



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

KWARTALNY SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT
ZA OKRES 3 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ
31 MARCA 2023 ROKU

WARSZAWA 26 MAJA 2023 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	18
7. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	19
8. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	19
INFORMACJA DODATKOWA	19
9. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	19
10. SEGMENTY OPERACYJNE	20
11. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	21
12. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	22
13. PRZYCHODY I KOSZTY	23
14. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	26
15. WARTOŚĆ FIRMY	26
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	26
17. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	28
18. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU I PRAWA DO UŻYTKOWANIA	30
19. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	30
20. ZAPASY	31
21. AKTYWA FINANSOWE	31
22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	33
23. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	34
24. KAPITAŁY WŁASNE	35
25. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENÍ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE	36
26. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	36
27. DYWIDENDY	37
28. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH	37
29. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	37
30. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	41
31. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY	42
32. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	43

33. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.	45
34. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.	45
35. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU.....	46
36. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	47
37. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY.....	47
38. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	47
39. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	47
40. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW.....	47
41. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/COVID-19	47
42. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	48
43. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	49
44. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA.....	49
45. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.	49
<u>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.....</u>	50
46. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.....	50
47. INFORMACJE O SPÓŁCE	50
48. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.....	51
49. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	51

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

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	3 754 959	1 884 252	798 843	405 460
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 256 965	(276 399)	267 411	(59 476)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	467 606	(2 161 865)	99 480	(465 197)
Zysk (strata) netto	758 581	(2 196 717)	161 383	(472 697)
Zysk na akcję (PLN)	0,30	(1,35)	0,06	(0,29)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,30	(1,35)	0,06	(0,29)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,7005	4,6472
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 764 702)	4 001 611	(375 429)	861 080
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 015 948	166 509	216 136	35 830
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-	(6 055 606)	-	(1 303 066)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(748 754)	(1 887 486)	(159 292)	(406 156)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,7005	4,6472
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Aktywa	86 247 435	85 473 985	18 446 676	18 583 725
Zobowiązania długoterminowe	9 566 495	9 618 440	2 046 090	2 091 238
Zobowiązania krótkoterminowe	26 420 286	26 341 605	5 650 794	5 727 183
Kapitał własny	49 951 122	49 178 210	10 683 589	10 692 310
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6755	4,5994

2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	3 754 959	1 884 252
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 153 691	962 747
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 601 268	921 505
Koszt sprzedaży	-	54 121
Koszt ogólnego zarządu	1 662 610	1 226 575
Zysk (strata) ze sprzedaży	938 658	(359 191)
Pozostałe przychody operacyjne	544 417	168 914
Pozostałe koszty operacyjne	226 110	86 122
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 256 965	(276 399)
Przychody finansowe	41 705	125 583
- w tym zysk na okazjnym nabyciu	-	-
Koszty finansowe	831 064	2 011 049
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	467 606	(2 161 865)
Podatek dochodowy	-	34 852
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	467 606	(2 196 717)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	290 976	-
Zysk (strata) netto	758 581	(2 196 717)
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	758 581	(2 084 775)
- podmiotom niekontrolującym	-	(111 942)
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Zysk (Strata) netto	758 581	(2 196 717)
Całkowite dochody	758 581	(2 196 717)

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Wartość firmy	13 740 745	13 740 745	13 740 745
Wartości niematerialne	17 491	18 760	274 761
Rzeczowe aktywa trwałe	2 143 125	1 238 897	3 015 957
Nieruchomości inwestycyjne	40 167 749	41 948 729	39 010 650
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 005 239	1 295 317	1 371 321
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 660 709	1 660 709	1 919 051
Aktywa trwałe	59 735 058	59 903 157	59 332 486
Zapasy	16 797 583	16 136 793	22 020 394
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 306 991	7 075 918	15 078 038
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	50 522	50 522	183 450
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	257 048	458 608	2 376 241
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	636 199	1 384 953	4 872 352
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	26 048 343	25 106 795	44 530 475
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	464 033	464 033	-
Aktywa obrotowe	26 512 377	25 570 828	44 530 475
Aktywa razem	86 247 435	85 473 985	103 862 961

PASYWA	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
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	21 670 324	21 655 994	16 382 450
Zyski zatrzymane w tym	(2 646 143)	(3 404 724)	10 019 101
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	758 581	3 930 666	(2 084 775)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	50 386 950	49 614 038	57 764 319
Udziały nie dające kontroli	(435 828)	(435 828)	63 393
Kapitał własny	49 951 122	49 178 210	57 827 712
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	5 025 718	5 049 648	11 287 043
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	535 974	590 186	594 318
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 004 803	3 978 606	3 816 238
Zobowiązania długoterminowe	9 566 495	9 618 440	15 697 599
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 042 234	11 834 182	18 787 924
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	365 810	436 057	78 368
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	13 636 594	13 695 719	11 095 712
Rezerwy bieżące	375 647	375 647	375 647
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	26 420 285	26 341 605	30 337 650
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	309 533	335 730	-
Zobowiązania krótkoterminowe	26 729 818	26 677 335	30 337 650
Zobowiązania razem	36 296 313	36 295 775	46 035 249
Pasywa razem	86 247 435	85 473 985	103 862 961

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	467 606	(2 161 865)
Korekty:		
Amortyzacja	87 026	357 738
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	-	(164 652)
Przychody i koszty odsetek	1 880	588 948
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	-	2 711
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	-	73 875
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	-	2 060
Zmiana stanu zapasów	-	(2 668 421)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(660 790)	305 586
Zmiana stanu należności pozostałych	(1 184 842)	(1 027 184)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(660 627)	(82 268)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	161 466	7 817 133
Zmiana stanu rezerw	-	(14 760)
Inne korekty	23 579	1 056 699
Korekty razem	(2 232 308)	6 247 465
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	(1 764 702)	4 085 600
Podatek dochodowy	-	(83 989)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 764 702)	4 001 611
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	54 831	243 902
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 044 816)	-
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(3 598)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	224 954	-
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-	-
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	2 379 867	(73 796)
Splata odsetek	(598 888)	-
Pożyczki spłacone	-	-
Pożyczki udzielone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 015 948	166 509
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(5 000 000)
Splaty kredytów i pożyczek	-	(71 413)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	(328 339)
Odsetki zapłacone	-	(655 854)
Inne wydatki finansowe	-	(69 589)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-	(6 125 195)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(748 754)	(1 957 075)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 384 953	6 829 427
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	636 199	4 872 352

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	21 655 994	(3 404 724)	49 614 038	(435 829)	49 178 210
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2023 roku do 31.03.2023 roku								
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	14 330	-	14 330		14 330
Wynik netto za okres od 01.01.2023 roku do 31.03.2023 roku	-	-	-	-	758 581	758 581		758 581
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	758 581	758 581		758 581
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku	-	-	-	14 330	758 581	772 911		772 911
Saldo na dzień 31.03.2023 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	21 670 324	(2 646 143)	50 386 949	(435 829)	49 951 121

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 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	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	12 103 876	59 849 094	175 335	60 024 429
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	(168 379)	(168 379)
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany	-	-	-	5 273 544	(5 273 544)	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku	-	-	-	-	(10 235 055)	(10 235 055)	(442 785)	(10 677 840)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(10 235 055)	(10 235 055)	(442 785)	(10 677 840)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku	-	-	-	5 273 544	(15 508 599)	(10 235 055)	(611 164)	(10 846 219)
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	21 655 994	(3 404 723)	49 617 039	(435 829)	49 178 210

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 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 01.01.2022 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku	-	-	-	-	(2 084 775)	(2 084 775)	(111 942)	(2 196 717)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	(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

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.

Adresy siedziby Spółki mieści się w Warszawie, pod adresem: Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Opis charakteru oraz zakresu podstawowej działalności:

- a. (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- b. (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- c. (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- d. (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e. (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f. (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g. (PKD 64.92.Z) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h. (PKD 64.99.Z) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- i. (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- j. (PKD 69.20.Z) Działalność księgowo-rachunkowa; doradztwo podatkowe,
- k. (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem

holdingów finansowych,

- l. (PKD 70.22.Z) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
 - m. (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.
 - n. (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
 - o. (PKD 77.39.Z) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych
 - p. (PKD 77.12.Z) Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
 - q. (PKD 77.33.Z) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery
 - r. (PKD 82.11.Z) Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.
- Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

Wyjaśnienie zmian: W dniu 13.02.2023 roku nastąpiła zmiana adresu Spółki Dominującej na Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa.

Nazwa jednostki sprawozdawczej: Tower Investments S.A.

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

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa.

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 zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodził:

- Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Magdalena Gronowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej
- Michał Wnorowski – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 2 stycznia 2023 roku Spółka otrzymała od pana Piotra Gańko rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na 10 stycznia 2023 roku. W dniu 11 stycznia 2023 roku, w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia wszystkich członków Rady Nadzorczej, powołano pana Michała Wnorowskiego na członka Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu

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

- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Jasica – Członek Komitetu Audytu
- Michał Wnorowski – Członek Komitetu Audytu

W dniu 11 stycznia 2023 roku, nowy członek Rady Nadzorczej pan Michał Wnorowski zastąpił pan Piotra Gańko jako członek 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 pierwszym kwartale 2023 roku jej działalność koncentrowała się przede wszystkim na rynku nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej, usługowej i mieszkaniowej, przede wszystkim dla sieci dyskontowych i deweloperów mieszkaniowych. W ramach rozszerzenia działalności deweloperskiej spółki z Grupy koncentrowały się na przygotowaniu trzech projektów wielofunkcyjnych w Tychach, Warszawie i Łodzi o łącznej powierzchni PUM/PUU około 15.000 m².

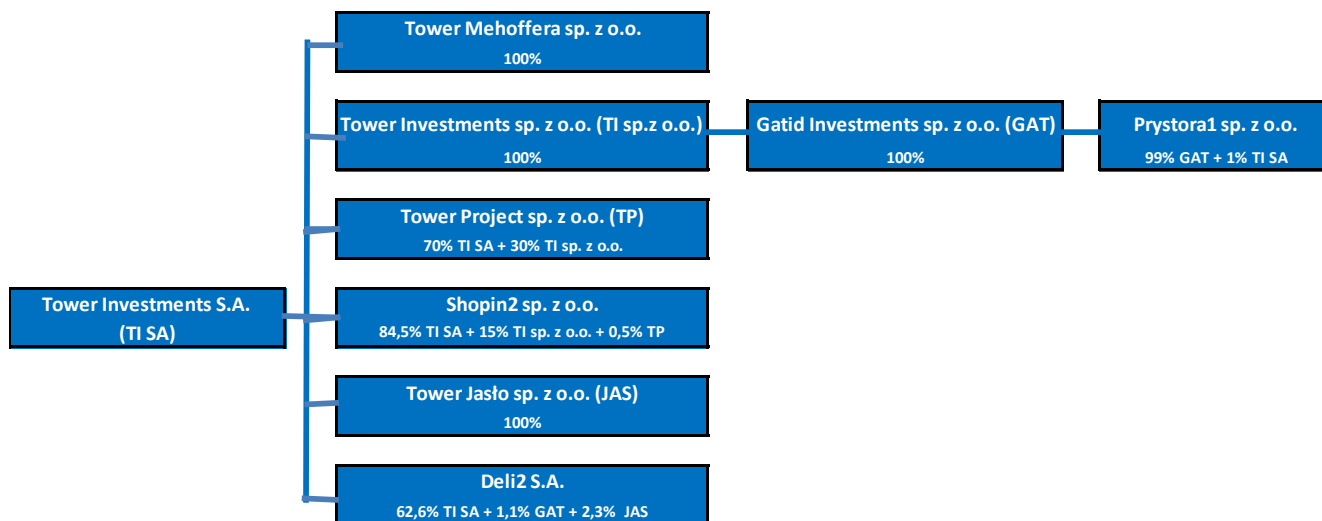
W dniu 30 grudnia 2022 roku zawarto umowę sprzedaży akcji Manufaktury Gessler S.A., kończąc tym samym działalność produkcyjną w branży spożywczej.

W dniu 31 marca 2023 roku Spółka Dominująca poinformowała raportem bieżącym ESPI o podjęciu decyzji związanej z dalszym funkcjonowaniem spółki zależnej Deli2 S.A. prowadzącej platformę sprzedaży internetowej deli2.pl.

W związku z brakiem możliwości pozyskania środków na dalszy rozwój platformy sprzedaży internetowej deli2.pl, działalność operacyjna zostaje z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona. Obecnie trwają prace nad zmianą technologii platformy oraz prowadzone są poszukiwania potencjalnego inwestora strategicznego w celu ponownego uruchomienia sprzedaży.

5. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego, w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments wchodziły Spółka Dominująca i następujące spółki zależne:



W skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania, oprócz Spółki Dominującej wchodzi:

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. prowadzi 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) **Tower Project sp. z o.o.**, w której 70% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 30% Tower Investments Sp. z o.o. Tower Project

Sp. z o.o. jest spółką celową, realizującą inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments S.A. z sieciami handlowymi i usługowymi oraz posiadającą nieruchomości inwestycyjne wraz zakładem produkcyjnym w Zaskoczcu.

4) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której 84,5% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 15% Tower Investments Sp. z o.o.

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

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

7) **Deli2 S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. i jej spółki zależne posiadają łącznie 66,0% akcji, uprawniających do 66,0% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie sprzedaży detalicznej w poprzez prowadzenie e-delikatesów. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego działalność operacyjna spółki została zawieszona.

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

W dniu 15 marca 2023 roku zawarto umowy sprzedaży wszystkich posiadanych udziałów w spółkach Akal sp. z o.o. i Tower Świebodzice sp. z o.o., wobec czego zostały wyłączone ze schematu Grupy Kapitałowej Tower Investments na dzień zatwierdzenia sprawozdania.

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	Udział Grupy w kapitale
		31.03.2023	31.12.2022
Tower Investments sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.*	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Deli2 S.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	66%	59,1%
Akal sp. z o.o.*	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Prystora 1 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%

*Spółki objęte konsolidacją do 15 marca 2023 roku

6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 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 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6755	4,6525	4,5994
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,7005	4,6472	4,5775
Najwyższy kurs w okresie	4,7895	4,9647	4,7210
Najniższy kurs w okresie	4,6688	4,4879	4,4541

8. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Przyjęte w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości zaprezentowane zostały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2022, przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 26 kwietnia 2023 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 2022 rok.

INFORMACJA DODATKOWA

9. 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.

W dniu 31 marca 2023 roku Spółka Dominująca poinformowała raportem bieżącym ESPI o podjęciu decyzji związanej z dalszym funkcjonowaniem spółki zależnej Deli2 S.A. prowadzącej platformę sprzedaży internetowej deli2.pl.

W związku z brakiem możliwości pozyskania środków na dalszy rozwój platformy sprzedaży internetowej deli2.pl, działalność operacyjna zostaje z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona. Obecnie trwają prace nad zmianą technologii platformy oraz prowadzone są poszukiwania potencjalnego inwestora strategicznego w celu ponownego uruchomienia sprzedaży.

10. SEGMENTY OPERACYJNE

Po sprzedaży akcji spółki Manufaktura Gessler S.A. w grudniu 2022 roku Grupa Kapitałowa wyodrębniła 2 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.

Handel przy zastosowaniu platformy internetowej (E-commerce).

W celu prowadzenia handlu poprzez platformę internetową Deli2.pl została utworzona nowa spółka Deli2 S.A, która oferowała klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem.

W dniu 31 marca 2023 roku Spółka Dominująca poinformowała raportem bieżącym ESPI o podjęciu decyzji związanej z dalszym funkcjonowaniem spółki zależnej Deli2 S.A. prowadzącej platformę sprzedaży internetowej deli2.pl. W związku z brakiem możliwości pozyskania środków na dalszy rozwój platformy sprzedaży internetowej deli2.pl, działalność operacyjna zostaje z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona. Obecnie trwają prace nad zmianą technologii platformy oraz prowadzone są poszukiwania potencjalnego inwestora strategicznego w celu ponownego uruchomienia sprzedaży.

11. 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 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
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	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	467 606	(9 630 188)	(2 084 775)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,30	(6,22)	(1,35)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,30	(6,22)	(1,35)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	290 976	(604 866)	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,19	(0,39)	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,19	(0,39)	-
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	758 581	(10 235 055)	(2 084 775)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,49	(6,61)	(1,35)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,49	(6,61)	(1,35)

12. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(660 790)	(2 682 524)
zmiana związana z przeliczeniem leasingu zgodnie z MSSF16	-	14 104
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepłyów pieniędzy	(660 790)	(2 668 421)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(1 940 995)	(783 618)
Rozliczenia z tytułu podatku bieżącego	-	26 685
Rozliczenie kosztów obligacji	95 526	118 583
Rozliczenie cesji leasingu	-	(86 248)
Odpisy aktualizujące	-	3 000
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepłyów pieniędzy	(1 845 469)	(721 598)
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	153 839	7 780 652
Nierozliczone zakupy aktywów finansowych	(150 177)	-
Rozliczenie subwencji	(57 968)	-
Zmiana związana z działalnością zaniechaną	286 018	-
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(70 246)	(45 787)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepłyów pieniędzy	161 465	7 734 865

W I kwartale 2023 roku najistotniejsze były dwa wydarzenia, które miały wpływ na przepływy środków pieniędzy- sprzedaż obu posiadanych przez spółkę zależną lokali handlowo-usługowych znajdujących się w Warszawie przy ul. Szwedzkiej. W związku z tymi transakcjami spółka zależna zrealizowała zysk ze sprzedaży. Środki pozyskane ze sprzedaży lokali zostały przeznaczone na częściowy przedterminowy wykup obligacji serii A Spółki Dominującej, w łącznej ilości 2.777 obligacji o wartości 2.777.000 złotych.

13. PRZYCHODY I KOSZTY

13.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody z tytułu najmu	15 240	274 765
Przychody ze sprzedaży usług	800 000	16 494
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	1 597 254
Upusty do sprzedaży towarów i materiałów	-	(4 262)
Przychody ze sprzedaży lokali	2 725 000	-
Przychody ze sprzedaży produktów	214 719	-
Przychody Razem	3 754 959	1 884 252

13.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Amortyzacja	136 912	357 738
Zużycie materiałów i energii	26 747	58 820
Usługi obce	265 611	1 196 887
Podatki i opłaty	46 393	53 766
Wynagrodzenia	287 696	303 978
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	58 798	62 759
Pozostałe koszty rodzajowe	55 281	82 905
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 938 863	126 589
Koszty według rodzaju razem	2 816 301	2 243 443

13.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	43 398	144 652
Odszkodowania i kary	180 498	-
Dyskonto zobowiązań/należności	3 603	11 069
Inne przychody	316 918	13 193
Przychody Razem	544 417	168 914

Główną pozycją pozostałych przychodów operacyjnych w I kwartale 2023 roku są odszkodowania i kary w wysokości 180.498 zł.

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	-	15 287
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	13 416
Sprawy sądowe - rezerwy, opłaty i koszty	-	34 766
Dyskonto należności/zobowiązań	-	10 474
Różnice inwentaryzacyjne	-	1 614
Inne koszty	226 110	10 565
Koszty Razem	226 110	86 122

13.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	6 629	2 605
Przychody związane z obligacjami	-	87 048
Pożyczki i należności	46 076	29 689
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy – razem	52 705	119 341
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	(11 000)	-
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik – razem	(11 000)	-

Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	-	6 242
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – razem	-	6 242
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	-	-
Przychody finansowe razem	41 705	125 583

Koszty finansowe

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Koszty z tytułu leasingu	6 350	55 594
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	252 654	68 757
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	555 710	713 758
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	1 152 422
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	5 724	11 497
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	820 438	2 002 028
Wycena aktywów finansowych	5 060	-
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	5 060	-
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	5 566	9 021
Straty z tytułu różnic kursowych razem	5 566	9 021
Koszty finansowe razem	831 064	2 011 049

13.5. 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:

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(2 344 094)	(1 946 323)	(1 946 323)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	-	(362 803)	49 137
Korekta lat ubiegłych	-	(8 772)	-
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(2 344 094)	(2 317 898)	(1 897 186)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 660 709	1 660 709	1 919 051
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 004 803	4 004 803	3 816 238

Podatek dochodowy

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	608 560	83 989
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(608 560)	(49 137)
Podatek dochodowy razem	-	34 852

14. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W dniu 15 marca 2023 roku zawarto umowy sprzedaży wszystkich posiadanych udziałów w spółkach Akal sp. z o.o. i Tower Świebodzice sp. z o.o., wobec czego zostały wyłączone ze schematu Grupy Kapitałowej Tower Investments na dzień zatwierdzenia sprawozdania.

15. WARTOŚĆ FIRMY

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
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	10 852 385	10 852 385
	13 740 745	13 740 745	13 740 745

16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2023 roku do 31.03.2023 roku			
Stan na 01.01.2023 roku	25 550	72 676	98 226
Zwiększenia – zakupy	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 31.03.2023 roku	25 550	72 676	98 226
Umorzenie za okres od 01.01.2023 roku do 31.03.2023 roku			
Stan na 01.01.2023 roku	(25 550)	(53 916)	(79 466)
Zwiększenia	-	(1 269)	(1 269)
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 31.03.2023 roku	(25 550)	(55 185)	(80 735)
Wartość netto na 01.01.2023 roku	-	18 760	18 760
Wartość netto na 31.12.2023 roku	-	17 491	17 491

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku			
Stan na 01.01.2022 roku	25 550	472 483	498 033
Zwiększenia – zakupy	-	14 108	14 108
Zwiększenia - rozliczenie ze środków trwałych w budowie	-	-	-
Zmniejszenia	-	(413 915)	(413 915)
Stan na 31.12.2022 roku	25 550	72 676	98 226
Umorzenie za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku			
Stan na 01.01.2022 roku	(25 550)	(144 561)	(170 111)
Zwiększenia	-	(17 242)	(17 242)
Zmniejszenia	-	107 887	107 887
Stan na 31.12.2022 roku	(25 550)	(53 916)	(79 466)
Wartość netto na 01.01.2022 roku	-	327 922	327 922
Wartość netto na 31.12.2022 roku	-	18 760	18 760

	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	-	3 598	3 598
Zmniejszenia	-	-	-
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	-	(56 758)	(56 758)
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 31.03.2022 roku	(25 550)	(201 319)	(226 869)
Wartość netto na 01.01.2022 roku	-	327 922	327 922
Wartość netto na 31.03.2022 roku	-	274 761	274 761

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

Na dzień 31 marca 2023 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2023 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2022 i 31.03.2022: 0 PLN).

17. 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 31.03.2023 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	265 404	2 689 718	747 756	-	4 709 780
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(950 963)	(237 107)	(785 817)	(592 768)	-	(2 566 655)
Wartość bilansowa netto	55 939	28 297	1 903 901	154 988	-	2 143 125

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	265 404	1 853 094	747 756	369 000	4 242 156
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(950 963)	(232 490)	(919 389)	(531 417)	(369 000)	(3 003 259)
Wartość bilansowa netto	55 939	32 914	933 705	216 339	-	1 238 897

	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	-	3 015 957

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 01.01.2023 roku do 31.03.2023 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2023 roku	55 939	32 914	933 705	216 339	-	1 238 897
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	1 044 815	-	-	1 044 815
Zmniejszenia	-	-	(54 831)	-	-	(54 831)
Amortyzacja	-	(4 618)	(19 787)	(61 351)	-	(85 756)
Wartość bilansowa netto na 31.03.2023 roku	55 939	28 296	1 903 902	154 988	-	2 143 125

	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 31.12.2022 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2022 roku	974 963	66 752	1 881 047	473 426	-	3 396 188
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	21 000	-	-	21 000
Zmniejszenia	(639 329)	(14 973)	(500 552)	(10 350)	-	(1 165 204)
Amortyzacja	(279 695)	(18 866)	(467 789)	(246 738)	-	(1 013 087)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2022 roku	55 939	32 914	933 705	216 339	-	1 238 897

	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	-	3 396 188
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-	-	(79 251)	-	-	(79 251)
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	-	3 015 957

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 3 miesięcy 2023 roku Grupa Kapitałowa nabyła 4 samochody o łącznej wartości 1.104.260 PLN.

W okresie 3 miesięcy 2023 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2023 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2022 i 31.03.2022: 0 PLN).

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

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

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

19. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	41 948 729	38 936 854	38 936 854
Zwiększenia	598 887	586 118	73 796
Zmiana klasyfikacji z/do zapasów	-	-	-
Zmniejszenia	(2 379 867)	-	-
Wycena do wartości godziwej	-	2 425 756	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	40 167 749	41 948 729	39 010 650

W okresie 3 miesięcy 2023 roku Grupa nie dokonała zmian w klasyfikacji nieruchomości ani nie dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości.

20. ZAPASY

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Materiały	-	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	16 636 583	15 975 793	21 823 164
Produkty gotowe	-	-	-
Towary	161 000	161 000	197 230
Wartość bilansowa zapasów razem	16 797 583	16 136 793	22 020 394

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 marca 2023 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2022 i 31.03.2022: 0 PLN).

21. AKTYWA FINANSOWE

21.1. 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 31.03.2023 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	383 184	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	447 885	6%	2022
Manufaktura Gessler	PLN	33 358	6%	
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 463 742	6%	2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2023 roku		2 350 926		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(378 125)		
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	(442 411)		
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	(1 447 023)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.03.2023 roku		(2 290 315)		
Stan na 31.12.2022 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	378 125	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	442 411	6%	2022

Manufaktura Gessler	PLN	32 915	6%	
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 447 023	6%	2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2022 roku		2 323 230		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(378 125)		
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	(442 411)		
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	(1 447 023)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2022 roku		(2 290 315)		
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)		

*Do zapłaty została część odsetkowa pożyczek

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	2 323 230	2 180 187
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	-	-
Splata	-	-
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	27 696	27 153
Wartość brutto na koniec okresu	2 350 926	2 207 340
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	(2 290 315)	(380 361)
Odpis aktualizujący	-	(5 060)
Strata kredytowa na koniec okresu	(2 290 315)	(385 421)
Wartość bilansowa na koniec okresu	60 611	1 821 919

W 2023 roku Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. objęły stratą kredytową odsetki od pożyczki objętej odpisem we wcześniejszym okresie. Na dzień 31 marca 2023 roku stratą kredytową objęte są pożyczki o wartości 2.290.315 PLN (na 31.03.2022: 385.421 PLN).

21.2. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach aktywów finansowych Grupa Kapitałowa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Akcje spółek notowanych	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-
Aktywa finansowe	-	-	-

	Aktywa krótkoterminowe		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Akcje spółek notowanych	-	225 694	354 072
Udziały, akcje spółek nienotowanych	200 740	200 000	200 250
Aktywa finansowe	200 740	425 694	554 322

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 2023 roku do 31 marca 2023 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	439 301	1 281 744	3 897 239
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	5 625	20 276	25 857
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	156 372	48 031	752 350
Środki pieniężne w drodze	-	-	23 004
Środki pieniężne w kasie	34 901	34 901	173 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	636 199	1 384 953	4 872 352

Na dzień 31 marca 2023 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.

23. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W marcu 2023 roku zostały sprzedane wszystkie posiadane udziały w spółkach Akal Sp. z o.o. i Tower Świebodzice Sp. z o.o. Spółki te nie zostały wykorzystane jako spółki celowe, w związku z tym podjęto decyzję o ich sprzedaży.

W dniu 31 marca 2023 roku Spółka Dominująca poinformowała o podjęciu decyzji związanej z dalszym funkcjonowaniem spółki zależnej Deli2 S.A. prowadzącej platformę sprzedaży internetowej deli2.pl. W związku z brakiem możliwości pozyskania środków na dalszy rozwój platformy sprzedaży internetowej deli2.pl, działalność operacyjna zostaje z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona. Obecnie trwają prace nad zmianą technologii platformy oraz prowadzone są poszukiwania potencjalnego inwestora strategicznego w celu ponownego uruchomienia sprzedaży.

W wyniku powyższych zdarzeń Grupa wykazała aktywa przeznaczone do sprzedaży w wysokości 464.033 PLN oraz zobowiązania związane z tymi aktywami w wysokości 335.647 PLN.

Rachunek zysków i strat z działalności zaniechanej prezentuje się następująco:

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	-	-
Koszty sprzedanych produktów i usług	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-	-
Koszt sprzedaży	-	-
Koszt ogólnego zarządu	3 449	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	(3 449)	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	-

Pozostałe koszty operacyjne	-	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 449)	-
Przychody finansowe	296 465	
Koszty finansowe	2 040	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	290 976	-
Podatek dochodowy	-	
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	290 976	-
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	290 976	
- podmiotom niekontrolującym	-	

24. KAPITAŁY WŁASNE

24.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 31 marca 2023 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 2023 roku Spółka Tower Investments S.A. w ramach programu skupu akcji własnych nie dokonała nabycia akcji własnych. Do dnia 31 marca 2023 Spółka nabyła 11.126 akcji.

Strukturę własności na dzień 31 marca 2023 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.03.2023 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Cezary Gregorczyk	105 767	105 767	105 767	6,8%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	21,6%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2022 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Cezary Gregorczyk	105 767	105 767	105 767	6,8%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	21,6%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

	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.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

24.2. Pozostałe kapitały

W okresie 3 miesięcy 2023 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku Grupy oraz zmian w strukturze Grupy.

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

Na dzień 31 marca 2023 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 24.037 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 24.037 PLN. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 nie zostały zakupione żadne akcje.

26. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

27. DYWIDENDY

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie została podjęta decyzja w sprawie sposobu pokrycia straty powstałej w Spółce Dominującej za rok 2022.

28. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

W okresie 3 miesięcy od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych.

W pierwszym kwartale 2023 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, dokonano przedterminowego wykupu 2.777 obligacji o łącznej wartości 2.777.000,00 PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

29. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kredyty w rachunku kredytowym	4 031 541	4 031 541	4 238 735
Inne zobowiązania finansowe – subwencja	-	-	104 317
Inne instrumenty dłużne	-	-	4 967 774
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	4 031 541	4 031 541	9 310 827

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kredyty w rachunku kredytowym	171 093	227 386	188 972
Pożyczki	3 023 021	2 937 153	-
Inne zobowiązania finansowe – subwencja	144 922	202 891	347 813
Inne instrumenty dłużne	9 978 608	9 883 093	9 738 158
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	13 317 644	13 250 522	10 274 943

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

29.1. 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 2023 roku do 31 marca 2023 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	171 093	4 031 541
Pożyczki	PLN; 16%	2023	3 023 021	-
Obligacje	PLN; 14,27%	2023	9 978 608	-
Subwencja	PLN; 0,00%	2023	144 922	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2023 roku			13 317 644	4 031 541

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	Długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	227 386	4 031 541
Pożyczki	PLN; 6,00%	2022	2 937 153	-
Obligacje	PLN; 12,04%	2022-2023	9 883 093	-
Subwencja	PLN; 0,00%	2022-2023	202 891	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2022 roku			13 250 522	4 031 541

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	Długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	188 972	4 238 735
Pożyczki	PLN; 6,00%	2022	-	-
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

Na dzień 31 marca 2023 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 2022 roku.

29.1.1. Papiery dłużne

W dniu 14 grudnia 2022 roku Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji. W marcu 2023 roku Spółka Dominująca dokonała przedterminowego wykupu 2.777 obligacji i na dzień 31 marca 2023 roku Spółka Tower Investments S.A. jest w posiadaniu obligacji o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria Obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji
- Wartość obligacji do wykupu na dzień 31 marca 2023 roku- 7.723. obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża.

29.1.2. 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 15.750.000 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 15.750.000 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 15.750.000,00 PLN,

- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. oraz podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.
- cesja wierzytelności wobec Tower Mehoffera, o zwrot pożyczki w kwocie 6.986.762,82 PLN pochodzących z pierwotnej emisji serii A,
- cesje wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków.

Kredyt bankowy udzielony spółce zależnej Shopin 2 Sp. z o.o.:

- 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 weksłami. Prawa do użytkowania z tytułu umowy najmu biura i sklepu zabezpieczone zostały kaucją.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku Grupa dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez istotnych opóźnień.

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

Udzielenie poręczenia przez spółkę zależną na kwotę 4.500.000,00 złotych w celu zabezpieczenia zobowiązania wynikającego z udzielonej pożyczki spółce Tower Investments S.A. Zastaw rejestrowy na akcjach spółki Deli2 S.A. będących własnością Spółki Dominującej.

Na dzień 31 marca 2023 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	31.03.2023	31.12.2022
Nieruchomości inwestycyjne	30 535 315	30 535 315
Zapasy	4 382 521	4 382 521
Pożyczki udzielone *	47 151 024	46 589 701
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	25 925	30 297
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	82 094 785	81 537 835

* pożyczki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym

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

30. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 18 i 29. 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.

31. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Wakacje czynszowe	381 903	381 903	362 948
Ubezpieczenia	4 044	4 493	4 493
Inne koszty opłacone z góry	-	-	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	385 947	386 396	367 441
Wakacje czynszowe	-	-	11 149
Subwencja	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	-	-	11 149

	Krótkoterminowe		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Wakacje czynszowe	51 214	51 214	50 805
Ubezpieczenia	37 232	54 624	52 643
Inne koszty opłacone z góry	16 993	5 778	37 849
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	105 439	111 616	141 297
Rezerwy na inwestycje budowlane	157 553	157 553	157 553
Wakacje czynszowe	7 444	11 149	16 676
Rezerwy na świadczenia pracownicze	38 496	38 496	38 496
Rezerwy na sprawy sądowe	179 597	179 597	194 357
Przygotowanie i badanie sprawozdań	148 000	148 000	158 000
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0	24 972
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	531 090	534 796	590 054

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	498 012	527 565
Zwiększenia	11 215	10 595
Zmniejszenia	(17 841)	(29 421)
Wartość brutto na koniec okresu	491 386	508 739
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	534 796	627 160
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	(3 706)	(25 957)
Wartość brutto na koniec okresu	531 090	601 203

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 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)

32. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

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 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Zarząd		
Wynagrodzenia	40 522	40 879
Premie	-	-
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	36 000	39 000

Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenia	27 147	34 705
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	-	15 000
Komitet Audytu		
Wynagrodzenia		26 036
Wynagrodzenia razem	103 669	155 620

Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 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.	540 492	1 463 642	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	2 391 903	-	80 480	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	147 849	-	14 760	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	709 754	383 184	1 125	-
Eurostock Media sp. z o.o.	421 615	447 885		
Circolo sp. z o.o.	55 150	-	-	-
SUMA	4 266 763	2 294 711	96 365	-
Odpisy aktualizujące	(4 114 138)	(2 267 558)	(1 125)	-
SUMA	152 625	21 153	95 240	-

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki i finansowe
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	200	16 619		-
Floryda 1 sp. z o.o.	-	-	24 000	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	-	5 060		-
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	-	-	30 000	-
Consulting Damian Jasica	-	-	15 000	-
Eurostock Media sp. z o.o.	-	5 474		-
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	-	-	12 000	-
SUMA	200	27 153	81 000	-

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

W okresie I kwartału 2023 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.

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

W I kwartale 2023 roku, poza wydarzeniami opisanymi we wcześniejszych notach, nie wystąpiły nietypowe czynniki lub zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie.

W dniu 31 marca 2023 roku Spółka Dominująca poinformowała raportem bieżącym ESPI o podjęciu decyzji związanej z dalszym funkcjonowaniem spółki zależnej Deli2 S.A. prowadzącej platformę sprzedaży internetowej deli2.pl.

W związku z brakiem możliwości pozyskania środków na dalszy rozwój platformy sprzedaży internetowej deli2.pl, działalność operacyjna zostaje z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona. Obecnie trwają prace nad zmianą technologii platformy oraz prowadzone są poszukiwania potencjalnego inwestora strategicznego w celu ponownego uruchomienia sprzedaży.

35. 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. Drogi 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.

36. 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 2023 roku nie uległy zmianie.

37. 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.

38. 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.

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

W badanym okresie Spółka Dominująca dokonała, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, przedterminowego wykupu 2.777 obligacji o łącznej wartości 2.777.000,00 PLN.

W dniu 27 kwietnia 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę emisji 3.000 obligacji serii C o wartości 3.000.000 złotych. Wszystkie obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza.

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

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

Działalność w latach 2020-2021 była spowolniona przez pandemię i związane z nią ograniczenia. Kontrahenci wstrzymali działalność ekspansji ograniczając się do utrzymania bieżącej działalności. Nastąpiło ograniczenie dostępności materiałów budowlanych, znacznie wydłużył się proces uzyskiwania zezwoleń administracyjnych. W roku 2022 Grupa nadal odczuwała skutki zmian gospodarczych z lat poprzednich. W związku z powyższym Grupa

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

W roku 2023 zaplanowane jest realizowanie podjętych wcześniej projektów deweloperskich, jak również pozyskanie nowych nieruchomości w celu realizacji kolejnych projektów.

42. 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 2023 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- Zmiana w składzie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej- rezygnacja pana Piotra Gańko, z pełnionej funkcji oraz dokonanie kooptacji pana Michała Wnorowskiego w skład Rady Nadzorczej,
- W dniu 13 lutego 2023 roku Spółka Dominująca zmieniła adres siedziby,
- Sprzedaż w dniach 9 marca i 20 marca 2023 roku, dwóch lokali handlowo- usługowych znajdujących się w Warszawie, przy ul. Szwedzkiej. Środki pozyskane ze sprzedaży zostały przekazane na wykup obligacji serii A,
- Dokonanie w dniach 9 marca i 20 marca 2023 roku przez Spółkę Dominującą przedterminowego wykupu części obligacji serii A. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji dokonano wykupu 2.777 obligacji o łącznej wartości 2.777.000,00 PLN,
- W dniu 15 marca 2023 roku została zawarta umowa sprzedaży wszystkich udziałów w spółce Akal Sp. z o.o., w związku z czym spółka przestała należeć do Grupy Kapitałowej Tower Investments,
- W dniu 15 marca 2023 została zawarta umowa sprzedaży wszystkich udziałów w spółce Tower Świebodzice Sp. z o.o., w związku z czym spółka przestała należeć do Grupy Kapitałowej Tower Investments,
- Zarząd Emitenta poinformował o podjęciu decyzji związanej z dalszym funkcjonowaniem spółki zależnej Deli2 S.A. prowadzącej platformę sprzedaży internetowej deli2.pl. W związku z brakiem możliwości pozyskania środków na dalszy rozwój platformy sprzedaży internetowej deli2.pl, działalność operacyjna została z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona. Obecnie trwają prace nad zmianą technologii platformy oraz prowadzone są poszukiwania potencjalnego inwestora strategicznego w celu ponownego uruchomienia sprzedaży.

43. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zarząd Tower Investments w dniu 27 kwietnia 2023 roku podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji serii C. Kluczowe warunki emisji przedstawiają się następująco:

- wartość emisji - 3 mln zł;
- termin wykupu - 31 grudnia 2024;
- oprocentowanie - zmienne, w wysokości WIBOR 3M + 950 pb. w skali roku;
- wypłata odsetek - kwartalnie;
- cel emisji - bieżąca działalność Emitenta.

Wszystkie emitowane obligacje zostały objęte w dniu 27 kwietnia 2023 roku przez jednego inwestora.

Powyższe wydarzenie będzie miało wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej.

44. 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.

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

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

46. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 654 780	771 681	352 043	166 053
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 145 586	(104 085)	243 716	(22 397)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	992 867	(211 387)	211 226	(45 487)
Zysk (strata) netto	992 867	(265 338)	211 226	(57 096)
Zysk na akcję (PLN)	0,64	(0,17)	0,14	(0,04)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,64	(0,17)	0,14	(0,04)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,7005	4,6472
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 188 240	(530 496)	891 020	(114 154)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 161 448)	5 742 335	(247 090)	1 235 655
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 800 240)	(5 869 281)	(595 732)	(1 262 972)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	226 552	(657 442)	48 197	(141 471)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,7005	4,6472
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	95 019 563	91 018 646	20 322 867	19 789 243
Zobowiązania długoterminowe	9 960 988	11 700 985	2 130 465	2 544 024
Zobowiązania krótkoterminowe	39 828 111	35 080 064	8 518 471	7 627 096
Kapitał własny	45 230 464	44 237 596	9 673 931	9 618 123
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6755	4,5994

47. 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: Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa.

48. 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.

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	1 654 780	771 681
Koszty sprzedanych produktów i usług	2 136	108 945
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 652 644	662 735
Koszt sprzedaży	-	-
Koszt ogólnego zarządu	778 426	910 205
Zysk (strata) ze sprzedaży	874 218	(247 470)
Pozostałe przychody operacyjne	350 379	159 601
Pozostałe koszty operacyjne	79 011	16 216
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 145 586	(104 085)
Przychody finansowe	581 227	759 984
Koszty finansowe	733 946	867 287
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	992 867	(211 387)
Podatek dochodowy	-	53 951
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	992 867	(265 338)

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 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)

Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	992 867	(265 338)
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Zysk (Strata) Netto	992 867	(265 338)
Całkowite dochody	992 867	(265 338)

50. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Wartości niematerialne	17 491	18 760	20 473
Rzeczowe aktywa trwałe	1 982 999	1 068 937	2 178 993
Nieruchomości inwestycyjne	16 201 200	16 029 736	13 074 712
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 185 210	6 085 210	5 271 787
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	47 778 893
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	8 598 550	8 608 550	8 778 550
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	797 269	797 269	1 894 838
Aktywa trwałe	32 782 719	32 608 462	78 998 246
Zapasy	2 289 741	2 017 306	293 955
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 879 798	7 891 101	11 676 796
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	1 098	1 097	1 097
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	48 805 319	48 466 344	2 772 155
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	260 888	34 336	479 598
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	62 236 844	58 410 184	15 223 601
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	-
Aktywa obrotowe	62 236 844	58 410 184	15 223 601
AKTYWA RAZEM	95 019 563	91 018 646	94 221 846

PASywa	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Pozostałe kapitały	16 783 285	16 783 285	14 826 001
Zyski zatrzymane w tym:	(2 915 590)	(3 908 457)	1 691 946
- zysk (strata) netto	992 867	(3 908 457)	(265 338)
Kapitał własny	45 230 464	44 237 596	47 880 716
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	525 328	525 054	6 082 971
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 111 596	6 851 866	3 105 045
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 324 065	4 324 065	3 863 224
Zobowiązania długoterminowe	9 960 988	11 700 985	13 051 240
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23 228 762	18 803 136	20 529 594
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	16 372 373	16 049 952	12 533 321
Rezerwy bieżące	226 976	226 976	226 976
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	39 828 111	35 080 064	33 289 891
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	39 828 111	35 080 064	33 289 891
Zobowiązania razem	49 789 099	46 781 049	46 341 131
Pasywa razem	95 019 563	91 018 646	94 221 846

51. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	992 867	(211 387)
Korekty:		
Amortyzacja	77 191	242 835
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	235 694	(164 652)
Przychody i koszty odsetek	(461 570)	(103 971)
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	-	2 711
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	-	73 875
Zmiana stanu zapasów	(272 435)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(1 019 695)	(590 594)
Zmiana stanu należności pozostałych	(971 457)	86 842
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	1 913 694	76 563
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	3 699 686	74 072
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(5 736)	-
Inne korekty	1	(16 789)
Korekty razem	3 195 373	(319 109)
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	4 188 240	(530 496)
Podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 188 240	(530 496)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	54 831	243 902
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(3 598)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 044 815)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	9 620
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(171 464)	(69 589)
Pożyczki spłacone	-	5 562 000
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 161 448)	5 742 335
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(2 777 000)	(5 000 000)
Spłaty kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych	-	(34 861)
Wydatki z tytułu innych zobowiązań finansowych	(23 240)	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	(236 953)
Odsetki zapłacone	-	(597 467)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 800 240)	(5 869 281)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	226 552	(657 442)
Skutki zmian kursów wymiany	-	-
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	226 552	(657 442)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	34 336	1 137 040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	260 888	479 598

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 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)

52. 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 01.01.2023 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 783 286	(3 908 457)	44 237 597
Zmiany	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 roku	-	-	-	-	992 867	992 867
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	992 867	992 867
Saldo na dzień 31.03.2023 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 783 286	(2 915 590)	45 230 464

	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
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	1 957 284	(1 957 284)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	1 957 284	(1 957 284)	-
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku	-	-	-	-	(3 908 457)	(3 908 457)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(3 908 457)	(3 908 457)
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 783 286	(3 908 457)	44 237 597

	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	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 roku	-	-	-	-	(265 338)	(265 338)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(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

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

53. 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 2022 rok.

54. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Amortyzacja	127 452	242 835
Zużycie materiałów i energii	23 865	33 753
Usługi obce	276 483	339 939
Podatki i opłaty	6 579	10 092
Wynagrodzenia	247 025	266 013
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	49 699	55 552
Pozostałe koszty rodzajowe	47 324	70 966
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 136	-
Koszty według rodzaju razem	780 563	1 019 150

55. SEGMENTY OPERACYJNE

Szczegółowy opis znajduje się w nocy 11 niniejszego sprawozdania finansowego.

56. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	992 867	(265 338)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,64	(0,17)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,64	(0,17)
<i>Działalność zaniechana</i>	nie występuje	nie występuje
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	992 867	(265 338)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,64	(0,17)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,64	(0,17)

57. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.03.2023 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	2 388 518	715 169	-	4 282 777
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(950 963)	(157 383)	(630 818)	(560 614)	-	(2 299 778)
Wartość bilansowa netto	55 939	14 805	1 757 700	154 555	-	1 982 999

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	1 398 534	715 169	-	3 292 792
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(950 963)	(153 710)	(619 880)	(499 304)	-	(2 223 856)
Wartość bilansowa netto	55 939	18 478	778 654	215 865	-	1 068 937

	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	-	3 905 722
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(727 207)	(143 410)	(541 739)	(314 373)	-	(1 726 729)
Wartość bilansowa netto	279 695	28 778	1 469 724	400 796	-	2 178 993

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 3 miesięcy 2023 roku Spółka dokonała zakupu samochodów osobowych o łącznej wartości 1.104.260 PLN.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 marca 2023 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2022 i 31.03.2022: 0 PLN).

58. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	16 029 736	13 005 123	13 005 123
Zwiększenia	171 464	476 066	69 589
Zmiana klasyfikacji aktywów	-	-	-
Wycena do wartości godziwej	-	2 548 548	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	16 201 200	16 029 736	13 074 712

W okresie 3 miesięcy 2023 roku wartość nieruchomości uległa zmianie w wyniku poniesienia nowych nakładów operacyjnych.

59. ZAPASY

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Półprodukty i produkcja w toku	2 128 741	1 856 306	293 955
Towary	161 000	161 000	-
Wartość bilansowa zapasów razem	2 289 741	2 017 306	293 955

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 31 marca 2023 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2022 i 31.03.2022: 0 PLN).

60. 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 31.03.2023 roku				
Deli2 S.A.	PLN	783 589	6,0%	2023
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	0	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	9 277 209	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	260 232	0,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 904 541	0,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	21 943 993	6%-12%	2023
Property Tower Investments SKA	PLN	25 223	0,0%	2023
Tower Jasło sp z o.o.	PLN	203 656	6,0%	2023

Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 288 772	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46 236	0,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	768 698	6,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	6 141 824	zm WIBOR3M+6,6	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	0	6,0%	2023
Prystora1 sp. z o.o.	PLN	14 597	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	205 507	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	0	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802	0,0%	2023
Tower Project sp zo.o. SKA	PLN	708 239	6,0%	2023
Tower Project sp zo.o. SKA	PLN	3 838	0,0%	2023
Akal sp. z o.o.	PLN	1 596	12,0%	
Razem		49 578 552		
Odpisy aktualizujące				
Deli2 S.A.	PLN	(773 233)		
Razem		48 805 319		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2022 roku				
Deli2 S.A.	PLN	773 233	6,0%	2023
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	0	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	9 160 066	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	260 232	0,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 904 541	0,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	21 698 231	6%-12%	2023
Property Tower Investments SKA	PLN	25 223	0,0%	2023
Tower Jasło sp z o.o.	PLN	201 249	6,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 178 203	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46 236	0,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	768 698	6,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	6 074 470	zm WIBOR3M+6,6	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	0	6,0%	2023
Prystora1 sp. z o.o.	PLN	14 597	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	203 249	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	0	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802	0,0%	2023
Tower Project sp zo.o. SKA	PLN	699 954	6,0%	2023
Tower Project sp zo.o. SKA	PLN	3 838	0,0%	2023
Akal sp. z o.o.	PLN	1 060	12,0%	

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 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)

Razem		49 013 883		
Odpisy aktualizujące				
Deli2 S.A.	PLN	(773 233)		
Razem		48 240 650		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	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

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

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	49 013 883	54 938 232	54 938 232
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	-	21 000	-
Spłata	-	(1 000 000)	(5 562 000)
Kompensaty	-	(7 635 050)	-

Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	564 669	2 689 701	666 749
Wartość brutto na koniec okresu	49 578 552	49 013 883	50 042 982
<i>Strata kredytowa</i>	-	-	-
Saldo na początek okresu	(773 233)	-	-
Odpisy okresu	-	(773 233)	-
Strata kredytowa na koniec okresu	(773 233)	(773 233)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	48 805 319	48 240 650	50 042 982

61. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Pożyczki	-	-	-
Inne instrumenty dłużne	-	-	4 967 774
Inne zobowiązania finansowe	-	-	34 861
Zobowiązania finansowe razem	-	-	5 002 635

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Pożyczki	5 816 557	5 683 058	2 060 986
Inne instrumenty dłużne	9 978 608	9 883 093	9 738 158
Inne zobowiązania finansowe	81 341	81 341	139 442
Zobowiązania finansowe razem	15 876 506	15 647 492	11 938 587

61.1. 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 31.03.2023 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2023	2023	2023	
Wartość bilansowa w PLN	5 816 557	9 978 608	81 341	15 876 506
Zobowiązanie krótkoterminowe	5 816 557	9 978 608	81 341	15 876 506
Zobowiązanie długoterminowe	-	-	-	-

Stan na 31.12.2022 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2023	2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	5 683 058	9 883 093	81 341	15 647 492
Zobowiązanie krótkoterminowe	5 683 058	9 883 093	81 341	15 647 492
Zobowiązanie długoterminowe	-	-	-	-

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	-	4 967 774	34 861	5 002 635

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 31 marca 2023 roku kształtowała się na poziomie 6,89% (31.12.2022: 7,02%; 31.03.2022:4,77%).

W dniach 9 marca i 20 marca 2023 roku Spółka dokonała wykupu 2.777 obligacji o łącznej wartości 2.777.000,00 PLN.

61.2. Papiery dłużne

W dniu 14 grudnia 2022 roku Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji. W marcu 2023 roku Spółka Dominująca dokonała przedterminowego wykupu 2.777 obligacji i na dzień 31 marca 2023 roku Spółka Tower Investments S.A. jest w posiadaniu obligacji o następujących parametrach:

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

- Seria Obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji
- Wartość obligacji do wykupu na dzień 31 marca 2023 roku- 7.723. obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża.

Zarząd Spółki Tower Investments S.A. w dniu 27 kwietnia 2023 roku podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji serii C. Kluczowe warunki emisji przedstawiają się następująco:

- wartość emisji - 3 mln zł;
- termin wykupu - 31 grudnia 2024;
- oprocentowanie - zmienne, w wysokości WIBOR 3M + 950 pb. w skali roku;
- wypłata odsetek - kwartalnie;
- cel emisji - bieżąca działalność Emitenta.

Wszystkie emitowane obligacje zostały objęte w dniu 27 kwietnia 2023 roku przez jednego inwestora.

61.3. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

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

62. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

63. AKTYWA FINANSOWE

63.1. Posiadane akcje i udziały

Udziały i akcje	31.03.2023	31.03.2022
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000
Tower Investments sp. z o.o.	500 000	500 000
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	-	3 450 000
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	-	600 000
Tower Jasło sp. z o.o.	5 000	5 000
Tower Mehoffera sp. z o.o.	4 003 500	4 003 500

Shopin 2 sp. z o.o.	4 055 000	5 000
Deli2 S.A.	170 000	170 000
Akal sp. z o.o.	-	5 000
Prystora1 sp. z o.o.	50	50
Tower Świebodzice sp. z o.o.	-	5 000
Aktywa finansowe brutto	8 768 550	8 778 550
Odpisy aktualizujące		
Deli2 S.A.	(170 000)	-
Aktywa finansowe netto	8 598 550	-

63.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Akcje spółek notowanych	-	-	-
Aktywa z tytułu leasingu	105 152	105 152	131 042
Aktywa finansowe	105 152	105 152	131 042
Odpisy	(105 152)	(105 152)	-
Aktywa finansowe netto	-	-	-

	Aktywa krótkoterminowe		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Akcje spółek notowanych	-	225 694	343 022
Aktywa z tytułu leasingu	-	35 044	34 003
Aktywa finansowe	-	260 738	377 025
Odpisy	-	(35 044)	-
Aktywa finansowe netto	-	225 694	-

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.

64. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODRO CZONY

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

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(3 526 796)	(1 914 435)	(1 914 435)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Wynik (+/-)	-	(1 612 361)	(53 951)
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 526 796)	(3 526 796)	(1 968 386)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	797 269	797 269	1 894 838
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 324 065	4 324 065	3 863 224

65. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocy 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 2023 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 3 miesięcy od 1 stycznia do 31 marca 2023 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.	185 416	5 034 500
Tower Jasło sp. z o.o.	47 527	2 707 880
Akal sp. z o.o.	13 484	-
Shopin 2 sp. z o.o.	8 411 963	12 100 222
Tower Project sp. z o.o.	-	3 117 497
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 515	9 550
Gatid Investments sp. z o.o.	798 314	2 036 200
Floryda 1 sp. z o.o.	250 546	80 480

Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	48 027	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	24 849	-
Circolo sp. z o.o.	55 150	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	14 931	-
Prystora1 sp. z o.o.	1 424 591	2 268 686
Deli2 S.A.	691 080	1 311
Tower Mehoffera sp. z o.o.	470 515	-
Stan na 31 marca 2023 roku	12 438 909	27 356 326
Odpisy aktualizujące		
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	(24 849)	-
Floryda 1 sp. z o.o.	(250 546)	-
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	(48 027)	-
Deli2 S.A.	(674 166)	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	(14 931)	-
Stan netto na 31 marca 2022 roku	11 426 391	27 356 326

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	23 848 534	-	-
Deli2 S.A.	783 589	140 196	-
Tower Jasło sp. z o.o.	203 656	-	-
Gatid Investments sp. z o.o.	-	-	549 973
Tower Świebodzice sp. z o.o.	206 309	-	-
Tower Project sp. z o.o.	9 537 442	-	-
Shopin 2 sp. z o.o.	6 170 885	-	-
Prystora1 sp. z o.o.	14 597	-	-
Akal sp. Z o.o.	1 596	-	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	8 103 705	-	2 243 563
Stan na 31 marca 2023 roku	48 870 313	140 196	2 793 536
Odpisy aktualizujące			
Deli2 S.A.	(773 233)	(140 196)	-
Stan netto na 31 marca 2023 roku	48 097 080	-	2 793 536

	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	16 760	245 762	-	-
Tower Jasło sp. z o.o.	2 040	2 407	-	-
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 040	2 258	-	-
Tower Project sp. z o.o.	64 953	117 143	28 500	-
Shopin 2 sp. z o.o.	1 626 507	67 353	800 000	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	5 674	110 569	-	32 836
Gatid Investments sp. z o.o.	4 280	-	-	14 795
Deli2 S.A.	14 296	10 356	1 066	-
Floryda 1 sp. z o.o.	240	-	36 000	-
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	600	-	-	-
Circolo sp. z o.o.	240	-	-	-
Prystora 1 sp. z o.o.	1 800	-	-	-
Akal sp. z o.o.	2 000	536	-	-
Suma za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 roku	1 741 430	556 384	865 566	47 631

66. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

DZIAŁ III

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport kwartalny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 26 maja 2023 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