	23 287	7 725	7 106	6 133
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	1 964 149	650 879	1 806 475	588 663
Wycena aktywów finansowych	31 822	31 822	109 814	0
Strata ze sprzedaży aktywów finansowych	0	0	0	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	31 822	31 822	109 814	0
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	38 056	8 832	104 742	51 325
Straty z tytułu różnic kursowych razem	38 056	8 832	104 742	51 325
Koszty finansowe razem	2 034 027	691 533	2 021 031	639 989

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Grupę Kapitałową jako pozostałe koszty operacyjne.

14.5. Podatek dochodowy

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(5 160 613)	(5 125 695)	(5 125 695)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	342 979	(34 918)	174 189
Korekta lat ubiegłych	1 224 412	0	0
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 593 222)	(5 160 613)	(4 951 505)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 811 465	2 774 267	2 710 204
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 404 687	7 934 881	7 661 709

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	kapitał	
Stan na 30.09.2021				
<i>Aktywa:</i>				
Wyceny nieruchomości	165 416	0	0	165 416
Zapasy - zyski zatrzymane	22 019	8 847	0	30 866
Należności z tytułu dostaw i usług	168 413	14 577	0	182 990
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	47 834	(1 364)	0	46 471
Na straty podatkowe	1 025 769	154 414	0	1 180 183
Różnica podatkowa na umorzeniu rzeczowych aktywów	0	10 998	0	10 998
<i>Pasywa:</i>				
Odsetki od pożyczek i obligacji	1 198 965	(28 864)	(1 110 506)	59 595
Leasing	86 510	(5 090)	0	81 420
Kontrakty budowlane	0	0	0	0
Pozostałe rezerwy	59 341	(5 815)	0	53 526
Razem	2 774 267	147 704	(1 110 506)	1 811 465

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wynik	kapitał	
Stan na 30.09.2021				
<i>Aktywa:</i>				
Aktywa trwale w leasingu	108 465	(14 870)	0	93 595
Odsetki od pożyczek udzielonych	2 402 459	12 307	(2 334 918)	79 848
Rozliczenie subwencji	157 142	(157 142)	0	0
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	(49 060)	0	0
Wycena udziałów do wartości godziwej	1 772 668	0	0	1 772 668
Wyceny nieruchomości	3 316 256	(3 401)	0	3 312 855
Inne	128 830	16 892	0	145 722
Razem	7 934 881	(195 275)	(2 334 918)	5 404 688

15. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie 9 miesięcy 2021 roku struktura Grupy Kapitałowej uległa zmianie.

W marcu 2021 roku zostały utworzone dwie nowe jednostki:

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

Szczegóły dotyczące działalności spółek znajdują się w nocie 5.

16. WARTOŚĆ FIRMY

	31.09.2021	31.12.2020	31.09.2020
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	13 698 541	13 698 541	13 698 541
	16 586 901	16 586 901	16 586 901

W okresie sprawozdawczym i okresach porównywalnych nie dokonano odpisów aktualizujących wartość firmy. Stan odpisów aktualizacyjnych na 30 września 2021 roku wynosi 0,00 PLN (na 31.12.2020: 0,00 PLN; na 30.09.2020: 0,00 PLN).

17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	25 550	35 988	61 538
Zwiększenia - zakupy	0	73 556	73 556
Zwiększenia - rozliczenie ze środków trwałych w budowie		339 589	339 589
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2021 roku	25 550	449 133	474 683
Umorzenie za okres od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	(23 050)	(18 821)	(41 871)
Zwiększenia	(2 500)	(70 378)	(72 878)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2021 roku	(25 550)	(89 199)	(114 749)
Wartość netto na 01.01.2020 roku	2 500	17 167	19 667
Wartość netto na 30.09.2021 roku	0	359 934	359 934

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

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	25 550	15 988	41 538
Zwiększenia	0	8 000	8 000
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2020 roku	25 550	23 988	49 538
Umorzenie za okres od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	(18 050)	(14 344)	(32 394)
Zwiększenia	(3 750)	(1 977)	(5 727)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2020 roku	(21 800)	(16 321)	(38 121)
Wartość netto na 01.01.2020 roku	7 500	1 644	9 144
Wartość netto na 30.09.2020 roku	3 750	7 667	11 417

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

Na dzień 30 września 2021 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2021 roku wynosi 0,00 PLN (na 31.12.2020 i 30.09.2020: 0,00 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 30.09.2021 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	0	2 742 456

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	257 601	1 949 269	555 047	574 563	4 343 382
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(391 573)	(167 354)	(524 246)	(227 514)	0	(1 310 687)
Wartość bilansowa netto	615 329	90 246	1 425 024	327 532	574 563	3 032 695

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2021 roku do 30.09.2021 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2021 roku	559 390	87 080	2 512 444	319 008	0	3 477 922
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	9 347	358 330	2 763	339 589	710 029
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(392 930)	0	0	(392 930)
Zmniejszenia - rozliczenie w wartości niematerialne					(339 589)	(339 589)
Amortyzacja	(167 817)	(32 373)	(446 041)	(66 747)	0	(712 978)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2021 roku	391 573	64 054	2 031 803	255 025	0	2 742 455

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2020 roku do 30.09.2020 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2020 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 563	3 343 500
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		33 259	781 168	0	0	814 427
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(512 251)	0	0	(512 251)
Amortyzacja	(167 817)	(42 820)	(337 623)	(64 722)	0	(612 981)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2020 roku	615 329	90 246	1 425 024	327 532	574 563	3 032 694

W okresie 9 miesięcy 2021 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2021 roku wynosi 369.000,00 PLN (na 31.12.2020: 369.000.00 PLN; na 30.09.2020: 0,00 PLN).

19. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

19.1. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

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

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.09.2021 roku				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	2 214 954	3 909 549
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(615 329)	(453 837)	(1 069 166)
Wartość bilansowa netto	687 693	391 573	1 761 117	2 840 383

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

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.09.2020 roku				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 076 344	2 770 938
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(391 573)	(274 714)	(666 287)
Wartość bilansowa netto	687 693	615 329	801 630	2 104 652

19.2. Zobowiązania w tytułu prawa do użytkowania

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

Oплаты z tytułu umów prawa do użytkowania płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.09.2021 roku				
Przyszłe minimalne opłaty	639 445	2 029 956	3 110 260	5 779 662
Koszty finansowe (-)	(152 671)	(288 617)	(2 691 278)	(3 132 566)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	486 774	1 741 340	418 982	2 647 096

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

Oплаты z tytułu umów prawa do użytkowania płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.09.2020 roku				
Przyszłe minimalne opłaty	548 402	1 939 705	3 150 111	5 638 218
Koszty finansowe (-)	(171 588)	(316 343)	(2 744 966)	(3 232 897)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	376 814	1 623 362	405 145	2 405 321

Umowami leasingu objęte są samochody, najem biura i użytkowanie wieczyste. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały weksłami. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją.

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

20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Wartość bilansowa na początek okresu	33 888 699	33 158 761	33 158 761
Zwiększenia	677 481	883 524	754 378
Zmiana klasyfikacji z zapasów	2 436 255	0	0
Zmniejszenia	(16 278)	(17 439)	(17 439)
Wycena do wartości godziwej	0	(136 148)	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	36 986 158	33 888 699	33 895 700

21. ZAPASY

	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Materialy	0	11 500	1 805
Półprodukty i produkcja w toku	30 879 358	28 524 098	23 914 849
Produkty gotowe	0	2 436 255	2 436 255
Towary	227 014	225 970	1 243 207
Wartość bilansowa zapasów razem	31 106 372	31 197 823	27 596 116

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2021 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0,00 PLN (31.12.2020 i 30.09.2020: 0,00 PLN).

Zmiana stanu zapasów w okresie 9 miesięcy 2021 związana była z następującymi transakcjami:

	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Zwiększenia	
inwestycja Złotokłos	85 310
inwestycja Ostródzka	122 481
inwestycja Góra Kalwaria	402 056
inwestycja Elk	100 022
inwestycja Myśliborska Warszawa	4 052 555
inwestycja Wołomin	437 868
inwestycja Łódź	184 755
Inwestycja Mrągowo	113 022
inwestycja Al.Jerozolimskie Warszawa	7 391 579
Inwestycja Elbląg	6 115 021
Inwestycja Berensona	3 438 425
Pozostałe nakłady na zapasy	167 359

	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Zmniejszenia	
sprzedaż inwestycji Al.Jerolimskie Warszawa	(2 810 901)
sprzedaż inwestycji Góra Kalwaria	(3 759 006)
sprzedaż inwestycji w Ełku	(205 022)
sprzedaż inwestycji Myśluborska Warszawa	(12 850 039)
sprzedaż inwestycji w Pruszkowie	(102 203)
zmiana klasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych	(2 436 255)
rozliczenie zapasów	(538 479)
Suma	(91 451)

22. INSTRUMENTY FINANSOWE

22.1. Aktywa finansowe

Według standardu MSSF9 aktywa finansowe zostały podzielone na kategorie, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami. Poniżej przedstawiono podział aktywów finansowych na poszczególne kategorie. Obecnie Grupa nie posiada i w okresie porównawczym nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGW	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 września 2021 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności	1 036 121	0	0	1 036 121
Inne Inwestycje długoterminowe	0	250	0	250
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 942 251	0	8 183 000	17 125 251
Pożyczki	2 112 684	0	0	2 112 684
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	602 889	0	602 889
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 162 295	0	0	1 162 295

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności	654 246	0	0	654 246
Inne Inwestycje długoterminowe	0	250	0	250
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	7 010 320	0	11 517 184	18 527 505
Pożyczki	1 737 855	0	0	1 737 855
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	381 785	0	381 785
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 475 818	0	0	4 475 818

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 września 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności	1 290 955	0	0	1 290 955
Pożyczki	423 394			423 394
Inne Inwestycje długoterminowe	0	300 250	0	300 250
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 388 122	0	13 443 411	21 831 534
Pożyczki	1 665 426	0	0	1 665 426
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	196 515	0	196 515
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 122 723		0	3 122 723

22.2. Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

ZFWGWF	zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
ZFZK	pozostałe zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 września 2021 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	11 286 700	0	11 286 700
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	2 195 183	2 195 183
Subwencja	0	260 859	0	260 859
Inne zobowiązania długoterminowe	0	665 930	0	665 930
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	6 342 788	10 164 268	16 507 057
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	13 334 980	0	13 334 980
Subwencja	0	347 813	0	347 813
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	451 913	451 913

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	16 503 439	0	16 503 439
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	2 681 768	2 681 768
Subwencja	0	1 639 276	0	1 639 276
Inne zobowiązania długoterminowe	0	195 675	0	195 675
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	9 331 416	9 330 632	18 662 048
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	8 331 098	0	8 331 098
Subwencja	0	65 605	0	65 605
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	747 568	747 568

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 września 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	24 299 750	0	24 299 750
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	2 028 506	2 028 506
Subwencja		1 470 999		1 470 999
Inne zobowiązania długoterminowe	0	676 148	0	676 148
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	6 684 918	5 972 260	12 657 178
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	404 121	0	404 121
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	376 814	376 814

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów oraz zobowiązań krótkoterminowych z tytułu leasingu nie odbiega od wartości bilansowych. Wartości przedstawione w tabelach powyżej, są zgodne z wartością godziwą tych instrumentów.

23. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

Należności długoterminowe

Charakterystyka należności długoterminowych wygląda następująco:

	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Kaucje	686 121	626 716	1 290 955
Pozostałe rozrachunki	350 000	27 530	0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	469 635	421 079	181 110
Należności długoterminowe razem	1 505 756	1 075 324	1 472 064

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

Należności krótkoterminowe

	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
<i>Aktywa finansowe :</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	3 631 630	2 021 225	3 930 350
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(6 577)	(6 448)	(766 522)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 625 053	2 014 777	3 163 828
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	2 021 865	2 517 365	1 376 890
Inne należności	4 663 277	3 846 121	5 290 059
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(1 367 943)	(1 367 943)	(1 442 655)
Pozostałe należności finansowe netto	5 317 198	4 995 543	5 224 294
Należności finansowe	8 942 251	7 010 320	8 388 122
<i>Aktywa niefinansowe:</i>			
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	798 550	2 080 259	1 492 741
Odpisy na należności z tytułu podatków i innych świadczeń	(36 878)	(73 959)	(52 508)
Należności z tytułu umów i niefakturowane	17 232	1 273 243	258 211
Rozliczenia międzyokresowe	156 495	150 949	95 869
Przedpłaty i zaliczki	8 772 932	10 862 489	12 003 178
Odpisy aktualizujące wartość przedpłat i zaliczek	(1 351 605)	(1 351 605)	0
Należności niefinansowe	8 356 728	12 941 377	13 797 492
Należności krótkoterminowe razem	17 298 979	19 951 697	22 185 614

24. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Grupa Kapitałowa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	250	250	300 250
Aktywa finansowe	250	250	300 250

	Aktywa krótkoterminowe		
	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Akcje spółek notowanych	302 639	81 535	96 510
Udziały, akcje spółek nienotowanych	300 250	300 250	100 005
Aktywa finansowe	602 889	381 785	196 515

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

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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów. Stan odpisów na okres sprawozdawczy i okresy porównawcze wynosi 110.823,60 PLN.

25. 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 30.09.2021 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)		
Stan na 31.12.2020 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Iwona Gościcka	PLN	11 809	6%	2021
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	30 566	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	398 011	6%	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 247 469	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020 roku		1 760 612		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2020 roku		(22 757)		
Stan na 30.09.2020 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2021
Industrial Sp. z o.o.	PLN	350 637	7%	2021
Iwona Gościcka	PLN	11 601	6%	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	30 113	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	392 430	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 231 281	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2020 roku		2 088 820		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.09.2020 roku		0		

* do zapłaty została część odsetkowa pożyczek

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	1 760 612	1 893 024
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	312 000	120 000
Splata	(12 014)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	74 843	75 796
Wartość brutto na koniec okresu	2 135 441	2 088 820
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	(22 757)	0
Strata kredytowa na koniec okresu	(22 757)	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 112 684	2 088 820

W 2021 roku Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. nie objęły stratą kredytową żadnej pożyczki. Na dzień 30 września 2021 roku stratą kredytową objęta jest pożyczka o wartości 22.757,00 PLN (na 31.12.2020: 22.757,00 PLN; na 30.09.2020: 0,00 PLN).

26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	785 042	3 797 520	3 056 077
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	30 570	292 803	25 978
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	315 963	372 594	27 766
Środki pieniężne w drodze	3 820	0	0
Środki pieniężne w kasie	26 901	12 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	1 162 295	4 475 818	3 122 723

Na dzień 30 września 2021 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

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

27. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

28. KAPITAŁY WŁASNE

28.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 września 2021 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Tower Investments S.A, w dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych. Od dnia przyjęcia programu do dnia 30 września 2021 roku Spółka dokonała skupu 11.126 akcji. W okresie 9 miesięcy 2021 roku nie zostały skupione żadne akcje. Strukturę własności na dzień 30 września 2021 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
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%
Stan na 31.12.2020 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 352	443 352	443 352	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 30.09.2020 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 352	443 352	443 352	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

28.2. Pozostałe kapitały

W okresie 9 miesięcy 2021 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego zysku za okres bieżący w wysokości 1.417,4 tys. PLN i korekt wyniku z lat ubiegłych w kwocie 1.245,5 tys. PLN zwiększających wartość kapitałów własnych Grupy Kapitałowej.

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

Na dzień 30 września 2021 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierzczuk jest bezpośrednim posiadaczem 6.294 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 6.294 PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 nie zostały zakupione żadne akcje.

30. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

31. DYWIDENDY

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

32. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

W okresie 9 miesięcy od 1 stycznia do 30 września 2021 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych. Posiadane przez Spółkę Dominującą obligacje, pierwszy dzień wykupu 8.000 obligacji, mają określony na listopad 2021 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

33. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Kredyty w rachunku kredytowym	4 238 735	4 473 664	4 545 592
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	260 859	1 639 276	1 470 999
Inne instrumenty dłużne	7 047 964	12 029 775	19 754 158
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	11 547 559	18 142 715	25 770 749

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Kredyty w rachunku kredytowym	311 565	325 565	253 637
Pożyczki	0	0	884
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	347 813	65 605	0
Inne instrumenty dłużne	13 023 414	8 005 533	149 600
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	13 682 792	8 396 703	404 121

33.1. 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 9 miesięcy od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku Grupa Kapitałowa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	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

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	253 637	4 545 592
Pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
Subwencja	PLN; 0,00%	2021-2023	0	1 470 999
Obligacje	PLN; 9,72%	2021-2022	149 600	19 754 158
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2020 roku.			404 121	25 770 749

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 30 września 2021 roku kształtowała się na poziomie 0,22% (na 31.12.2020 rok: 0,21%; na 30.09.2020 rok: 1,72%).

Papiery dłużne

W okresie 9 miesięcy kończących się 30 września 2021 roku Grupa Kapitałowa nie dokonała emisji papierów dłużnych. W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 30 września 2021 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

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

W dniu 19 listopada 2021 roku podpisano zmianę Warunków Emisji Obligacji serii A. Opis zmian przedstawiony został w nocie 47 niniejszego kwartalnego sprawozdania finansowego.

33.2. 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 września 2021 roku wynosił 9.680.643,35 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 30.000.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leasing

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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

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

34. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Poza zabezpieczeniami opisanymi w punkcie 33 Grupa Kapitałowa posiada zobowiązanie warunkowe z tytułu umowy najmu pomieszczeń biurowych położonych przy ul. Wioślarskiej w Warszawie. Na podstawie tej umowy Spółka Dominująca wynajmuje powierzchnie biurowe oraz miejsce parkingowe a w zamian zobowiązana jest uiszczać ustalone umową opłaty. Umowa została zawarta bez opcji wcześniejszego jej wypowiedzenia co skutkuje powstaniem zobowiązania warunkowego wyliczonego na dzień 30 września 2021 roku w kwocie 480,3 tys. PLN i prezentowanego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu prawa do użytkowania aktywów.

35. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		
	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Wakacje czynszowe	460 570	406 680	173 023
Ubezpieczenia	6 510	14 100	8 087
Inne koszty opłacone z góry	2 555	299	0
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	469 635	421 079	181 110
Rezerwy na inwestycje budowlane	0	0	0
Wakacje czynszowe	33 383	33 383	55 617
Subwencja	0	184 694	182 707
Pozostałe rezerwy	0	0	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	33 383	218 077	238 324

	Krótkoterminowe		
	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Wakacje czynszowe	71 008	57 889	34 158
Ubezpieczenia	38 430	82 681	54 610
Inne koszty opłacone z góry	47 057	10 379	7 102
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	156 495	150 949	95 869
Rezerwy na inwestycje budowlane	157 553	184 522	184 522
Wakacje czynszowe	5 558	22 234	5 558
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	3 613	3 613	0
Audyt	0	45 000	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	117 729	24 217	57 860
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	284 454	279 586	247 940

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	572 028	255 836
Zwiększenia	105 943	135 715
Zmniejszenia	(51 841)	(114 572)
Wartość brutto na koniec okresu	626 130	276 979
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	497 663	324 211
Zwiększenia	93 512	199 698
Zmniejszenia	(273 338)	(37 646)
Wartość brutto na koniec okresu	317 837	486 264

36. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

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

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

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Zarząd		
wynagrodzenia	126 988	118 192
premie	0	
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	135 000	135 000
Rada Nadzorcza		
wynagrodzenia	86 353	86 191
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	0
Komitet Audytu		
wynagrodzenia	62 780	65 455
Wynagrodzenia razem	411 121	404 838

Transakcje z podmiotami powiązanymi.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Operacyjne	Pożyczki	Operacyjne	Pożyczki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	573 763	1 345 637	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 655 341	0	54 650	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	146 415	0	36 900	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	738 278	352 432	33 803	0
Circolo sp. z o.o.	1 826	0	0	0
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	11 070	0
Eurostock Media sp. z o.o.	421 615	414 615	0	0
SUMA	4 537 237	2 112 684	136 423	0

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	5 400	48 168	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	4 794	0	135 000	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	180 803	16 604	16 132	0
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	73 000	0
Circolo sp. z o.o.	1 550	0	0	0
Eurostock Media sp. z o.o.	0	9 867	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	260	0	135 000	0
SUMA	192 808	74 639	359 132	0

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

W okresie 9 miesięcy 2021 roku nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej Grupy Kapitałowej oraz warunków prowadzenia przez nią działalności (za wyjątkiem zmian i warunków spowodowanych koronawirusem SARS-CoV-2/ COVID-19 oraz ryzyka z tym związanego), które miały istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej, czy skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).

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

W 9 miesięcy 2021 roku zdarzeniem mającym istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej były decyzje Polskiego Funduszu Rozwoju (PFR) o częściowym umorzeniu przyznanych w 2020 roku subwencji. Łączna wartość umorzenia dla Grupy Kapitałowej wyniosła 2.021,0 tys. PLN.

39. 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 Lidl sp. z o.o. s.k. przeciwko Deli2 S.A o zakazanie stosowania hasła w reklamie przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 2) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym Warszawa Praga o zapłatę 300.001,00 PLN przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowski. Wyrokiem z dnia 4 lutego 2021 roku sąd oddalił powództwo i zasądził kwotę 10.800,00 PLN

tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok nie jest prawomocny. Postępowanie przed sądem odwoławczym jest zawieszono.

3) Postępowanie z powództwa Marzeny Borowskiej przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 14.760,00 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty. Wyrokiem z dnia 29 marca 2021 roku Sąd zasądził od Tower Investments sp. z o.o. na rzecz Marzeny Borowskiej kwotę 14.760,00 PLN wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od kwot 7.380,00 PLN od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty i 7.380,00 PLN od dnia 15 listopada 2017 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 3.802,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok nie jest prawomocny. Postępowanie przed sądem odwoławczym jest zawieszono.

4) Postępowanie z powództwa Daniela i Kamila Jaroniom przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 372.185,69 PLN. Termin rozprawy wyznaczony został na 1 grudnia 2021 roku.

5) Postępowanie z powództwa Przedsiębiorstwa Usług Specjalistycznych „Termatex” sp. z o.o. przeciwko Tower Project sp. z o.o. S.K.A. o zapłatę 26.840,00 PLN. Wyrokiem zaocznym z dnia 18 września 2020 roku Sąd zasądził roszczenie w całości wraz z kwotą 4.959,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Od wyroku spółka Tower Project sp. z o.o. S.K.A. wniosła sprzeciw. Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2020 roku sąd zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności wyroku. Termin rozprawy wyznaczony jest na 24 stycznia 2022 roku.

6) Postępowanie z powództwa Zbigniewa Józwiaka prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Zakład Instalacyjno-Remontowy Zbigniew Józwiak przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 49.298,00 PLN. Termin rozprawy wyznaczony jest na 1 grudnia 2021 roku.

7) Postępowanie z powództwa Werbena Art. Drogi sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 628.881,00 PLN przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2021 roku Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

8) Postępowanie przed Prezydentem Miasta Łodzi w przedmiocie uiszczenia przez Tower Project sp. z o.o. opłaty za usunięcie drzew na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Byszewskiej. W dniu 31 sierpnia 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję wzywającą do uiszczenia opłaty w wysokości 54.830,48 PLN. Decyzja, w skutek utrzymania jej w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 października 2020 stała się ostateczna. Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi. Wyrokiem z dnia 7 maja 2021 roku Sąd oddalił skargę. Wyrok nie jest prawomocny, została wniesiona skarga kasacyjna. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

9) Postępowanie z powództwa EMA Nowak Cholewa Nowak sp. j. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 50.827,64 PLN przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie. Wyrokiem z dnia 31 maja 2021 roku Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę

30.926,80 PLN wraz z odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 30.750,00 PLN od dnia 9 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty i koszty procesu 2.694,21 PLN oddalając powództwo w pozostałej części. Wyrok nie jest prawomocny.

10) Postępowanie z powództwa Dariusza Turka i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 PLN przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Termin rozprawy wyznaczony został na dzień 25 listopada 2021 roku.

40. 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 2021 roku nie uległy zmianie.

41. 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.

42. 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.

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

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

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

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

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

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

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

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

W związku z powyższą sytuacją pojawiają się następujące potencjalne ryzyka:

Ryzyko stopy procentowej

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

stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiła podwyżka wysokości stóp procentowych, które jednak wciąż są niższe niż w okresie zawierania umów oprocentowanych na tych stopach. Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Ryzyko płynności

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

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

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

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

46. 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 2021 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający umowę sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Białołęka,
- Spółki zależne Gatid Investments sp. z o.o. i Tower Project sp. z o.o. zawarły jako sprzedający przedwstępne umowy sprzedaży dwóch nieruchomości położonych w Warszawie i Piasecznie. Zawarcie umów przyrzeczonych planowane jest do 30 czerwca 2022 roku,
- Spółki zależne Prystora 1 sp. z o.o. i Tower Project sp. z o.o. zawarły szereg umów ze spółką Spravia sp. z o.o. (nastąpiła zmiana nazwy z Budimex Nieruchomości sp. z o.o.) regulujących zmiany w zakresie realizacji projektu mieszkaniowo-usługowego w Warszawie polegających na rezygnacji z warunku zawieszającego w postaci uzyskania przez sprzedającego ostatecznej i wykonalnej decyzji pozwolenia na budowę, rezygnacji z warunku polegającego na wybudowaniu lokalu handlowego, który miał być przedmiotem odrębnej umowy sprzedaży na rzecz Tower Project sp. z o.o., określeniu ceny sprzedaży nieruchomości na 21 milionów + VAT,
- Spółka zależna Gatid Investments sp. z o.o. zawarła jako sprzedający umowę przeniesienia własności nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Górze Kalwarii. Jednocześnie zawarto umowę na realizację inwestycji budowlanej w postaci pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą,
- Spółka zależna Deli2 S.A. dokonała prywatnych subskrypcji akcji imiennych serii B i C w wyniku których pozyskała środki finansowe w wysokości 1.101,0 tys. PLN, które przeznaczone zostaną na dalszy rozwój platformy e-commerce deli2.pl,
- Spółka zależna Gatid Investments sp. z o.o. zawarła jako sprzedający przedwstępną umowę sprzedaży działki położonej w Warszawie w dzielnicy Białołęka,
- Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Ursynów,
- Spółka zależna Deli2 S.A. podpisała z właścicielem platformy handlowej Lokalny Rolnik, list intencyjny dotyczący przeprowadzenia postępowania negocjacyjnego umożliwiającego wypracowanie potencjalnego modelu współpracy stron, w tym także z punktu widzenia ewentualnego procesu połączenia stron,
- W sierpniu 2021 roku nastąpiła niespodziewana śmierć Piotra Gesslera, znanego restauratora, którego wiedza i doświadczenie w zakresie produkcji cukierniczej jest nie

do zastąpienia. Zarząd spółki Manufaktura Gessler jest w trakcie zmian w strategii rozwoju spółki,

47. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- 1) Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Białołęka.,
- 2) Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Elblągu,
- 3) Spółka zależna Prystora1 sp. z o.o. zawarła jako sprzedający umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich,
- 4) Spółka zależna Tower Mehoffera sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży lokalu usługowo-handlowego położonego w Warszawie w dzielnicy Białołęka,
- 5) Spółka Tower Investments S.A., w dniu 19 listopada 2021 roku dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A. Zgodnie z nowymi warunkami Spółka posiada obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 21 lutego 2022 roku – 5.000 obligacji; 20 maja 2022 roku – 4.500 obligacji; 21 listopada 2022 roku – 5.500 obligacji i 19 maja 2023 roku – 5.000 obligacji.
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

Powyższe wydarzenia będą miały wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej.

48. 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.

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

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

Grupa rozwija również nowo powstałe segmenty działalności, w szczególności projekt delikatesów internetowych deli2.pl. W najbliższych miesiącach oczekiwać można strat z tego tytułu. Jednakże zyski spodziewane są w dłuższej perspektywie czasu.

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

50. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	6 250 779	1 308 738	1 371 236	294 628
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 189 097	(396 149)	260 853	(89 183)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 302 157	(359 095)	285 655	(80 841)
Zysk (strata) netto	1 152 877	(307 062)	252 907	(69 127)
Zysk na akcję (PLN)	0,74	(0,20)	0,16	(0,04)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,74	(0,20)	0,16	(0,04)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5585	4,4420
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 531 915	1 206 505	1 213 539	271 613
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 227 597)	(2 292 599)	(927 410)	(516 119)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 998 503)	(1 991 932)	(438 412)	(448 431)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(694 185)	(3 078 026)	(152 284)	(692 937)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5585	4,4420
	2021.06.30	2020.12.31	2021.06.30	2020.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	93 942 122	92 239 093	20 277 174	19 987 669
Zobowiązania długoterminowe	13 231 541	18 337 166	2 855 995	3 973 556
Zobowiązania krótkoterminowe	33 368 935	27 713 158	7 202 602	6 005 278
Kapitał własny	47 341 646	46 188 770	10 218 577	10 008 835
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6329	4,6148

51. 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).

52. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

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

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	6 250 779	405 334	1 308 738	1 026 178
Koszty sprzedanych produktów i usług	2 588 097	230 434	542 759	47 518
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 662 683	174 900	765 980	978 660
Koszt sprzedaży	0	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu	2 573 903	965 026	2 609 482	915 701
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 088 779	(790 126)	(1 843 503)	62 960
Pozostałe przychody operacyjne	145 192	20 911	1 547 293	485 784
Pozostałe koszty operacyjne	44 874	17 091	99 939	(44 085)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 189 097	(786 306)	(396 149)	592 828
Przychody finansowe	2 026 571	684 058	1 822 067	563 893
Koszty finansowe	1 913 512	658 897	1 785 013	587 511
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 302 157	(761 145)	(359 095)	569 210
Podatek dochodowy	149 280	(80 836)	(52 033)	193 659
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 152 877	(680 309)	(307 062)	375 551
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	1 152 877	(680 309)	(307 062)	375 551
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	1 152 877	(680 309)	(307 062)	375 551
Całkowite dochody	1 152 877	(680 309)	(307 062)	375 551

54. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	15 917	19 667	11 417
Rzeczowe aktywa trwałe	1 827 901	2 490 689	2 569 703
Nieruchomości inwestycyjne	11 370 108	10 712 128	10 533 496
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	253 729	241 206	62 610
Inne długoterminowe aktywa finansowe	46 237 797	44 266 273	43 208 513
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	8 778 550	8 673 500	8 603 500
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 531 407	1 506 186	1 379 189
Aktywa trwałe	70 015 409	67 909 648	66 368 429
Zapasy	578 605	2 797 507	3 335 551
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 083 705	15 004 017	16 636 700
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	1 097	18 394	18 394
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	9 061 973	5 614 009	4 730 369
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	201 333	895 518	250 603
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	23 926 713	24 329 445	24 971 617
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	23 926 713	24 329 445	24 971 617
AKTYWA RAZEM	93 942 122	92 239 093	91 340 046

PASYWA	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
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	14 826 001	17 315 167	17 315 167
Zyski zatrzymane w tym:	1 152 877	(2 489 165)	(307 062)
- zysk (strata) netto	1 152 877	(2 489 165)	(307 062)
Kapitał własny	47 341 646	46 188 770	48 370 873
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	8 874 599	14 425 376	21 309 316
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 017 599	746 949	769 183
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 339 343	3 164 841	3 053 636
Zobowiązania długoterminowe	13 231 541	18 337 166	25 132 135
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	17 638 401	16 854 651	15 298 909
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	15 569 367	10 697 341	2 380 576
Rezerwy bieżące	161 167	161 167	157 553
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	33 368 935	27 713 158	17 837 038
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	33 368 935	27 713 158	17 837 038
Zobowiązania razem	46 600 475	46 050 324	42 969 173
Pasywa razem	93 942 122	92 239 093	91 340 046

55. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	1 302 157	(359 095)
Korekty:		
Amortyzacja	566 435	570 600
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(73 104)	(753)
Przychody i koszty odsetek	(227 827)	(789 132)
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	(985)	48 209
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	31 822	(28 160)
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	0	619 267
Zmiana stanu zapasów	2 218 902	(870 230)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	276 294	76 420
Zmiana stanu należności pozostałych	804 543	1 215 108
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	148 513	(511 474)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	591 843	186 070
Inne korekty	(106 677)	1 049 676
Korekty razem	4 229 758	1 565 600
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	5 531 915	1 206 505
Podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 531 915	1 206 505
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	127 023	245 325
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(280 397)	(18 259)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(12 430)	(8 000)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	95 813	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(370 277)	(12 300)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(387 330)	(496 365)
Pożyczki spłacone	10 000	0
Pożyczki udzielone	(3 410 000)	(2 003 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 227 597)	(2 292 599)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(465 355)	(757 040)
Odsetki zapłacone	(1 533 148)	(1 234 892)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 998 503)	(1 991 932)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	(694 185)	(3 078 026)
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(694 185)	(3 078 026)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	895 518	3 328 628
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	201 333	250 603

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

56. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(2 489 165)	46 188 770
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						
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

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

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały				1 895 785	(1 895 785)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	1 895 785	(1 895 785)	(0)
Zysk netto za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020 roku					(307 062)	(307 062)
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(307 062)	(307 062)
Saldo na dzień 30.09.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(307 062)	48 370 873

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

57. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.

Do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, poza opisanymi w nocie 9, zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2020 rok. W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów opisane

58. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2020 do 30.09.2020
Amortyzacja	566 435	178 701	570 600	206 065
Zużycie materiałów i energii	147 913	55 376	122 574	53 837
Usługi obce	3 261 280	510 121	1 259 871	316 392
Podatki i opłaty	37 223	14 005	76 589	9 438
Wynagrodzenia	747 356	251 208	796 307	249 030
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	145 993	48 648	146 807	42 545
Pozostałe koszty rodzajowe	255 574	137 174	179 493	85 912
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	226	226	0	0
Koszty według rodzaju razem	5 162 000	1 195 459	3 152 241	963 219

59. SEGMENTY OPERACYJNE

Szczegółowy opis znajduje się w nocie 11 niniejszego sprawozdania finansowego.

W ciągu 9 miesięcy 2021 roku Spółka poniosła koszty inwestycji w nowe segmenty działalności w poniższych wartościach:

Segment Spożywczy

- koszty usług obcych – 124.262 PLN

Segment E-commerce

- koszty usług obcych - 139.862 PLN

- koszty odsetek od leasingu - 25.868 PLN

- zakup zapasów - 15.145 PLN

60. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 152 877	(307 062)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,74	(0,20)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,74	(0,20)
Działalność zaniechana		
	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	1 152 877	(307 062)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,74	(0,20)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,74	(0,20)

61. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki, budowie	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

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

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	164 385	1 912 269	471 755	139 375	3 694 686
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(391 573)	(101 100)	(487 246)	(145 065)	0	(1 124 983)
Wartość bilansowa netto	615 329	63 285	1 425 024	326 690	139 375	2 569 703

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 9 miesięcy 2021 roku Spółka nie zawarła transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych. W okresie 9 miesięcy 2021 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 września 2021 roku wynosi 0,00 PLN (na 31.12.2020 i 30.09.2020: 0,00 PLN).

62. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Wartość bilansowa na początek okresu	10 712 128	10 037 131	10 037 131
Zwiększenia	657 980	588 531	496 365
Wycena do wartości godziwej	0	86 466	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	11 370 108	10 712 128	10 533 496

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2021 roku wchodzi nieruchomość położona w Tychach oraz lokal o charakterze inwestycyjnym znajdujący się w Warszawie przy ul. Książęcej. Wartość nieruchomości uległa zwiększeniu w okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku w wyniku poniesienia nowych nakładów na wyżej wymienione nieruchomości inwestycyjne.

63. ZAPASY

	2021.06.30	2020.12.31	2020.09.30
Półprodukty i produkcja w toku	378 605	2 597 507	2 092 345
Towary	200 000	200 000	1 243 207
Wartość bilansowa zapasów razem	578 605	2 797 507	3 335 551

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2021 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2020 i 30.09.2020: 0 PLN).

64. POŻYCZKI UDZIELONE

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2020 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 364 501	6,8%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	156 615	6,0%	2021
Tower Project sp. z o.o.	PLN	7 117 715	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2021
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 970 062	6%	2021-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2021
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2021
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	134 082	6%	2021-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 316 031	6,8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 082 187	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	128 254	6,8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	55 474	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2021
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 689 057	6%	2021-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	636 592	6%	2021-2022
Razem		48 841 150		
	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.09.2020 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 254 905	6,9%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	154 352	6,0%	2021
Industrial sp. z o.o.	PLN	350 637	7,0%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	6 533 684	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	8 144	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 360 961	6%	2020-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	2 226 758	0%*	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	132 382	6%	2020-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 290 856	6,9%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 027 741	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	127 051	6,9%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	54 766	6%	2020-2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 666 434	6%	2020-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	628 146	6%	2020-2022
Razem		47 842 622		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

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

	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	48 841 150	44 058 759	44 058 759
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	3 410 000	2 744 000	2 003 000
Splata	(10 000)	(355 036)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 854 935	2 393 426	1 780 863
Wartość brutto na koniec okresu	54 096 085	48 841 149	47 842 622
<i>Strata kredytowa</i>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	54 096 085	48 841 149	47 842 622

65. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Inne instrumenty dłużne	7 047 964	12 029 775	19 754 158
Inne zobowiązania finansowe	139 442	196 814	0
Zobowiązania finansowe razem	7 187 407	12 226 589	19 754 158

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Pożyczki	1 994 199	1 919 034	1 893 755
Inne instrumenty dłużne	13 023 414	8 005 553	149 600
Inne zobowiązania finansowe	104 582	65 605	0
Zobowiązania finansowe razem	15 122 195	9 990 192	2 043 355

65.1. 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 30.09.2021 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	6,82%	9,72%	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

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

Stan na 30.09.2020 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	6,82%	6,82%	0%	
Termin wymagalności	2021	2021-2022	2021-2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 893 755	19 903 758	0	21 797 513
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 893 755	149 600	0	2 043 355
Zobowiązanie długoterminowe	0	19 754 158	0	19 754 158

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 30 września 2021 roku kształtowała się na poziomie 0,22% (31.12.2020: 0,21%; 30.09.2020:0,22%).

65.2. Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka dokonała

zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 30 września 2021 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

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

W dniu 19 listopada 2021 roku podpisano zmianę Warunków Emisji Obligacji serii A. Opis zmian przedstawiony został w nocie 47 niniejszego kwartalnego sprawozdania finansowego.

65.3. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Opis zabezpieczeń zobowiązań został przedstawiony w nocie 33.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

66. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w notach 33 i 34 niniejszego sprawozdania.

67. AKTYWA FINANSOWE

67.1. Posiadane akcje i udziały

Udziały i akcje	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
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	70 000	0
Akal sp. z o.o.	5 000	0	0
Prystora1 sp. z o.o.	50	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Aktywa finansowe	8 778 550	8 673 500	8 603 500

67.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Aktywa z tytułu leasingu	739 741	848 552	0
Aktywa finansowe	739 741	848 552	0

	Aktywa krótkoterminowe		
	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Akcje spółek notowanych	299 014	77 910	96 260
Aktywa z tytułu leasingu	164 930	112 671	0
Aktywa finansowe	463 944	190 581	96 260

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.

68. INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

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

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

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

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 września 2021 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	45 751 596	0	739 741	46 491 337
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 778 550	8 778 550
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	6 886 472	0	7 176 202	14 062 675
Pożyczki	8 598 029	0	0	8 598 029
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	299 014	164 930	463 944
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	201 333	0	0	201 333

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	43 658 739	0	0	43 658 739
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	9 522 052	9 522 052
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	6 976 122	0	7 908 971	14 885 092
Pożyczki	5 423 428	0	0	5 423 428
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	77 910	112 671	190 581
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	895 518	0	0	895 518

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 września 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	43 271 124	0	0	43 271 124
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 603 500	8 603 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 765 935	0	7 850 456	16 616 391
Pożyczki	4 634 109	0	0	4 634 109
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	96 260	0	96 260
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	250 603	0	0	250 603

Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

ZFWGWF	zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
ZFZK	pozostałe zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 września 2021 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	7 047 964	0	7 047 964
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	1 687 193	1 687 193
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe		139 442		139 442
Inne długoterminowe zobowiązania	0	291 216	0	291 216
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	10 061 099	7 571 744	17 632 843
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	15 017 614	0	15 017 614
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	104 582	0	104 582
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	447 172	447 172

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	12 050 341	0	12 050 341
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	2 198 787	2 198 787
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	0	196 814	0	196 814
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	11 499 290	7 217 160	18 716 451
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	8 005 533	0	8 005 533
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	65 605	0	65 605
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	707 169	707 169

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złoteo, o ile nie podano inaczej)

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 września 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	19 754 158	0	19 754 158
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	1 555 158	1 555 158
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	0	20 566		20 566
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	15 218 505	33 977	15 252 482
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	2 043 355		2 043 355
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	337 221	337 221

69. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY

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

	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
Podatek odroczonej per saldo na początek okresu	(1 658 655)	(1 726 479)	(1 726 479)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Wynik (+/-)	(149 280)	67 824	52 033
Podatek odroczonej per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 807 935)	(1 658 655)	(1 674 447)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 531 407	1 506 186	1 379 189
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 339 343	3 164 841	3 053 636

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.09.2021 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	136 514	15 426	151 940
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	47 834	(1 364)	46 471
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	81 021	0	81 021
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	172 825	(14 583)	158 243
Na stratę podatkową	1 020 152	35 560	1 055 712
Pozostałe rezerwy	47 839	(9 818)	38 021
Razem	1 506 186	25 222	1 531 407

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.09.2021 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	22 200	(8 400)	13 800
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 810 114	332 481	2 142 595
Wycena nieruchomości	1 182 948	0	1 182 948
Rozliczenie przyznanej subwencji	149 579	(149 579)	0
Razem	3 164 841	174 502	3 339 343

70. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocie 36 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 2021 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 9 miesięcy od 1 stycznia do 30 września 2021 roku.

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

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	852 848	5 406 504
Tower Jasło sp. z o.o.	295	
Akal sp. z o.o.	492	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	231 288	792 000
Shopin 2 sp. z o.o.	1 786	99 572
Tower Project sp. z o.o.	220 944	367 387
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	5 876 162	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	1 476	89 650
Gatid Investments sp. z o.o.	793 970	1 300 000
Floryda 1 sp. z o.o.	337 933	54 650
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	81 297	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	23 415	0
Circolo sp. z o.o.	1 826	
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	15 181	0
Prystora1 sp. z o.o.	167 804	0
Deli2 S.A.	455 531	234
Manufaktura Gessler S.A.	251 465	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 345 999	1 771
Stan na 30 września 2021 roku	11 659 714	15 704 858

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	24 778 697	0	0
Deli2 S.A.	720 647	904 671	0
Tower Jasło sp. z o.o.	139 140	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	0	0
Gatid Investments sp. z o.o.	163 346	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	661 723	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	190 216	0	0
Tower Project sp. z o.o.	10 181 939	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	6 635 078	0	0
Prystora1 sp. z o.o.	153 329	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	10 446 747	0	1 994 199
Stan na 30 września 2021 roku	54 096 085	904 671	1 994 199

	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	8 640	854 093	0	0
Tower Jasło sp. z o.o.	2 160	5 058	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	8 640	0	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	330 800	25 131	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 160	5 906	0	0
Tower Project sp. z o.o.	5 106 336	303 991	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	7 560	236 860	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	12 960	393 189	0	75 165
Gatid Investments sp. z o.o.	24 063	6 732	0	0
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	9 000	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	2 736	0	0	0
Deli2 S.A.	446 829	44 338	0	0
Manufaktura Gessler S.A.	202 323	0	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	4 794	0	135 000	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	5 400	0	0	0
Circolo sp. z o.o.	1 550	0	0	0
Prystora 1 sp. z o.o.	0	3 329	0	0
Akal sp. z o.o.	1 335	0	0	0
Suma za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 roku	6 168 286	1 878 627	144 000	75 165

71. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 47 niniejszego sprawozdania finansowego. Nota 45 niniejszego sprawozdania przedstawia informacje dotyczące sytuacji związanej z koronawirusem SARS-CoV-2/ COVID-19 oraz potencjalne ryzyka z tym związane.

DZIAŁ III

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport kwartalny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 23 listopada 2021 roku.

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

Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz z danymi porównywalnymi sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę Kapitałową Tower Investments S.A. zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki Dominującej i Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk