

TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

**KWARTALNY SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT
ZA OKRES 3 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ
31 MARCA 2022 ROKU**

WARSZAWA 25 MAJA 2022 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	15
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. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	21
INFORMACJA DODATKOWA	23
10. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	23
11. SEGMENTY OPERACYJNE	23
12. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	30
13. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	31
14. PRZYCHODY I KOSZTY	32
15. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	37
16. WARTOŚĆ FIRMY	37
17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	38
18. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	39
19. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU I PRAWA DO UŻYTKOWANIA	41
20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	42
21. ZAPASY	42
22. AKTYWA FINANSOWE	43
23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	45
24. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	45
25. KAPITAŁY WŁASNE	46
26. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE	47
27. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	47
28. DYWIDENDY	47
29. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH	47
30. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	48

31. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	52
32. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY	52
33. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	53
34. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.	55
35. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	55
36. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU.....	56
37. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	57
38. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY.....	57
39. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	57
40. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	57
41. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW.....	57
42. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/COVID-19	57
43. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	58
44. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	59
45. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA	59
46. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.	59
<u>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.....</u>	
<u>60</u>	
47. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.....	60
48. INFORMACJE O SPÓŁCE	60

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

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 884 252	16 818 442	405 460	3 678 494
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(276 398)	1 428 617	(59 476)	312 464
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 161 865)	818 304	(465 197)	178 978
Zysk (strata) netto	(2 084 775)	531 757	(448 609)	116 305
Zysk na akcję (PLN)	(1,35)	0,34	(0,29)	0,08
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,35)	0,34	(0,29)	0,08
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6472	4,5721
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 001 611	2 761 903	861 080	604 078
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	166 509	(387 119)	35 830	(84 670)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(6 055 606)	(825 596)	(1 303 066)	(180 573)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 887 486)	1 549 189	(406 156)	338 835
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6472	4,5721
	2022.03.31	2021.12.31	2022.03.31	2021.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	103 862 961	103 777 930	22 324 118	22 563 363
Zobowiązania długoterminowe	15 697 599	16 018 970	3 374 014	3 482 839
Zobowiązania krótkoterminowe	30 337 650	27 734 531	6 520 720	6 030 032
Kapitał własny	57 827 712	60 024 429	12 429 385	13 050 491
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6525	4,5994

2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	1 884 252	16 818 442
Koszty sprzedanych produktów i usług	962 747	14 267 039
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	921 505	2 551 403
Koszt sprzedaży	54 121	0
Koszt ogólnego zarządu	1 226 575	1 222 591
Zysk (strata) ze sprzedaży	(359 191)	1 328 812
Pozostałe przychody operacyjne	168 914	131 997
Pozostałe koszty operacyjne	86 122	32 191
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(276 398)	1 428 617
Przychody finansowe	125 583	86 360
Koszty finansowe	2 011 049	696 673
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 161 865)	818 304
Podatek dochodowy	34 852	385 643
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 196 717)	432 661
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	(2 196 717)	432 661
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 084 775)	531 757
- podmiotom niekontrolującym	(111 942)	(99 096)
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
Zysk (Strata) netto	(2 196 717)	432 661
Całkowite dochody	(2 196 717)	432 661
Całkowite dochody przypadające		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 084 775)	531 757
- podmiotom niekontrolującym	(111 942)	(99 096)

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Wartość firmy	13 740 745	14 814 233	16 586 901
Wartości niematerialne	274 761	327 922	55 401
Rzeczowe aktywa trwałe	3 015 957	3 396 188	3 396 417
Nieruchomości inwestycyjne	39 010 650	38 936 854	34 047 425
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 371 321	1 361 802	1 666 050
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	250
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 919 051	1 831 538	2 496 574
Aktywa trwałe	59 332 486	60 668 536	58 249 018
Zapasy	22 020 394	19 337 870	20 906 135
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 078 038	14 303 939	19 888 131
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	183 450	210 135	55 110
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 376 241	2 428 022	2 172 430
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 872 352	6 829 427	6 025 006
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	44 530 475	43 109 394	49 046 813
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	44 530 475	43 109 394	49 046 813
Aktywa razem	103 862 961	103 777 930	107 295 831

PASYWA	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	16 382 450	16 382 450	17 596 866
Zyski zatrzymane w tym	10 019 101	12 103 876	9 914 148
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(2 084 775)	261 549	531 757
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	57 764 319	59 849 094	58 873 783
Udziały nie dające kontroli	63 393	175 335	(80 227)
Kapitał własny	57 827 712	60 024 429	58 793 556
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	11 287 043	11 534 558	20 636 176
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	594 318	706 551	537 452
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 816 238	3 777 861	8 042 830
Zobowiązania długoterminowe	15 697 599	16 018 970	29 216 457
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18 787 924	10 895 039	10 016 758
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	78 368	124 155	43 643
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	11 095 712	16 324 931	9 042 932
Rezerwy bieżące	375 647	390 407	182 485
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	30 337 650	27 734 531	19 285 818
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	30 337 650	27 734 531	19 285 818
Zobowiązania razem	46 035 249	43 753 501	48 502 275
Pasywa razem	103 862 961	103 777 930	107 295 831

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(2 161 865)	818 304
Korekty:		
Amortyzacja	357 738	251 947
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(164 652)	(3 347)
Przychody i koszty odsetek	588 948	614 419
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	2 711	4 720
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	73 875	(4 590)
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	2 060	0
Zmiana stanu zapasów	(2 668 421)	10 291 688
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	305 586	(3 147 821)
Zmiana stanu należności pozostałych	(1 027 184)	2 586 042
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(82 268)	(2 621 073)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	7 817 133	(6 022 617)
Zmiana stanu rezerw	(14 760)	(5 650)
Inne korekty	1 056 699	(119)
Korekty razem	6 247 465	1 943 599
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	4 085 600	2 761 903
Podatek dochodowy	(83 989)	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 001 611	2 761 903
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	243 902	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	(161 149)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(3 598)	(44 908)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	15 647
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0	0
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(73 796)	(158 727)
Splata odsetek	0	2 017
Pozyczki spłacone	0	10 000
Pozyczki udzielone	0	(50 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	166 509	(387 119)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wypuk dłuźnych papierów wartościowych	(5 000 000)	0
Splaty kredytów i pożyczek	(71 413)	(73 269)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(328 339)	(194 914)
Odsetki zapłacone	(655 854)	(557 412)
Inne wydatki finansowe	(69 589)	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(6 125 195)	(825 596)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 957 075)	1 549 188
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	6 829 427	4 475 818
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 872 352	6 025 006

2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	12 103 875	59 849 094	175 335	60 024 429
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku								
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0	0
Wynik netto za okres od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku	0	0	0	0	(2 084 775)	(2 084 775)	(111 942)	(2 196 717)
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(2 084 775)	(2 084 775)	(111 942)	(2 196 717)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku	0	0	0	0	(2 084 775)	(2 084 775)	(111 942)	(2 196 717)
Saldo na dzień 31.03.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	10 019 101	57 764 319	63 393	57 827 712

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 596 866	9 382 391	58 342 026	18 869	58 360 895
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku								
Emisja akcji spółki zależnej	0	0	0	0	0	0	900 392	900 392
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 31.12.2021 roku	0	0	0	0	261 549	261 549	(743 925)	(482 377)
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	261 549	261 549	(743 925)	(482 377)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku	0	0	0	(1 214 416)	2 721 484	1 507 068	156 466	1 663 535
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	12 103 875	59 849 094	175 335	60 024 429

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

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

3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

3.1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ.

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. (dalej zwana "Grupą Kapitałową", "Grupą") jest Tower Investments Spółka Akcyjna (dalej zwana "Spółką Dominującą", "Spółką").

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

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

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.

Zarząd.

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

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

Rada Nadzorcza

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

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

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

Komitet Audytu

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

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

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

4. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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

W ramach strategii rozwoju Grupa Kapitałowa rozszerzyła swoją działalność o:

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

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

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

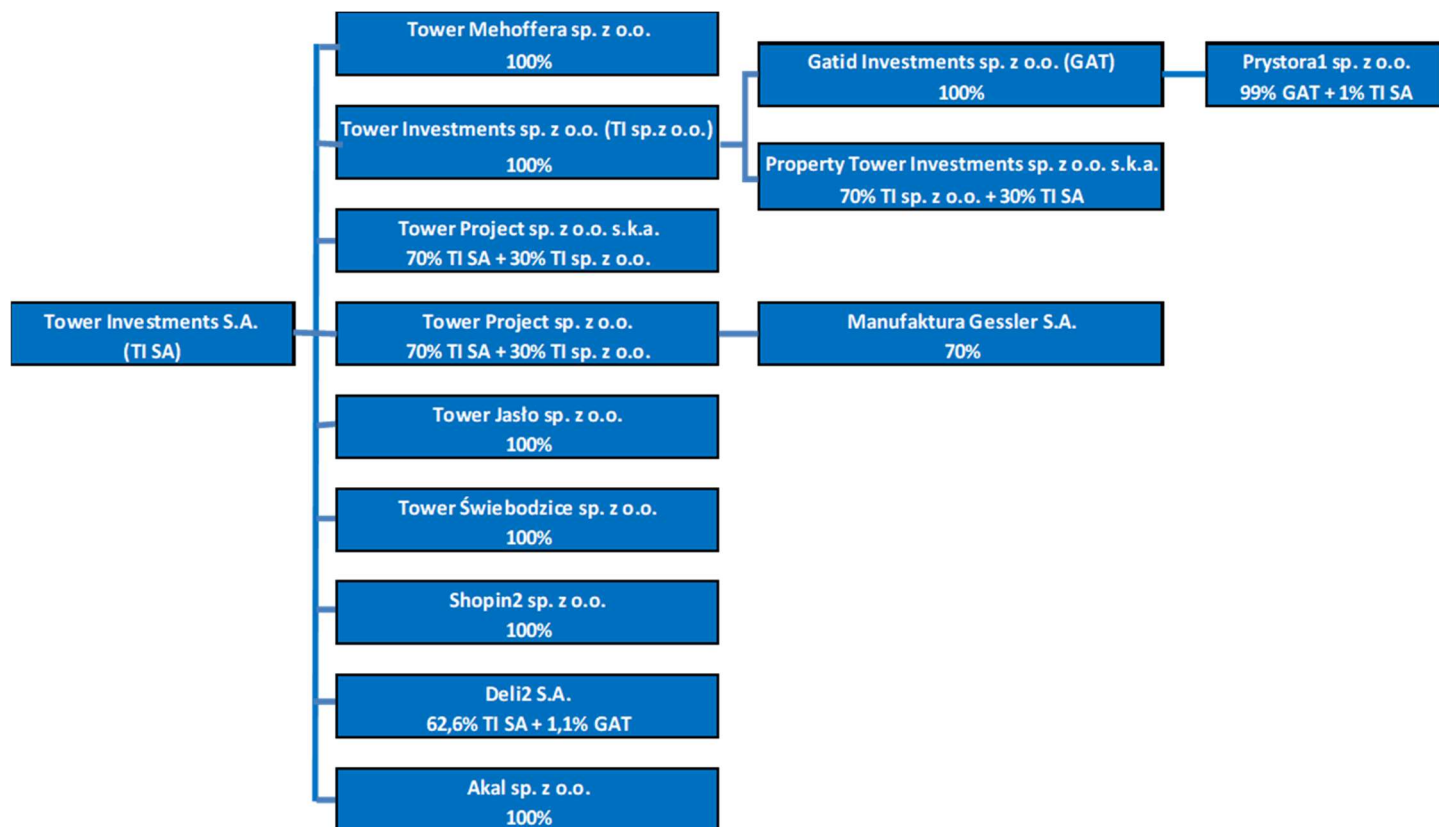
Jednakże w dniu 21 sierpnia 2021 roku nastąpiła niespodziewana śmierć Piotra Gesslera, którego wiedza i doświadczenie w zakresie produkcji cukierniczej były nie do przecenienia. Na koniec marca 2022 roku Zarząd był w trakcie ustalenia strategii i pod koniec kwietnia podpisał przedwstępną umowę warunkową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

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

Wzrost zainteresowania klientów zakupami przez internet oraz stosunkowo uboga oferta produktów delikatesowych w istniejących serwisach zakupowych wskazała niezagospodarowany dotychczas obszar na rynku spożywczym. Upadek stacjonarnych sieci delikatesowych jak Bomi czy Alma sprawił, że wymagający klienci zdani są na mniejsze sklepy tematyczne często rozrzucone po różnych częściach swoich miast. Deli2.pl oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Pełny asortyment jest dostępny obecnie w aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, a w kolejnych latach w 5 największych aglomeracjach Polski, oferując dostęp do najwyższej jakości produktów ponad 10 milionom klientów. Spółka we współpracy z zewnętrznym kontrahentem, prowadzi sprzedaż wysyłkową w całym kraju najbardziej popularnych produktów, 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. Spółka rozpoczęła II etap inwestycji budowlanej na działkach przy ul. Byszewskiej w Łodzi.

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 w sposób bezpośredni i pośredni 63,7% akcji uprawniających do 63,7% 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. Po dniu sprawozdawczym podpisana została przedwstępna umowa warunkowa sprzedaży wszystkich posiadanych akcji co w przyszłych okresach skutkować może wyłączeniem spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

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

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

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		30.03.2022	31.12.2021
Tower Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Deli2 S.A	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	63,7%	63,7%
Manufaktura Gessler S.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70%	70%
Akal sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Prystora1 sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%

6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

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

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

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

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu ani 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 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6525	4,5994	4,6603
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,6472	4,5775	4,5721
Najwyższy kurs w okresie	4,9647	4,7210	4,6603
Najniższy kurs w okresie	4,4879	4,4541	4,4773

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

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

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 884 252	16 818 442	405 460	3 678 494
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(276 398)	1 428 617	(59 476)	312 464
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 161 865)	818 304	(465 197)	178 978
Zysk (strata) netto	(2 084 775)	531 757	(448 609)	116 305
Zysk na akcję (PLN)	(1,35)	0,34	(0,29)	0,08
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,35)	0,34	(0,29)	0,08
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6472	4,5721
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 001 611	2 761 903	861 080	604 078
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	166 509	(387 119)	35 830	(84 670)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(6 125 195)	(825 596)	(1 318 040)	(180 573)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 957 075)	1 549 189	(421 130)	338 835
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6472	4,5721
	2022.03.31	2021.12.31	2022.03.31	2021.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	103 862 961	103 777 930	22 324 118	22 563 363
Zobowiązania długoterminowe	15 697 599	16 018 970	3 374 014	3 482 839
Zobowiązania krótkoterminowe	30 337 650	27 734 531	6 520 720	6 030 032
Kapitał własny	57 827 712	60 024 429	12 429 385	13 050 491
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6525	4,5994

9. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Grupa zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego raportu zmiany MSSF, zgodnie z datą ich wejścia w życie. Oszacowany wpływ zmian oraz wpływ nowych MSSF na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.

Korekta okresów poprzednich

W nocy 14.1, precyzującej źródła przychodów, w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku, błędnie przedstawiono usługi dostosowania nieruchomości na potrzeby najemcy w kwocie 1.575.000,00 PLN jako usługę najmu.

	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021
	<i>przekształcone</i>	<i>opublikowane</i>
Przychody z tytułu najmu	311 715	1 886 715
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Przychody ze sprzedaży usług	1 575 105	105
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	55 282	55 282
Upusty do sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Przychody ze sprzedaży produktów	14 876 340	14 876 340
Przychody Razem	16 818 442	16 818 442

INFORMACJA DODATKOWA

10. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

W przypadku działalności w zakresie działalności e-commerce, Grupa nie prowadzi jej wystarczająco długo aby określić, w jakich cyklach występuje. Opierając się na doświadczeniach osób zarządzających i współpracujących można oczekiwać wzmożonego zapotrzebowania i sprzedaży w okresach przedświątecznych, zwłaszcza w grudniu oraz przed tzw. długimi weekendami.

11. SEGMENTY OPERACYJNE

Od 2021 roku Grupa Kapitałowa wyodrębnia 3 podstawowe segmenty operacyjne:

Działalność na rynku nieruchomości (Nieruchomości),

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

Produkcja i sprzedaż produktów spożywczych (Spożywczy),

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

W związku z niespodziewaną śmiercią Piotra Gesslera w dniu 21 sierpnia 2021 roku, którego wiedza i doświadczenie w zakresie produkcji cukierniczej były nie do przecenienia, Zarząd

analizował możliwości zmiany strategii i pod koniec kwietnia 2022 roku, podjął decyzję co do przyszłej rezygnacji z tej dziedziny działalności.

Handel przy zastosowaniu platformy internetowej (E-commerce).

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

Poniżej przedstawiono dane liczbowe w podziale na poszczególne segmenty działalności.

	za okres od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku		
	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	1 705 125	179 127	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	664 154	298 593	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 040 971	(119 466)	0
Koszt sprzedaży	0	54 121	0
Koszt ogólnego zarządu	1 128 529	92 839	5 207
Zysk (strata) ze sprzedaży	(87 558)	(266 426)	(5 207)
Pozostałe przychody operacyjne	168 823	91	0
Pozostałe koszty operacyjne	67 649	3 185	15 287
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 615	(269 520)	(20 494)
Przychody finansowe	125 583	0	0
- w tym zysk na okazjnym nabyciu	0	0	0
Koszty finansowe	1 994 286	16 764	0
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 855 088)	(286 283)	(20 494)
Podatek dochodowy	40 452	(5 600)	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 895 540)	(280 683)	(20 494)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0		
Zysk (strata) netto	(1 895 540)	(280 683)	(20 494)
Zysk (strata) netto przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 895 540)	(175 382)	(13 853)
- podmiotom niekontrolującym	0	(105 301)	(6 641)

	za okres od 01.01.2021 roku do 31.03.2021 roku		
	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	16 761 603	33 578	23 261
Koszty sprzedanych produktów i usług	14 212 359	29 802	24 878
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 549 244	3 776	(1 617)
Koszt sprzedaży	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu	697 818	403 872	120 901
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 851 426	(400 096)	(122 518)
Pozostałe przychody operacyjne	131 994	1	1
Pozostałe koszty operacyjne	30 608	0	1 583
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 952 812	(400 095)	(124 101)
Przychody finansowe	86 360	0	0
Koszty finansowe	686 848	9 825	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 352 324	(409 920)	(124 101)
Podatek dochodowy	417 385	(31 742)	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	934 940	(378 178)	(124 101)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0		
Zysk (strata) netto	934 940	(378 178)	(124 101)

AKTYWA	31 marca 2022		
	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Wartość firmy	13 740 745	0	0
Wartości niematerialne	20 473	254 288	0
Rzeczowe aktywa trwałe	2 252 171	763 786	0
Nieruchomości inwestycyjne	39 010 650	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 371 321	0	0
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 883 389	35 663	0
Aktywa trwałe	58 278 748	1 053 738	0
Zapasy	21 923 164	72 230	25 000
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 778 820	231 835	67 384
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	183 450	0	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 376 241	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 800 446	21 364	50 542
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	44 062 121	325 429	142 926
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	44 062 121	325 429	142 926
Aktywa razem	102 340 869	1 379 166	142 926

AKTYWA	31 grudnia 2021		
	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Wartość firmy	14 814 233	0	0
Wartości niematerialne	21 894	306 028	0
Rzeczowe aktywa trwałe	2 581 371	814 817	0
Nieruchomości inwestycyjne	38 936 854	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 361 802	0	0
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 803 194	28 343	0
Aktywa trwałe	59 519 348	1 149 188	0
Zapasy	19 254 917	57 953	25 000
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 661 151	560 603	82 185
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	210 135	0	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 428 022	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 722 630	72 572	34 225
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	42 276 855	691 128	141 411
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	42 276 855	691 128	141 411
Aktywa razem	101 796 203	1 840 317	141 411

PASywa	31 marca 2022		
	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
<i>Kapitał własny</i>			
Kapitał podstawowy	1 560 750	115 000	100 000
Akcje własne	-269 706	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	1 085 650	0
Kapitały wyeliminowane	-1 300 650		
Pozostałe kapitały	16 382 450	0	0
Zyski zatrzymane	12 045 854	(1 816 122)	(210 632)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	58 490 423	(615 472)	(110 632)
Udziały nie dające kontroli	0	137 262	(73 870)
Kapitał własny	58 490 423	(478 209)	(184 501)
<i>Zobowiązania</i>			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	10 736 663	550 380	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	594 318	0	0
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 794 947	21 291	0
Zobowiązania długoterminowe	15 125 928	571 671	0
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 929 516	532 559	325 849
Zaangażowanie finansowe Grupy Kapitałowej	(729 851)	728 273	1 578
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	78 368	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	11 070 839	24 873	0
Rezerwy bieżące	375 647	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	28 724 518	1 285 705	327 427
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	28 724 518	1 285 705	327 427
Zobowiązania razem	43 850 446	1 857 376	327 427
Pasywa razem	102 340 869	1 379 166	142 926

PASYWA	31 grudnia 2021		
	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
<i>Kapitał własny</i>			
Kapitał podstawowy	1 560 750	115 000	100 000
Akcje własne	-269 706	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	1 085 650	0
Kapitały wyeliminowane	-1 300 650		
Pozostałe kapitały	16 382 450	0	0
Zyski zatrzymane	13 818 491	-1 525 677	-188 938
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	60 263 059	-325 027	-88 938
Udziały nie dające kontroli	1 150	242 564	-68 379
Kapitał własny	60 264 209	-82 463	-157 317
<i>Zobowiązania</i>			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	10 887 771	646 787	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	706 551	0	0
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 758 289	19 572	0
Zobowiązania długoterminowe	15 352 611	666 359	0
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 553 172	286 018	55 849
Zaangażowanie finansowe Grupy Kapitałowej	-1 040 878	798 000	242 878
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	124 155	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	16 152 528	172 403	0
Rezerwy bieżące	390 407	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	26 179 383	1 256 421	298 727
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	26 179 383	1 256 421	298 727
Zobowiązania razem	41 531 994	1 922 780	298 727
Pasywa razem	101 796 203	1 840 317	141 411

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 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 084 775)	261 549	531 757
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,35)	0,17	0,34
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,35)	0,17	0,34
Działalność zaniechana			
	nie występuje	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	(2 084 775)	261 549	531 757
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,35)	0,17	0,34
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,35)	0,17	0,34

13. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(2 682 524)	10 291 688
zmiana związana z przeliczeniem leasingu zgodnie z MSSF16	14 104	0
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływow pieniędzy	(2 668 421)	10 291 688
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(783 618)	(527 160)
Rozliczenia z tytułu podatku bieżącego	26 685	17 297
Rozliczenie kosztów obligacji	118 583	(51 917)
Rozliczenie cesji leasingu	(86 248)	0
Odpisy aktualizujące	3 000	0
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływow pieniędzy	(721 598)	(561 780)
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	7 780 652	(8 605 816)
Rozliczenie subwencji	0	(53 790)
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(45 787)	15 916
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływow pieniędzy	7 734 865	(8 643 690)

W I kwartale 2022 roku najistotniejsze były dwa wydarzenia, które miały wpływ na przepływy środków pieniężnych. Pierwszym z nich było podpisanie umowy cesji praw zakupu lokalu zlokalizowanego w inwestycji przy ul. Mehoffera w Warszawie. W związku z tą transakcją spółka zależna zrealizowała zysk oraz dokonano częściowego odpisu wartości firmy, powstałego przy nabyciu pakietu kontrolnego tej spółki, który uwzględniał powyższą inwestycję. Drugim było dokonanie wykupu dłużnych papierów wartościowych zgodnie z zapisami w warunkach emisji obligacji. Spółka Tower Investments S.A. dokonała wykupu 5.000 obligacji o łącznej wartości 5.000.000,00 PLN co ma wpływ na wysokość przepływow pieniędzy z działalności finansowej.

14. PRZYCHODY I KOSZTY

14.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021
		<i>przekształcone</i>	<i>opublikowane</i>
Przychody z tytułu najmu	274 765	311 715	1 886 715
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0	0
Przychody ze sprzedaży usług	16 494	1 575 105	105
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 597 254	55 282	55 282
Upusty do sprzedaży towarów i materiałów	(4 262)	0	0
Przychody ze sprzedaży produktów	0	14 876 340	14 876 340
Przychody Razem	1 884 252	16 818 442	16 818 442

Głównym przychodem okresu jest cesja praw zakupu lokalu, zaś w okresie porównawczym sprzedaż nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Myśluborskiej. W sprawozdaniu za I kwartał 2021 roku przychody z tytułu usług robót wykończeniowych zostały błędnie przedstawione jako usługa najmu.

14.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Amortyzacja	357 738	251 947
Zużycie materiałów i energii	58 820	5 308 883
Usługi obce	1 196 887	9 230 157
Podatki i opłaty	53 766	115 485
Wynagrodzenia	303 978	397 321
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	62 759	88 177
Pozostałe koszty rodzajowe	82 905	42 981
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	126 589	54 680
Koszty według rodzaju razem	2 243 443	15 489 631

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

14.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	144 652	462
Dyskonto zobowiązań/należności	11 069	71 021
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	0	0
Rozliczenie przyznanej subwencji	0	19 740
Inne przychody	13 194	40 774
Przychody Razem	168 914	131 997

Spółka Dominująca zrealizowała zysk ze sprzedaży samochodu osobowego.

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	15 287	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	13 416	0
Sprawy sądowe - rezerwy, opłaty i koszty	34 766	0
Dyskonto należności/zobowiązań	10 474	22 439
Różnice inwentaryzacyjne	1 614	0
Inne koszty	10 565	9 752
Koszty Razem	86 122	32 191

14.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	2 605	0
Przychody związane z obligacjami	87 048	50 058
Pożyczki i należności	29 689	25 079
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	119 341	75 137
Aktualizacja wartości inwestycji	0	4 590
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	0	3 347
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	0	7 937
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	6 242	3 286
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	6 242	3 286
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe razem	125 583	86 360

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

Koszty finansowe

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Koszty z tytułu leasingu	55 594	51 630
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	68 757	41 432
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	713 758	556 806
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 152 422	0
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	11 497	8 200
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	2 002 028	658 068
Wycena aktywów finansowych	0	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	0	0
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	9 021	38 605
Straty z tytułu różnic kursowych razem	9 021	38 605
Koszty finansowe razem	2 011 049	696 673

14.5. Podatek dochodowy

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Podatek odroczoney per saldo na początek okresu	(1 946 323)	(5 160 613)	(5 160 613)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	49 137	217 210	(385 643)
Korekta lat ubiegłych	0	2 997 080	0
Podatek odroczoney per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 897 186)	(1 946 323)	(5 546 256)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 919 051	1 831 538	2 496 574
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 816 238	3 777 861	8 042 830

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.03.2022			
Aktywa:			
Wyceny nieruchomości	188 056	0	188 056
Zapasy - zyski zatrzymane	30 866	0	30 866
Należności z tytułu dostaw i usług	164 049	0	164 049
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	54 975	14 036	69 012
Na straty podatkowe	1 234 529	109 727	1 344 256
Różnica podatkowa na umorzeniu rzeczowych aktywów	7 381	2 645	10 026
Inne aktywa	0	2 652	2 652
Pasywa:	0		0
Odsetki od pożyczek i obligacji	46 416	(18 421)	27 995
Leasing	7 565	(7 565)	0
Pozostałe rezerwy	97 701	(15 561)	82 140
Razem	1 831 538	87 513	1 919 051

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.03.2022			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	0	33 414	33 414
Odsetki od pożyczek udzielonych	87 367	4 198	91 564
Wyceny nieruchomości	3 594 304	0	3 594 304
Inne	96 190	765	96 955
Razem	3 777 861	38 377	3 816 238

Podatek dochodowy

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	83 989	0
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(49 137)	385 643
Podatek dochodowy razem	34 852	385 643

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021
	działalność finansowa	działalność operacyjna	działalność finansowa	działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	0	(2 161 865)	3 288	815 016
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	0	(410 754)	625	154 853
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>				
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu		(388 843)		(1 337 784)
Przychodów podatkowych innych okresów		5 415		2 016
Kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów		2 070 721		1 253 200
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi		(83 376)		(111 363)
Różnic na zastosowanych stawkach podatkowych		50 251		268 326
Rozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		575 703		134 216
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		522 038		995 605
Wynik podatkowy	0	590 043	3 288	2 019 232
Podatek dochodowy bieżący wg stawki krajowej	0	112 108	625	383 654
Odliczenie strat lat ubiegłych	0	28 119	625	383 654
Podatek dochodowy po odliczeniach	0	83 989	0	0
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	0	(49 137)	0	385 643
Podatek dochodowy	0	34 852	0	385 643
Zastosowana średnia stawka podatkowa		-2%	0%	47%

15. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie 3 miesięcy 2022 roku struktura Grupy Kapitałowej nie uległa zmianie.

16. WARTOŚĆ FIRMY

	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	10 852 385	11 925 873	13 698 541
	13 740 745	14 814 233	16 586 901

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

17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku			
Stan na 01.01.2022 roku	25 550	472 483	498 033
Zwiększenia - zakupy	0	3 598	3 598
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2022 roku	25 550	476 081	501 631
Umorzenie za okres od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku			
Stan na 01.01.2022 roku	(25 550)	(144 561)	(170 111)
Zwiększenia	0	(56 758)	(56 758)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.03.2022 roku	(25 550)	(201 319)	(226 869)
Wartość netto na 01.01.2022 roku	0	327 922	327 922
Wartość netto na 31.03.2022 roku	0	274 761	274 761

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku			
Stan na 01.01.2021 roku	25 550	35 988	61 538
Zwiększenia - zakupy	0	96 906	96 906
Zwiększenia - rozliczenie ze środków trwałych w budowie	0	339 589	339 589
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2021 roku	25 550	472 483	498 033
Umorzenie za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku			
Stan na 01.01.2021 roku	(23 050)	(18 821)	(41 871)
Zwiększenia	(2 500)	(125 740)	(128 240)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2021 roku	(25 550)	(144 561)	(170 111)
Wartość netto na 01.01.2021 roku	2 500	17 167	19 667
Wartość netto na 31.12.2021 roku	0	327 922	327 922

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

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

Na dzień 31 marca 2022 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2022 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2021 i 31.03.2021: 0 PLN).

18. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 672 869	282 425	2 445 024	761 256	369 000	5 530 574
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(793 804)	(221 431)	(780 192)	(350 189)	(369 000)	(2 514 617)
Wartość bilansowa netto	879 066	60 993	1 664 831	411 067	0	3 015 957

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2021 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 672 869	282 425	2 825 960	761 256	369 000	5 911 510
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(697 907)	(215 672)	(944 913)	(287 830)	(369 000)	(2 515 322)
Wartość bilansowa netto	974 963	66 752	1 881 047	473 426	0	3 396 188

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

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2022 roku	974 963	66 752	1 881 047	473 426	0	3 396 188
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)						0
Odpisy aktualizujące						0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)			(79 251)			(79 251)
Zmniejszenia - rozliczenie w wartości niematerialne						0
Amortyzacja	(95 897)	(5 759)	(136 965)	(62 359)		(300 980)
Wartość bilansowa netto na 31.03.2022 roku	879 066	60 993	1 664 831	411 067	0	3 015 957

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2021 roku	559 390	87 080	2 512 444	319 008	0	3 477 922
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	665 967	18 438	358 330	243 414	339 589	1 625 738
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(393 049)	0	0	(393 049)
Zmniejszenia - rozliczenie w wartości niematerialne					(339 589)	(339 589)
Amortyzacja	(250 395)	(38 766)	(596 679)	(88 996)	0	(974 835)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2021 roku	974 963	66 752	1 881 047	473 426	0	3 396 188

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

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 3 miesięcy 2022 roku Grupa Kapitałowa nie zawarła transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 3 miesięcy 2022 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2022 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2021 i 31.03.2021: 0 PLN).

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

Umowami leasingu objęte są samochody. Umowy najmu biura i użytkowania wieczystego, zgodnie z zapisami MSSF 16, stanowią aktywa i zobowiązania z tytułu praw do użytkowania.

Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały wekslami. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją.

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

W ciągu 3 miesięcy 2022 roku zakończonych 31 marca 2022 roku zmianie uległa jedna umowa dotycząca zmiany stawki użytkowania wieczystego co skutkowało przyrostem wartości zapasów i zobowiązań o kwotę 14.103,68 PLN.

20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Wartość bilansowa na początek okresu	38 936 854	33 888 699	33 888 699
Zwiększenia	73 796	805 438	158 727
Zmiana klasyfikacji z/do zapasów	0	2 510 829	0
Zmniejszenia	0	(27 680)	0
Wycena do wartości godziwej	0	1 759 569	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	39 010 650	38 936 854	34 047 425

W okresie 3 miesięcy 2022 roku Grupa nie dokonała zmian w klasyfikacji nieruchomości ani nie dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości.

21. ZAPASY

	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Materiały	0	0	0
Półprodukty i produkcja w toku	21 823 164	19 154 917	18 242 797
Produkty gotowe	0	0	2 436 255
Towary	197 230	182 953	227 083
Wartość bilansowa zapasów razem	22 020 394	19 337 870	20 906 135

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 marca 2022 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2021 i 31.03.2021: 0 PLN).

22. AKTYWA FINANSOWE

22.1. Pożyczki udzielone

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.03.2022 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	362 664	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	425 685	6%	2022
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 396 234	6%	2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2022 roku		2 207 340		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(362 664)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.03.2022 roku		(385 421)		
Stan na 31.12.2021 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	357 604	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	420 211	6%	2022
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 379 615	6%	2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2021 roku		2 180 187		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(357 604)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2021 roku		(380 361)		
Stan na 31.03.2021 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	81 535	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	403 485	6%	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 263 335	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2021 roku		1 821 112		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.03.2021 roku		(22 757)		

*Do zapłaty została część odsetkowa pożyczek

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	2 180 187	1 760 612
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	0	50 000
Splata	0	(12 014)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	27 153	22 514
Wartość brutto na koniec okresu	2 207 340	1 821 112
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	(380 361)	(22 757)
Odpis aktualizujący	(5 060)	0
Strata kredytowa na koniec okresu	(385 421)	(22 757)
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 821 919	1 798 355

W 2022 roku Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. objęły stratą kredytową odsetki od pożyczki objętej odpisem we wcześniejszym okresie. Na dzień 31 marca 2022 roku stratą kredytową objęte są pożyczki o wartości 385.421 PLN (na 31.12.2021: 380.361 PLN; na 31.03.2021: 22.757 PLN).

22.2. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach aktywów finansowych Grupa Kapitałowa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	250
Aktywa finansowe	0	0	250

	Aktywa krótkoterminowe		
	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Akcje spółek notowanych	354 072	427 947	73 825
Udziały, akcje spółek nienotowanych	200 250	200 250	300 250
Aktywa finansowe	554 322	628 197	374 075

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

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2022 roku wynosi 111.073,60 PLN (na 31.12.2021: 111.073,60 PLN, na 31.03.2021: 110.823,60 PLN).

23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	3 897 239	6 501 593	5 403 481
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	25 857	34 839	195 181
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	752 350	161 089	398 713
Środki pieniężne w drodze	23 004	23 004	14 731
Środki pieniężne w kasie	173 901	108 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	4 872 352	6 829 427	6 025 006

Na dzień 31 marca 2022 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

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

24. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

25. KAPITAŁY WŁASNE

25.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 31 marca 2022 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

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

Strukturę własności na dzień 31 marca 2022 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.03.2022 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A. Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Akcje własne	78 034	78 034	78 034	5,0%
Pozostali akcjonariusze	11 126	11 126	11 126	0,7%
Razem	443 905	443 905	443 905	28,4%
Stan na 31.12.2021 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A. Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Akcje własne	78 034	78 034	78 034	5,0%
Pozostali akcjonariusze	11 126	11 126	11 126	0,7%
Razem	443 905	443 905	443 905	28,4%
Stan na 31.03.2021 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A. Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Akcje własne	78 587	78 587	78 587	5,0%
Pozostali akcjonariusze	11 126	11 126	11 126	0,7%
Razem	443 352	443 352	443 352	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

25.2. Pozostałe kapitały

W okresie 3 miesięcy 2022 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku Grupy.

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

Na dzień 31 marca 2022 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazmierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 6.294 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 6.294 PLN. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 nie zostały zakupione żadne akcje.

27. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

28. DYWIDENDY

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie została podjęta decyzja w sprawie wypłaty dywidendy z zysku za rok 2021.

29. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych.

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

Posiadane przez Spółkę Dominującą obligacje, najbliższy dzień wykupu po 1.500 obligacji mają określony na maj, czerwiec i lipiec 2022 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

30. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Kredyty w rachunku kredytowym	4 238 735	4 238 735	4 473 664
Inne zobowiązania finansowe – subwencja	104 317	173 906	1 519 881
Inne instrumenty dłużne	4 967 774	4 975 362	12 042 633
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	9 310 827	9 388 004	18 036 178

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Kredyty w rachunku kredytowym	188 972	260 385	252 295
Pożyczki	0	9 906	0
Inne zobowiązania finansowe – subwencja	347 813	347 813	131 209
Inne instrumenty dłużne	9 738 158	14 699 035	7 994 533
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	10 274 943	15 317 140	8 378 038

Pozycja innych zobowiązań finansowych obejmuje nierozliczoną i konieczną do zwrotu wartość przyznanych subwencji w ramach programu pomocowego Tarcza Antykryzysowa.

30.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	188 972	4 238 735
Pożyczki	PLN; 6,00%	2022	0	0
Obligacje	PLN; 14,27%	2022-2023	9 738 158	4 967 774
Subwencja	PLN; 0,00%	2022-2023	347 813	104 317
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2022 roku			10 274 943	9 310 827

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

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

W okresie porównywalnym, na dzień 31 marca 2021 roku zobowiązanie z tytułu przyznanej subwencji stanowi różnicę między przyznaną kwotą subwencji a jej wykorzystaniem na dzień bilansowy i nie uwzględnia prawdopodobnej wartości jej umorzenia. Umorzenie przyznanych subwencji, w 75% wartości przyznanej, nastąpiło w maju 2021 roku.

30.1.1. Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2021 roku Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji i na dzień 31 marca 2022 roku Spółka Tower Investments S.A. jest posiada wyemitowane obligacje o następujących parametrach:

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

- Seria obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 15.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 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

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

30.1.2. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

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

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,16% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 31 marca 2022 roku wynosił 7.461.502,36 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 30.000.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,

- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. oraz podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

Leasing

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez istotnych opóźnień.

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

31. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 19 i 30. Zgodnie z wymogami MSSF 16 dokonano analizy umów najmu, użyczenia i o podobnym charakterze pod kątem ich kwalifikacji jako umów leasingu i ujęto odpowiednio aktywa i zobowiązania z tego tytułu.

Inne zobowiązania warunkowe nie występują.

32. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		
	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Wakacje czynszowe	362 948	366 761	459 598
Ubezpieczenia	4 493	4 603	6 510
Inne koszty opłacone z góry	0	0	5 964
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	367 441	371 363	472 071
Wakacje czynszowe	11 149	33 383	33 383
Subwencja	0	0	218 745
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	11 149	33 383	252 128

	Krótkoterminowe		
	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Wakacje czynszowe	50 805	50 225	62 342
Ubezpieczenia	52 643	55 183	51 356
Inne koszty opłacone z góry	37 849	50 793	52 145
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	141 297	156 202	165 843
Rezerwy na inwestycje budowlane	157 553	157 553	178 872
Wakacje czynszowe	16 676	0	16 676
Rezerwy na świadczenia pracownicze	38 496	38 496	0
Rezerwy na sprawy sądowe	194 357	194 357	0
Przygotowanie i badanie sprawozdań	158 000	158 000	45 000
Inne rozliczenia międzyokresowe	24 972	45 370	37 596
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	590 054	593 777	278 144

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	527 565	572 028
Zwiększenia	10 595	82 937
Zmniejszenia	(29 421)	(17 050)
Wartość brutto na koniec okresu	508 739	637 914
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	627 160	490 437
Zwiększenia	0	51 043
Zmniejszenia	(25 957)	(11 208)
Wartość brutto na koniec okresu	601 203	530 272

33. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

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

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

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Zarząd		
wynagrodzenia	40 879	50 120
premie	0	0
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	39 000	72 000
Rada Nadzorcza		
wynagrodzenia	34 705	28 784
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	15 000	0
Komitet Audytu		
wynagrodzenia	26 036	20 927
Wynagrodzenia razem	155 620	171 831

Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Operacyjne	Pożyczki	Operacyjne	Pożyczki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	537 540	1 396 234	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 310 551	0	50 960	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	146 095	0	14 760	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o. w tym objęte odpisem:	738 278	362 664	33 803	0
	(738 278)	(362 664)	0	0
Circolo sp. z o.o.	40 497	0	0	0
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	0	0
Consulting Damian Jasica	0	0	6 150	0
Eurostock Media sp. z o.o.	421 615	425 685	0	0
SUMA	3 456 299	1 821 919	105 673	0

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki i finansowe
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	1 800	16 619		0
Floryda 1 sp. z o.o.	720	0	39 000	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	0	5 060		0
Wynik odpisu na rozrachunki z Manufakturą Dobrego Smaku sp. z o.o.	0	0		5 060
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	0	0	32 000	0
Consulting Damian Jasica	0	0	15 000	0
Circolo sp. z o.o.	720	0		0
Eurostock Media sp. z o.o.	0	5 474		0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	0	0	39 000	0
SUMA	3 240	27 153	125 000	5 060

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

W okresie I kwartału 2022 roku nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej Grupy Kapitałowej oraz warunków prowadzenia przez nią, które miały istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej, czy skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym). W 2022 roku sytuacja na rynku nieruchomości wróciła do normy, lecz wciąż odczuwalne są skutki i istnieją ryzyka spowodowane pandemią koronawirusa SARS-CoV-2/ COVID-19.

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

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

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

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

- 1) Postępowanie z powództwa Daniela Jaroń i Kamila Jaroń przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 372.185,69 PLN. Wyrokiem z dnia 4 marca 2022 roku sąd oddalił powództwo w całości, obciążył powodów kosztami procesu w całości. Wyrok nie jest prawomocny.
- 2) Postępowanie z powództwa Przedsiębiorstwa Usług Specjalistycznych „Termatex” sp. z o.o. w Ostojowie przeciwko Tower Project sp. z o.o. S.K.A. o zapłatę 26.840,00 PLN. Wyrokiem zaocznym z dnia 18 września 2020 roku sąd zasądził roszczenie w całości wraz z kwota 4.959,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Od tego wyroku spółka Tower Project sp. z o.o. S.K.A. wniosła sprzeciw. Sąd zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności wyroku. Termin rozprawy wyznaczony jest na 27 czerwca 2022 roku.
- 3) Postępowanie z powództwa Werbena Art. rogi sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę 628.881,00 PLN. Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 4) Postępowanie z powództwa EMA Nowak Cholewa Nowak sp. j. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 50.827,64 PLN. Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 30.926,80 PLN wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu 2.694,21 PLN oddalając powództwo w pozostałej części. Wyrok nie jest prawomocny.
- 5) Postępowanie z powództwa Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 PLN. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 6) Postępowanie z powództwa Lidl sp. z o.o. s.k. przeciwko Deli2 S.A. o zakazanie stosowania hasła w reklamie. Postępowanie jest zawieszona.
- 7) Postępowanie przed Prezydentem Miasta Łodzi w przedmiocie uiszczenia przez Tower Project sp. z o.o. opłaty za usunięcie drzew na terenie nieruchomości. Po uchyleniu decyzji z 2017 przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze na dzień 20 czerwca 2020 roku brak było wydanej decyzji. W dniu 31 sierpnia 2020 Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję wzywającą do uiszczenia opłaty w wysokości 54.830,48 PLN. Decyzja stała się prawomocna w dniu 7 października 2020 roku. Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, która została oddalona. Wyrok nie jest prawomocny, została wniesiona skarga kasacyjna. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 8) Postępowanie w powództwa WPW Invest sp. z o.o. przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę kwoty 200.000,00 PLN. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 9) Postępowanie z powództwa Awelino sp. z o.o. przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 242.872,70 PLN. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

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

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF9 i w okresie 3 miesięcy kończących się 31 marca 2022 roku nie uległy zmianie.

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

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

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

Zarząd Spółki Dominującej nie publikował prognoz wyników na dany rok.

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

W badanym okresie Spółka Dominująca dokonała, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, wykupu 5.000 obligacji o łącznej wartości 5.000.000,00 PLN. Ponadto w dniu 19 maja 2022 roku Spółka dokonała wykupu 1.500 obligacji o łącznej wartości 1.500.000,00 PLN.

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

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

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

- 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 rok 2020 i 2021 rok, zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte w czasie pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużone terminy dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt dostępnej kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej,
- o Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne ulega opóźnieniom z uwagi na przeszłe 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.

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

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

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 31 marca 2022 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- Spółka zależna Tower Mehoffera sp. z o.o. zawarła umowę cesji praw do nabycia nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Białołęka,
- Spółka Dominująca dokonała wykupu części obligacji serii A. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji dokonano wykupu 5.000 obligacji o łącznej wartości 5.000.000,00 PLN.
- W spółce zależnej Deli2 S.A. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego o 300.000,00 PLN, celem dokapitalizowania Spółki.

44. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- 1) Spółka zależna Gatid Investments sp. z o.o. zrealizowała umowę sprzedaży nieruchomości położonej w powiecie piaseczyńskim,
- 2) Spółka zależna Tower Jasło sp. z o.o. zawarła jako sprzedający umowę sprzedaży działek położonych w Warszawie w dzielnicy Białołęka,
- 3) Spółka zależna Tower Project sp. z o.o., zawarła przedwstępną umowę sprzedaży wszystkich posiadanych w Manufakturze Gessler S.A. akcji. Zawarcie umowy ma nastąpić do dnia 31 grudnia 2022 roku. W momencie realizacji umowy, działalność produkcyjna w branży spożywczej zostanie zakończona,
- 4) W dniu 19 maja 2022 roku zostało podpisane porozumienie zmieniające warunki obligatoryjnego wykupu obligacji w dniu 20 maja 2022 roku. Według nowych warunków termin wykupu 4.500 obligacji w dniu 2022 roku został zastąpiony poprzez wykup 1.500 obligacji w dniu 20 maja 2022 roku, 1.500 obligacji w dniu 20 czerwca 2022 roku i 1.500 obligacji w dniu 18 lipca 2022 roku.

Powyższe wydarzenia będą miały wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej oraz jej strukturę właścicielską.

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

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

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

W segmencie nieruchomości, w najbliższych kwartałach Grupa Kapitałowa będzie koncentrować się na realizacji projektów zabezpieczonych umowami przedwstępnymi. Uzyskana, pozytywna z punktu widzenia inwestorskiego, dokumentacja dotycząca planów zagospodarowania przestrzennego dla posiadanych od lat nieruchomości pozwala na rozpoczęcie inwestycji o wyższych perspektywach rentowności.

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

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

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

47. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	771 681	3 538 454	166 053	773 923
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(104 085)	2 468 994	(22 397)	540 013
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(211 387)	2 491 145	(45 487)	544 858
Zysk (strata) netto	(265 338)	2 063 586	(57 096)	451 343
Zysk na akcję (PLN)	(0,17)	1,33	(0,04)	0,29
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,17)	1,33	(0,04)	0,29
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6472	4,5721
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(530 496)	3 741 239	(114 154)	818 276
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 742 335	(458 256)	1 235 655	(100 229)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(5 869 281)	(673 575)	(1 262 972)	(147 323)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(657 442)	2 609 408	(141 471)	570 724
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6472	4,5721
	2022.03.31	2021.12.31	2022.03.31	2021.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	94 221 846	99 464 897	20 251 875	21 625 625
Zobowiązania długoterminowe	13 051 240	13 034 901	2 805 210	2 834 044
Zobowiązania krótkoterminowe	33 289 891	38 283 943	7 155 269	8 323 682
Kapitał własny	47 880 716	48 146 054	10 291 395	10 467 899
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6525	4,5994

48. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

49. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Głównym przedmiotem działalności spółki Tower Investments S.A. jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Spółka specjalizuje się w pozyskiwaniu nieruchomości. Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego - od znalezienia atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, aż do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i kreowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymaganiami inwestorów. Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę. Spółka, zgodnie ze strategią rozwoju, postanowiła rozszerzyć i zdywersyfikować działalność o zaangażowanie, poprzez spółki zależne, w produkcję spożywczą oraz handel w formacie tradycyjnym i poprzez e-delikatesy.

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

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	771 681	3 538 454
Koszty sprzedanych produktów i usług	108 945	273 333
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	662 735	3 265 121
Koszt sprzedaży	0	0
Koszt ogólnego zarządu	910 205	805 377
Zysk (strata) ze sprzedaży	(247 470)	2 459 743
Pozostałe przychody operacyjne	159 601	17 380
Pozostałe koszty operacyjne	16 216	8 130
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(104 085)	2 468 994
Przychody finansowe	759 984	671 283
Koszty finansowe	867 287	649 131
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(211 387)	2 491 145
Podatek dochodowy	53 951	427 560
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(265 338)	2 063 586
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	(265 338)	2 063 586
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
Zysk (Strata) Netto	(265 338)	2 063 586
Całkowite dochody	(265 338)	2 063 586

51. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Wartości niematerialne	20 473	21 894	27 585
Rzeczowe aktywa trwałe	2 178 993	2 496 060	2 298 320
Nieruchomości inwestycyjne	13 074 712	13 005 123	10 866 673
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 271 787	5 265 801	241 902
Inne długoterminowe aktywa finansowe	47 778 893	52 684 851	45 076 785
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	8 778 550	8 778 550	8 678 550
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 894 838	1 790 765	1 125 618
Aktywa trwałe	78 998 246	84 043 043	68 315 433
Zapasy	293 955	293 955	2 740 258
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 676 796	11 146 695	15 021 121
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	1 097	1 097	1 097
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 772 155	2 843 068	5 705 518
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	479 598	1 137 040	3 504 926
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	15 223 601	15 421 854	26 972 919
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	15 223 601	15 421 854	26 972 919
AKTYWA RAZEM	94 221 846	99 464 897	95 288 353

PASYWA	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Pozostałe kapitały	14 826 001	14 826 001	17 315 167
Zyski zatrzymane w tym:	1 691 946	1 957 284	(425 580)
- zysk (strata) netto	(265 338)	1 957 284	2 063 586
Kapitał własny	47 880 716	48 146 054	48 252 355
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	6 082 971	6 201 948	14 319 294
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 105 045	3 127 753	746 949
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 863 224	3 705 200	3 211 833
Zobowiązania długoterminowe	13 051 240	13 034 901	18 278 075
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20 529 594	20 356 252	17 900 364
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	12 533 321	17 700 714	10 696 392
Rezerwy bieżące	226 976	226 976	161 167
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	33 289 891	38 283 943	28 757 923
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	33 289 891	38 283 943	28 757 923
Zobowiązania razem	46 341 131	51 318 844	47 035 998
Pasywa razem	94 221 846	99 464 897	95 288 353

52. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(211 387)	2 491 145
Korekty:		
Amortyzacja	242 835	198 877
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	(164 652)	(3 347)
Przychody i koszty odsetek	(103 971)	4 009
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	2 711	4 720
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	73 875	(4 590)
Zmiana stanu zapasów	0	57 250
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(590 594)	146 125
Zmiana stanu należności pozostałych	86 842	(198 544)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	76 563	(56 809)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	74 072	1 102 522
Zmiana stanu rezerw	0	0
Inne korekty	(16 789)	(119)
Korekty razem	(319 109)	1 250 094
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	(530 496)	3 741 239
Podatek dochodowy	(0)	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(530 496)	3 741 239
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	243 902	0
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(3 598)	(14 308)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	9 620	15 647
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0	(5 050)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(69 589)	(154 546)
Pożyczki spłacone	5 562 000	0
Pożyczki udzielone	0	(300 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 742 335	(458 256)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(5 000 000)	0
Spląty kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych	(34 861)	0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(236 953)	(153 720)
Odsetki zapłacone	(597 467)	(519 855)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(5 869 281)	(673 575)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	(657 442)	2 609 408
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(657 442)	2 609 408
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 137 040	895 518
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	479 598	3 504 926

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

53. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	1 560 750	-269 706	30 071 724	14 826 001	1 957 284	48 146 054
Zmiany					0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 roku					(265 338)	(265 338)
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(265 338)	(265 338)
Saldo na dzień 31.03.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	14 826 001	1 691 946	47 880 716

	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
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku					1 957 284	1 957 284
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	1 957 284	1 957 284
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	14 826 001	1 957 284	48 146 054

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

**INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO.**

54. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.

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

55. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Amortyzacja	242 835	198 877
Zużycie materiałów i energii	33 753	56 387
Usługi obce	339 939	466 885
Podatki i opłaty	10 092	12 448
Wynagrodzenia	266 013	256 199
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	55 552	48 356
Pozostałe koszty rodzajowe	70 967	39 558
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Koszty według rodzaju razem	1 019 151	1 078 710

56. SEGMENTY OPERACYJNE

Szczegółowy opis znajduje się w nocy 11 niniejszego sprawozdania finansowego.

W I kwartale 2022 roku Spółka poniosła koszty inwestycji w nowe segmenty działalności w poniższych wartościach:

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	NIERUCHOMOŚCI	E-COMMERCE	SPOŻYWCZY
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	771 681	767 953	2 528	1 200
Koszty sprzedanych produktów i usług	108 945	105 903	3 042	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	662 735	662 049	(514)	1 200
Koszt sprzedaży	0	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu	910 205	910 205	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	(247 470)	(248 156)	(514)	1 200
Pozostałe przychody operacyjne	159 601	159 601	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	16 216	16 216		0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(104 085)	(104 770)	(514)	1 200
Przychody finansowe	759 984	748 216	11 769	0
- zysk na okazym nabyciu	0	0		
Koszty finansowe	867 287	865 794	1 493	0
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(211 387)	(222 349)	9 762	1 200
Podatek dochodowy	53 951	53 951	0	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(265 338)	(276 300)	9 762	1 200
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	(265 338)	(276 300)	9 762	1 200
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0			
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0			
Inne całkowite dochody	0	0	0	0
Zysk (Strata) Netto	(265 338)	(276 300)	9 762	1 200
Całkowite dochody	(265 338)	(276 300)	9 762	1 200

W I kwartale 2022 roku Spółka poniosła koszty inwestycji w nowe segmenty działalności w poniższych wartościach:

Segment Spożywczy

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

Segment E-commerce

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

57. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(265 338)	2 063 586
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,17)	1,33
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,17)	1,33
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(265 338)	2 063 586
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,17)	1,33
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,17)	1,33

58. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	2 011 464	715 169	0	3 905 722
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(727 207)	(143 410)	(541 739)	(314 373)	0	(1 726 729)
Wartość bilansowa netto	279 695	28 778	1 469 724	400 796	0	2 178 993

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

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

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 3 miesięcy 2022 roku Spółka dokonała sprzedaży samochodu osobowego. W okresie 3 miesięcy 2022 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2022 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2021 i 31.03.2021: 0 PLN).

59. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Wartość bilansowa na początek okresu	13 005 123	10 712 128	10 712 128
Zwiększenia	69 589	776 814	154 546
Zmiana klasyfikacji aktywów	0	290 617	0
Wycena do wartości godziwej	0	1 225 564	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	13 074 712	13 005 123	10 866 674

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2022 roku wchodzi:

- nieruchomość położona w Tychach
- lokal mieszkalny o charakterze inwestycyjnym znajdujący się w Warszawie przy ul. Książęcej
- nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Pleszewie.

W okresie 3 miesięcy 2022 roku wartość nieruchomości uległa zmianie w wyniku poniesienia nowych nakładów operacyjnych.

60. ZAPASY

	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Półprodukty i produkcja w toku	293 955	293 955	2 540 258
Towary	0	0	200 000
Wartość bilansowa zapasów razem	293 955	293 955	2 740 258

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 marca 2022 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2021 i 31.03.2021: 0 PLN).

61. POŻYCZKI UDZIELONE

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.03.2022 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 461 502	11,4%	2023
Deli2 S.A.	PLN	741 589	6%	2023
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	167 834	6%	2023
Tower Project sp. z o.o.	PLN	9 285 606	6%	2022-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	20 928 119	6%	2022-2023
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2022
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2022
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	193 893	6%	2022-2023
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 889 114	11,4%	2023
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 352 195	6%	2023
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	135 010	11,4%	2023
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	58 989	6%	2023
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	802	0%*	2023
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 754 783	6%	2022-2023
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	46 236	0%*	2022
Prystora 1 sp. z o.o.	PLN	157 816	6%	2023
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	675 658	6%	2022-2023
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	3 838	0%*	2022
Razem		50 042 982		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

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

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.03.2021 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	9 436 579	6,80%	2022
Deli2 S.A.	PLN	302 482	6,00%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	158 834	6,00%	2021
Tower Project sp. z o.o.	PLN	7 213 643	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2021
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	22 251 479	6%	2021-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2021
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2021
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	135 750	6%	2021-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 340 697	6,80%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 135 595	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	129 433	6,80%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	56 170	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2021
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	746 550	6%	2021-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	644 877	6%	2021-2022
Razem		49 742 667		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

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

	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	54 938 232	48 841 150	48 841 150
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	0	3 560 000	300 000
Spłata	(5 562 000)	(10 000)	0
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	666 749	2 547 083	601 517
Wartość brutto na koniec okresu	50 042 982	54 938 232	49 742 667
<i>Strata kredytowa</i>			
Saldo na początek okresu	0	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	50 042 982	54 938 232	49 742 667

62. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Pożyczki	0	0	0
Inne instrumenty dłużne	4 967 774	4 975 362	12 042 633
Inne zobowiązania finansowe	34 861	69 721	131 209
Zobowiązania finansowe razem	5 002 635	5 045 083	12 173 843

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Pożyczki	2 060 986	2 034 321	1 943 802
Inne instrumenty dłużne	9 738 158	14 699 035	7 994 533
Inne zobowiązania finansowe	139 442	139 442	131 209
Zobowiązania finansowe razem	11 938 587	16 872 799	10 069 545

62.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

Stan na 31.03.2022 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	11,37%	14,27%	0%	
Termin wymagalności	2022	2022-2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	2 060 986	14 705 933	174 303	16 941 222
Zobowiązanie krótkoterminowe	2 060 986	9 738 158	139 442	11 938 587
Zobowiązanie długoterminowe	0	4 967 774	34 861	5 002 635

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

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

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 31 marca 2022 roku kształtowała się na poziomie 4,77% (31.12.2021: 2,54%; 31.03.2021:0,21%).

W dniu 21 lutego 2022 roku Spółka dokonała wykupu 5.000 obligacji o łącznej wartości 5.000.000,00 PLN.

62.2. Papiery dłużne

W dniu 19 listopada 2021 roku Spółka dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A i na dzień 31 marca 2022 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 10.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 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

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

62.3. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

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

63. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

64. AKTYWA FINANSOWE

64.1. Posiadane akcje i udziały

Udziały i akcje	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000	35 000
Tower Investments sp. z o.o.	500 000	500 000	500 000
Tower Project sp. z o.o. S.K.	3 450 000	3 450 000	3 450 000
Property Tower Investments sp. z o.o.	600 000	600 000	600 000
Tower Jasło sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Tower Mehoffera sp. z o.o.	4 003 500	4 003 500	4 003 500
Shopin 2 sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Deliz S.A.	170 000	170 000	70 000
Akal sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Prystora1 sp. z o.o.	50	50	50
Tower Świebodzice sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Aktywa finansowe	8 778 550	8 778 550	8 678 550

64.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Aktywa z tytułu leasingu	131 042	139 530	807 567
Aktywa finansowe	131 042	139 530	807 567

	Aktywa krótkoterminowe		
	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Akcje spółek notowanych	343 022	416 897	70 200
Aktywa z tytułu leasingu	34 003	33 260	161 870
Aktywa finansowe	377 025	450 157	232 070

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

Aktywa z tytułu leasingu wyceniane są zdyskontowaną stopą procentową.

65. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY

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

	2022.03.31	2021.12.31	2021.03.31
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(1 914 435)	(1 658 655)	(1 658 655)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Wynik (+/-)	(53 951)	(255 780)	(427 560)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 968 386)	(1 914 435)	(2 086 215)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 894 838	1 790 765	1 125 618
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 863 224	3 705 200	3 211 833

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.03.2022 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	164 025		164 025
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	54 975	14 036	69 012
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	103 662	0	103 662
<i>Pasywa:</i>			
<i>Leasing</i>	7 565	(7 565)	0
Odsetki od pożyczek i obligacji	150 805	(11 473)	139 332
Na stratę podatkową	1 234 529	109 727	1 344 256
Pozostałe rezerwy	75 204	(653)	74 551
Razem	1 790 765	104 073	1 894 838

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.03.2022 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwałe w leasingu	0	33 714	33 714
Odsetki od pożyczek udzielonych	2 274 103	124 310	2 398 413
Wycena nieruchomości	1 431 097	0	1 431 097
Rozliczenie przyznanej subwencji	0	0	0
Razem	3 705 200	158 024	3 863 224

66. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych na dzień 31 marca 2022 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 3 miesięcy od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku.

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

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	220 650	5 000 000
Tower Jasło sp. z o.o.	129 019	-
Akal sp. z o.o.	1 968	-
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	234 831	792 000
Shopin 2 sp. z o.o.	29 395	-
Tower Project sp. z o.o.	-	2 632 797
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	6 027 687	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	1 537	-
Gatid Investments sp. z o.o.	1 033 458	1 922 500
Floryda 1 sp. z o.o.	193 793	50 960
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	45 075	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	23 095	-
Circolo sp. z o.o.	40 497	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	14 931	-
Prystora1 sp. z o.o.	1 458 880	2 100 000
Deli2 S.A.	628 393	-
Manufaktura Gessler S.A.	6 750	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	3 903 577	-
Stan na 31 marca 2022 roku	13 993 536	20 091 347
Odpisy aktualizujące		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	(15 468)	-
Stan netto na 31 marca 2022 roku	13 978 067	20 091 347

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	22 832 661	-	-
Deli2 S.A.	741 589	167 789	-
Tower Jasło sp. z o.o.	193 893	-	-
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	-	-
Gatid Investments sp. z o.o.	167 834	-	-
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	679 496	-	-
Tower Świebodzice sp. z o.o.	194 801	-	-
Tower Project sp. z o.o.	9 545 838	-	-
Shopin 2 sp. z o.o.	6 241 309	-	-
Prystora1 sp. z o.o.	157 816	-	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	9 262 521	-	2 060 986
Stan na 31 marca 2022 roku	50 042 982	167 789	2 060 986

	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	5 428	265 537	-	-
Tower Jasło sp. z o.o.	7 371	2 407	-	-
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	2 880	-	-	-
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	140 469	9 304	-	-
Tower Świebodzice sp. z o.o.	720	2 436	-	-
Tower Project sp. z o.o.	23 734	126 634	-	-
Shopin 2 sp. z o.o.	2 520	83 545	-	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	517 376	162 091	-	36 571
Gatid Investments sp. z o.o.	37 277	2 219	-	-
Deli2 S.A.	2 528	11 769	-	-
Manufaktura Gessler S.A.	1 200	-	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	720	-	39 000	-
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	1 800	-	-	-
Circolo sp. z o.o.	720	-	-	-
Prystora 1 sp. z o.o.	5 260	2 219	-	-
Akal sp. z o.o.	600	-	-	-
Suma za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 roku	750 602	668 162	39 000	36 571

67. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

Dniu
DZIAŁ III

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport kwartalny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 25 maja 2022 roku.

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

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

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk