



# TOWER INVESTMENTS

**GRUPA KAPITAŁOWA**

**TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA**

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 9 MIESIĘCY  
KOŃCĄCYCH SIĘ 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

WARSZAWA 29 LISTOPADA 2023 ROKU

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A. ....	4
1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO .....	4
2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....	5
3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	12
4. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....	14
5. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ .....	14
6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	16
7. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO .....	16
8. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	17
INFORMACJA DODATKOWA .....	17
9. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI .....	17
10. SEGMENTY OPERACYJNE .....	18
11. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ .....	18
12. PRZYCHODY I KOSZTY .....	19
13. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH .....	23
14. WARTOŚĆ FIRMY .....	23
15. WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	23
16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	25
17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU I PRAWA DO UŻYTKOWANIA .....	27
18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	27
19. ZAPASY .....	28
20. AKTYWA FINANSOWE .....	28
21. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	30
22. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA .....	31
23. KAPITAŁY WŁASNE .....	31
24. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE .....	32
25. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI .....	32
26. DYWIDENDY .....	33
27. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH .....	33
28. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE .....	33
29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	38
30. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY .....	38
31. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	39
32. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWAJĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH .....	41
33. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....	41
34. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁĄŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU .....	42
35. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	43
36. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY .....	43
37. 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 .....	43
38. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	43
39. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW .....	44
40. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A. ....	44
41. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....	45
42. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA .....	45
43. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU .....	46

<u>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.....</u>		<u>46</u>
44.	WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.....	46
45.	INFORMACJE O SPÓŁCE .....	47
46.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.....	47
47.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	47
48.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	49
49.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	51
50.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	52
51.	ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH. ....	53
52.	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU .....	53
53.	SEGMENTY OPERACYJNE .....	53
54.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.....	53
55.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	54
56.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	55
57.	ZAPASY .....	55
58.	POŻYCZKI UDZIELONE .....	55
59.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE .....	58
60.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	60
61.	AKTYWA FINANSOWE .....	60
62.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	62
63.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....	63
<u>DZIAŁ III.....</u>		<u>64</u>
1.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	64
2.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	64

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

### 1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
	PLN	PLN	EUR	EUR
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	5 760 579	19 556 974	1 258 510	4 171 709
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 146 130)	2 759 814	(250 394)	588 698
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 316 174)	223 576	(724 483)	47 691
Zysk (strata) netto	(3 063 701)	(164 341)	(669 325)	(35 056)
Zysk na akcję (PLN)	(2,16)	0,00	(0,47)	0,00
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(2,16)	0,00	(0,47)	0,00
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5773	4,6880
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 237 096)	4 001 611	(925 676)	853 586
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 794 731	166 509	392 094	35 518
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 816 834	(6 055 606)	1 052 331	(1 291 725)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 374 468	(1 887 486)	518 749	(402 621)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5773	4,6880
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Aktywa	82 833 792	85 473 985	17 869 055	18 583 725
Zobowiązania długoterminowe	15 899 670	9 618 440	3 429 906	2 091 238
Zobowiązania krótkoterminowe	20 805 282	26 677 335	4 488 153	5 800 177
Kapitał własny	46 128 840	49 178 210	9 950 996	10 692 310
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6356	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 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody ze sprzedaży	5 760 579	214 756	19 556 974	3 605 732
Koszty sprzedanych produktów i usług	6 220 511	124 732	14 765 701	3 315 836
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>(459 932)</b>	<b>90 024</b>	<b>4 791 273</b>	<b>289 896</b>
Koszt sprzedaży	-	-	149 753	(48 151)
Koszt ogólnego zarządu	2 173 905	481 075	3 426 922	815 671
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(2 633 837)</b>	<b>(391 051)</b>	<b>1 214 599</b>	<b>(477 624)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 807 580	2 421	2 921 695	(564 385)
Pozostałe koszty operacyjne	319 873	59 873	1 376 479	(572 111)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 146 130)</b>	<b>(448 503)</b>	<b>2 759 815</b>	<b>(469 897)</b>
Przychody finansowe	250 094	111 308	212 345	52 841
Koszty finansowe	2 420 138	630 368	2 748 583	1 076 814
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(3 316 174)</b>	<b>(967 563)</b>	<b>223 577</b>	<b>(1 493 870)</b>
Podatek dochodowy	27 503	145 048	387 917	(440 406)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(3 343 677)</b>	<b>(1 112 611)</b>	<b>(164 340)</b>	<b>(1 053 464)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	279 976	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(3 063 701)</b>	<b>(1 112 611)</b>	<b>(164 340)</b>	<b>(1 053 464)</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadające:</b>				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(3 063 701)	(1 112 611)	151 792	(931 388)
- podmiotom niekontrolującym	-	-	(316 131)	(122 076)
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	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody</b>				
Zysk (Strata) netto	(3 063 701)	(1 112 611)	(164 340)	(1 053 464)
<b>Całkowite dochody</b>	<b>(3 063 701)</b>	<b>(1 112 611)</b>	<b>(164 340)</b>	<b>(1 053 464)</b>
<b>Całkowite dochody przypadające</b>				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(3 063 701)	(1 112 611)	151 792	(931 388)
- podmiotom niekontrolującym	-	-	(316 131)	(122 076)

## 2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Wartość firmy	13 740 745	13 740 745	13 740 745
Wartości niematerialne	28 704	18 760	171 755
Rzeczowe aktywa trwałe	1 181 279	1 238 897	2 223 641
Nieruchomości inwestycyjne	36 580 258	41 948 729	41 857 921
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 050 386	1 295 317	1 321 623
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 675 909	1 660 709	2 385 864
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>54 257 281</b>	<b>59 903 157</b>	<b>61 701 549</b>
Zapasy	17 676 583	16 136 793	20 940 823
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 378 689	7 075 918	13 498 981
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	50 522	50 522	93 078
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	247 264	458 608	2 421 172
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 759 420	1 384 953	1 902 329
<b>Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>28 112 478</b>	<b>25 106 794</b>	<b>38 856 383</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	464 033	464 034	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>28 576 511</b>	<b>25 570 828</b>	<b>38 056 383</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>82 833 792</b>	<b>85 473 985</b>	<b>100 557 933</b>

PASYWA	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	18 816 682	21 655 994	18 339 734
Zyski zatrzymane w tym	(3 614 782)	(3 404 723)	10 298 383
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(3 063 701)	3 930 666	151 792
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej</b>	<b>46 564 668</b>	<b>49 614 038</b>	<b>60 000 886</b>
Udziały nie dające kontroli	(435 828)	(435 828)	(140 796)
<b>Kapitał własny</b>	<b>46 128 840</b>	<b>49 178 210</b>	<b>59 860 089</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>15 899 670</b>	<b>9 618 440</b>	<b>10 958 265</b>
Długoterminowe zobowiązania finansowe	11 321 885	5 049 648	6 094 837
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	690 528	590 186	585 645
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 887 257	3 978 606	4 277 782
<b>Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>20 495 749</b>	<b>26 341 605</b>	<b>29 739 579</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 566 478	11 834 182	14 563 527
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	425 838	436 057	306 697
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	8 127 786	13 695 719	14 520 548
Rezerwy bieżące	375 647	375 647	348 807
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	309 533	335 730	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 805 282</b>	<b>26 677 335</b>	<b>29 739 579</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>36 704 952</b>	<b>36 295 775</b>	<b>40 697 843</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>82 833 792</b>	<b>85 473 985</b>	<b>100 557 933</b>

## 2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto	(3 316 174)	223 577
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja	(903 018)	1 032 644
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	223 700	(146 019)
Przychody i koszty odsetek	939 010	1 841 003
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	-	2 711
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	-	(2 442 650)
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	-	12 348
Zmiana stanu zapasów	(1 539 790)	(1 588 850)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	1 461 189	(29 347)
Zmiana stanu należności pozostałych	(532 850)	1 350 291
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(138 635)	(340 197)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	(654 717)	4 028 317
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 660	-
Zmiana stanu rezerw	-	(41 600)
Inne korekty	221 528	1 039 274
<b>Korekty razem</b>	<b>(920 923)</b>	<b>4 717 926</b>
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności</b>	<b>(4 237 097)</b>	<b>4 941 503</b>
Podatek dochodowy		(442 322)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(4 237 097)</b>	<b>4 499 181</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2 439 671	459 226
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 475 229)	(2 639)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(14 108)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	-	(404 542)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	844 039	-
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(13 750)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 794 731</b>	<b>37 937</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Kredyty i pożyczki	-	3 000 242
Emisja dłużnych papierów wartościowych	6 175 000	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(237 500)	(9 500 000)
Spląty kredytów i pożyczek	(131 957)	(186 672)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	(598 893)
Odsetki zapłacone	(988 710)	(1 918 034)
Inne wydatki finansowe	-	(260 860)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>4 816 833</b>	<b>(9 464 217)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>2 374 467</b>	<b>(4 927 098)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 384 953	6 829 427
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 759 420	1 902 329

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 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	(3 404 723)	49 614 039	(435 828)	49 178 211
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2023 roku do 30.09.2023 roku</i>								
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	14 330	-	14 330	-	14 330
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego	-	-	-	(2 853 642)	2 853 642	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2023 roku do 30.09.2023 roku	-	-	-	-	(3 063 701)	(3 063 701)	-	(3 063 702)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(3 063 701)	(3 063 701)	-	(3 063 702)
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2023 roku do 30.09.2023 roku</b>	-	-	-	<b>(2 839 312)</b>	<b>(210 059)</b>	<b>(3 049 371)</b>	-	<b>(3 049 371)</b>
Saldo na dzień 30.09.2023 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	18 816 682	(3 614 782)	46 564 668	(435 828)	46 128 840

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 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
<b>Saldo na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>16 382 450</b>	<b>12 103 876</b>	<b>59 849 094</b>	<b>175 335</b>	<b>60 024 429</b>
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)
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku</b>	-	-	-	5 273 544	(15 508 599)	(10 235 055)	(611 164)	(10 846 219)
<b>Saldo na dzień 31.12.2022 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>21 655 994</b>	<b>(3 404 723)</b>	<b>49 614 039</b>	<b>(435 829)</b>	<b>49 178 210</b>

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 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
<b>Saldo na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>16 382 450</b>	<b>12 103 875</b>	<b>59 849 094</b>	<b>175 335</b>	<b>60 024 429</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 30.09.2022 roku</b>								
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego	-	-	-	1 957 284	(1 957 284)	-	-	-
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2022 roku do 30.09.2022 roku	-	-	-	-	151 792	151 792	(316 131)	(164 340)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	151 792	151 792	(316 131)	(164 340)
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 30.09.2022 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 957 284</b>	<b>(1 805 492)</b>	<b>151 792</b>	<b>(316 131)</b>	<b>(164 340)</b>
<b>Saldo na dzień 30.09.2022 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>18 339 734</b>	<b>10 298 383</b>	<b>60 000 886</b>	<b>(140 796)</b>	<b>59 860 089</b>

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 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)

### 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 niemieszkalnych,
- d. (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e. (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f. (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g. (PKD 64.92.Z|) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h. (PKD 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 pana Piotra Gańko jako członek Komitetu Audytu.

#### 4. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

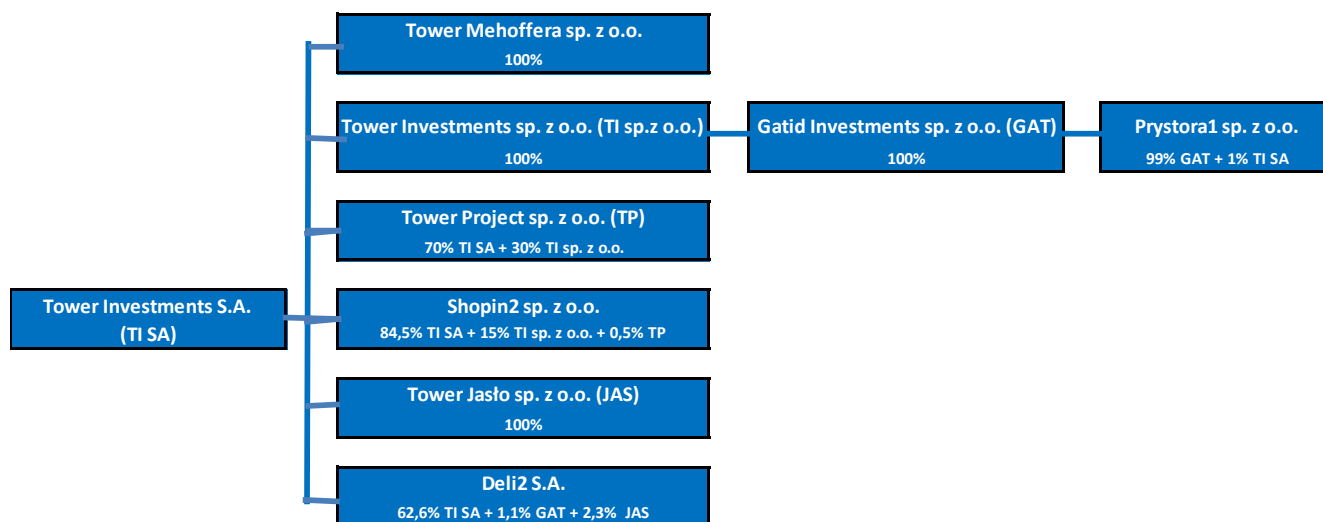
Głównym przedmiotem działalności spółki Tower Investments S.A. i spółek zależnych jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Emitent i spółki zależne specjalizują się w pozyskiwaniu nieruchomości. 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 trzech kwartałach 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 m<sup>2</sup>.

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 została zawieszona.

#### 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 inwestycje zlokalizowane 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.
- 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
		30.09.2023	31.12.2022
Tower Investments sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasto 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 30 września 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 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6356	4,8698	4,5994
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,5773	4,6880	4,5775
Najwyższy kurs w okresie	4,7895	4,9647	4,7210
Najniższy kurs w okresie	4,4135	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 25 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 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 została z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona.

## 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 została z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona. W dniu 15 listopada br. Spółka Dominująca zawarła umowę sprzedaży wszystkich posiadanych przez Tower Investments S.A. akcji, w związku z czym działalność w segmencie e-commerce została zakończona- o czym Spółka Dominująca poinformowała raportem bieżącym.

## 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 rozwodniających 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 30.09.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Rozwodniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>	<b>1 548 874</b>	<b>1 548 874</b>	<b>1 548 874</b>
<i>Działalność kontynuowana</i>			

Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 343 677)	(9 630 188)	151 792
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(2,16)	(6,22)	0,10
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(2,16)	(6,22)	0,10
<b>Działalność zaniechana</b>			
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)	-
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto	(3 063 701)	10 230 055	151 792
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,98)	6,61	0,10
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,98)	6,61	0,10

## 12. PRZYCHODY I KOSZTY

### 12.1. Przychody w podziale na źródła

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
Przychody z tytułu najmu	54 040	15 900	890 021	328 183
Przychody ze sprzedaży usług	84 632	-	93 760	(97 088)
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	1 119 684	(33 179)
Upusty do sprzedaży towarów i materiałów	-	-	(13 893)	(347)
Przychody ze sprzedaży produktów	5 621 907	198 856	17 467 402	3 408 163
<b>Przychody Razem</b>	<b>5 760 579</b>	<b>214 756</b>	<b>19 556 974</b>	<b>3 605 732</b>

### 12.2. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
Amortyzacja	425 432	107 368	1 032 644	359 042
Zużycie materiałów i energii	84 513	27 279	10 012 556	9 912 044
Usługi obce	810 964	191 934	4 968 888	(874 460)
Podatki i opłaty	199 036	89 366	267 516	106 974
Wynagrodzenia	598 825	132 732	703 363	46 800
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	129 034	30 517	170 588	33 138
Pozostałe koszty rodzajowe	154 178	26 566	315 265	101 750
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 992 434	45	871 555	(5 601 933)
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>8 394 416</b>	<b>605 807</b>	<b>18 342 375</b>	<b>4 083 356</b>

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	2 516 526	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	11 904	-	146 019	1 367
Odszkodowania i kary	120 652	91 852	2 342	-
Dyskonto zobowiązań/należności	6 417	(394)	23 077	(19 026)
Inne przychody	1 668 607	(89 037)	233 731	(546 727)
<b>Przychody Razem</b>	<b>1 807 580</b>	<b>2 421</b>	<b>2 921 695</b>	<b>(564 386)</b>

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	-	-	15 287	-
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	13 416	-
Spisanie wartości firmy	-	-	1 073 488	-
Sprawy sądowe - rezerwy, opłaty i koszty	-	-	27 036	-
Dyskonto należności/zobowiązań	-	-	12 950	2 476
Różnice inwentaryzacyjne	-	-	47 129	10 906
Inne koszty	319 873	59 873	187 174	(585 493)
<b>Koszty Razem</b>	<b>319 873</b>	<b>59 873</b>	<b>1 376 479</b>	<b>(572 111)</b>

### 12.3. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	33 564	5 535	16 956	14 351
Przychody związane z obligacjami	-	-	87 048	40 537
Pożyczki i należności	127 459	118 976	85 278	(18 854)
Pozostałe	-	(12 917)	-	-
<b>Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy – razem</b>	<b>161 024</b>	<b>111 594</b>	<b>189 282</b>	<b>36 034</b>
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	-	-	-	-
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik – razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	89 070	(286)	23 064	16 807
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – razem</b>	<b>89 070</b>	<b>(286)</b>	<b>23 064</b>	<b>16 807</b>
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	-	-	-	-
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>250 093</b>	<b>111 308</b>	<b>212 346</b>	<b>52 841</b>

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

#### Koszty finansowe

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
Koszty z tytułu leasingu	51 666	19 522	130 497	91 282
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	679 865	195 574	269 253	(374 896)
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	1 318 387	277 046	1 902 975	1 012 878
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	(10 176)		
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	345 980	246 915	337 227	253 401
Pozostałe		(116 796)		
<b>Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem</b>	<b>2 395 898</b>	<b>612 085</b>	<b>2 639 952</b>	<b>982 665</b>
Wycena aktywów finansowych	15 348	15 348	89 223	89 223
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem</b>	<b>15 348</b>	<b>15 348</b>	<b>89 223</b>	<b>89 223</b>
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	8 892	2 935	19 408	4 926
<b>Straty z tytułu różnic kursowych razem</b>	<b>8 892</b>	<b>2 935</b>	<b>19 408</b>	<b>4 926</b>
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>2 420 138</b>	<b>630 368</b>	<b>2 748 582</b>	<b>1 076 813</b>

## 12.4. 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:

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(2 317 897)	(1 946 323)	(1 946 323)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	106 549	(362 803)	54 405

Korekta lat ubiegłych		(8 772)	-
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(2 211 348)	(2 317 898)	(1 891 918)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 675 909	1 660 709	2 385 864
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 887 257	3 978 606	4 277 782

#### AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		Wynik	
<b>Stan na 30.09.2023</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Wyceny nieruchomości	179 098	-	179 098
Zapasy - zyski zatrzymane	30 866	-	30 866
Należności z tytułu dostaw i usług	1 391 807	-	1 391 807
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	79 372	-	79 372
Odsetki od pożyczek i obligacji	(79 684)	-	(79 684)
Leasing	(12 214)	-	(12 214)
Pozostałe rezerwy	71 464	15 200	86 664
<b>Razem</b>	<b>1 660 709</b>	<b>15 200</b>	<b>1 675 909</b>

#### REZERWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		Wynik	
<b>Stan na 30.09.2023</b>			
<i>Aktywa:</i>	-	-	-
Wyceny nieruchomości	3 879 588	(117 545)	3 762 043
Inne	99 018	26 197	125 215
<b>Razem</b>	<b>3 978 606</b>	<b>(91 348)</b>	<b>3 887 258</b>

#### Podatek dochodowy

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	608 560	442 322
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(581 057)	(54 405)
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>27 503</b>	<b>387 917</b>

### 13. 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.

### 14. WARTOŚĆ FIRMY

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Shopin2 sp. z o.o.	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
	<b>13 740 745</b>	<b>13 740 745</b>	<b>13 740 745</b>

### 15. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.01.2023 roku do 30.09.2023 roku</b>			
Stan na 01.01.2023 roku	25 550	93 596	119 146
Zwiększenia – zakupy	-	13 750	13 750
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 30.09.2023 roku	25 550	107 346	132 896
<b>Umorzenie za okres od 01.01.2023 roku do 30.09.2023 roku</b>			
Stan na 01.01.2023 roku	(25 550)	(74 836)	(100 386)
Zwiększenia	-	(3 806)	(3 806)
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 30.09.2023 roku	(25 550)	(78 642)	(104 192)
<b>Wartość netto na 01.01.2023 roku</b>	-	<b>18 760</b>	<b>18 760</b>
<b>Wartość netto na 30.09.2023 roku</b>	-	<b>28 704</b>	<b>28 704</b>

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku</b>			
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

<b>Umorzenie za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku</b>			
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)
<b>Wartość netto na 01.01.2022 roku</b>	-	<b>327 922</b>	<b>327 922</b>
<b>Wartość netto na 31.12.2022 roku</b>	-	<b>18 760</b>	<b>18 760</b>

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

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

Na dzień 30 września 2023 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy. W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2023 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2022 i 30.09.2022: 0 PLN).



## 16. 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
<b>Stan na 30.09.2023 roku</b>						
Wartość bilansowa brutto	331 494	265 404	1 410 700	747 756	-	2 755 354
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(106 078)	(243 770)	(562 900)	(661 327)	-	(1 574 075)
Wartość bilansowa netto	225 416	21 634	847 800	86 429	-	1 181 279

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
<b>Stan na 31.12.2022 roku</b>						
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
<b>Stan na 30.09.2022 roku</b>						
Wartość bilansowa brutto	1 672 869	282 425	2 445 024	761 256	369 000	5 530 574
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(985 598)	(230 782)	(960 494)	(469 733)	(369 000)	(3 015 607)
Wartość bilansowa netto	687 272	43 647	1 214 699	278 023	-	2 223 641

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
<i>za okres od 01.01.2023 roku do 30.09.2023 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2023 roku	55 939	32 914	933 705	216 339	-	1 238 897
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	331 494	-	1 143 736	-	-	1 475 230
Zmniejszenia	(1 006 902)		(1 432 769)			(2 439 671)
Odwrocenie umorzenia	950 963		377 486			1 328 449
Amortyzacja	(106 078)	(11 279)	(174 358)	(129 911)		(421 626)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2023 roku	225 416	21 635	847 800	86 428	-	1 181 279

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
<i>za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku</i>						
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
<i>za okres od 01.01.2022 roku do 30.09.2022 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2022 roku	974 963	66 752	1 881 047	473 426	-	3 396 188
Zwiększenia	-	2 639	-	-	-	2 639
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-	(8 927)	(295 115)	(8 775)	-	(312 816)
Amortyzacja	(287 691)	(16 818)	(371 233)	(186 628)	-	(862 370)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2022 roku	687 272	43 647	1 214 700	278 023	-	2 223 641

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16.

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16.  
W okresie 9 miesięcy 2023 roku Grupa Kapitałowa sprzedała samochody o łącznej wartości 1.432.789 PLN.

W okresie 9 miesięcy 2023 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2023 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2022 i 30.09.2022: 0 PLN).

## 17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU I PRAWA DO UŻYTKOWANIA

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

Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały wekslami. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują żadne istotne opłaty subleasingowe.

## 18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	41 948 729	38 936 854	38 936 854
Zwiększenia	770 245	586 118	404 542
Zmiana klasyfikacji z/do zapasów	-	-	-
Zmniejszenia	(6 138 716)	-	-
Wycena do wartości godziwej	-	2 425 756	2 516 525
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>36 580 258</b>	<b>41 948 729</b>	<b>41 857 921</b>

W okresie 9 miesięcy 2023 roku Grupa nie dokonała zmian w klasyfikacji nieruchomości ani nie dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości.

## 19. ZAPASY

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Materiały	-	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	17 515 583	15 975 793	20 788 060
Produkty gotowe	-	-	-
Towary	161 000	161 000	152 763
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>17 676 583</b>	<b>16 136 793</b>	<b>20 940 823</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2023 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2022 i 30.09.2022: 0 PLN).

## 20. AKTYWA FINANSOWE

### 20.1. 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
<b>Stan na 30.09.2023 roku</b>				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2024
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	393 472	6%	2024
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	459 015	6%	2024
Manufaktura Gessler	PLN	34 261	6%	2024
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 497 434	6%	2024
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2023 roku</b>		<b>2 406 940</b>		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(393 472)		
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	(442 411)		
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	(1 447 023)		
<b>Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.09.2023 roku</b>		<b>(2 305 663)</b>		
<b>Stan na 31.12.2022 roku</b>				
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
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2022 roku</b>		<b>2 323 230</b>		
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)		
<b>Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2022 roku</b>		<b>(2 290 315)</b>		
<b>Stan na 30.09.2022 roku</b>				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	372 952	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	436 815	6%	2022
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 430 034	6%	2022
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2022 roku</b>		<b>2 262 559</b>		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(372 952)		
<b>Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.09.2022 roku</b>		<b>(395 709)</b>		

\*Do zapłaty została część odsetkowa pożyczek

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

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<i>Wartość brutto</i>		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>2 323 230</b>	<b>2 180 187</b>
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	-	-
Splata	-	-
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	83 710	67 024
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>2 406 940</b>	<b>2 247 211</b>
<i>Strata kredytowa</i>		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>(2 290 315)</b>	<b>(380 361)</b>
Odpis aktualizujący	(15 348)	(15 348)
<b>Strata kredytowa na koniec okresu</b>	<b>(2 305 663)</b>	<b>(395 709)</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>101 277</b>	<b>1 851 502</b>

W 2023 roku Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. objęły stratą kredytową odsetki od pożyczki objętej odpisem we wcześniejszym okresie. Na dzień 30.09.2023 roku stratą kredytową objęte są pożyczki o wartości 2.305.663 PLN (na 31.12.2022: 2.290.315 PLN; na 30.09.2022: 395.709 PLN).

## 20.2. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach aktywów finansowych Grupa Kapitałowa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Akcje spółek notowanych	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-
<b>Aktywa finansowe</b>	-	-	-

	Aktywa krótkoterminowe		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Akcje spółek notowanych	-	225 694	354 072
Udziały, akcje spółek nienotowanych	201 994	200 000	200 250
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>201 994</b>	<b>425 694</b>	<b>554 322</b>

Pozostałe aktywa finansowe stanowią akcje spółek i udziały spółek.

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 30 września 2023 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

## 21. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	3 492 266	1 281 744	1 629 579
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	0	20 276	16 130
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	33 028	48 031	60 856
Środki pieniężne w drodze	125 225	0	14 161
Środki pieniężne w kasie	108 901	34 901	181 603
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>3 759 420</b>	<b>1 384 953</b>	<b>1 902 329</b>

Na dzień 30 września 2023 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia kwartalnego skróconego 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.

W trakcie roku obrotowego 2022 na kontach bankowych spółek zobowiązania podatkowe zostały zabezpieczone przez urzędy skarbowe w postaci założenia blokad na rachunkach bankowych do wysokości zobowiązań podatkowych. Na dzień 30 września 2023 roku blokady są aktywne.

## 22. 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 została z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona.

## 23. KAPITAŁY WŁASNE

### 23.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 września 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 30 września 2023 roku Spółka Tower Investments S.A. w ramach programu skupu akcji własnych nie dokonała nabycia akcji własnych. Do dnia 30 września 2023 Spółka nabyła 11.126 akcji.

Strukturę własności na dzień 30 września 2023 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 30.09.2023 roku</b>				
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%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2022 roku</b>				
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%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 30.09.2022 roku</b>				
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%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>

## 23.2. Pozostałe kapitały

W okresie 9 miesięcy 2023 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku Grupy oraz zmian w strukturze Grupy.

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

Na dzień 30 września 2023 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierzczuk jest bezpośrednim posiadaczem 24.037 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 24.037 PLN. W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku nie zostały przeprowadzone żadne transakcje zmieniające stan posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

## 25. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI



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

## 26. DYWIDENDY

Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2023 roku podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty Spółki powstałej w 2022 roku z kapitału zapasowego.

## 27. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W dniu 27 kwietnia 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii C. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacje serii C są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii C emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii C
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN
- Wielkość emisji: 3.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 31.12.2024
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

W dniu 28 września 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii D. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacje serii D są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii D emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii D
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN
- Wielkość emisji: 3.500 Obligacji
- Dzień Wykupu: 29.09.2025
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

Spółka Dominująca posiada również wyemitowane obligacje serii A. W pierwszych 9 miesiącach 2023 roku Spółka dokonała wykupu 4.973 obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

Na dzień 30 września 2023 pozostaje do wykupu 5.527 obligacji serii A, 3.000 serii C oraz 3.500 serii D.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

## 28. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 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)

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kredyty w rachunku kredytowym	4 031 541	4 031 541	4 238 735
Inne zobowiązania finansowe – subwencja	-	-	-
Inne instrumenty dłużne	6 299 481	-	-
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>10 331 022</b>	<b>4 031 541</b>	<b>4 238 735</b>

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kredyty w rachunku kredytowym	57 688	227 386	73 955
Pożyczki	3 036 217	2 937 153	3 000 000
Inne zobowiązania finansowe – subwencja	17 364	202 891	260 860
Inne instrumenty dłużne	4 985 468	9 883 093	10 432 434
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>8 096 737</b>	<b>13 250 522</b>	<b>13 758 249</b>

## 28.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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

W okresie 9 miesięcy od 1 stycznia do 30 września 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 prezentuje poniższa tabela:

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	57 688	4 031 541
Pożyczki	PLN; 16%	2024	3 036 217	0
Obligacje	PLN; 14,27%	2024-2025	4 985 468	6 299 481
Subwencja	PLN; 0,00%	2023	17 364	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2023 roku			8 096 737	10 331 022
		<b>Termin wymagalności</b>	<b>Zobowiązanie</b>	<b>Zobowiązanie</b>

	Oprocentowanie/ waluta		krótkoterminowe	Długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	227 386	4 031 541
Pożyczki	PLN; 6,00%	2023	2 937 153	-
Obligacje	PLN; 12,04%	2023	9 883 093	-
Subwencja	PLN; 0,00%	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	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	Długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	73 955	4 238 735
Pożyczki	PLN; 16%	2023	3 000 000	-
Obligacje	PLN; 16,53%	2023	10 423 434	-
Subwencja	PLN; 0,00%	2023	260 860	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2022 roku			13 758 249	4 238 735

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 30 września 2023 roku kształtowała się na poziomie 5,77% (na 31.12.2022: 7,02% i 30.09.2022 roku: 7,21%).

### Papiery dłużne

W dniu 27 kwietnia 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii C. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacje serii C są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii C emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii C
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN
- Wielkość emisji: 3.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 31.12.2024
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

W dniu 28 września 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii D. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacje serii D są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii D emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii D
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN

- Wielkość emisji: 3.500 Obligacji
- Dzień Wykupu: 29.09.2025
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

Spółka Dominująca posiada również wyemitowane obligacje serii A. W pierwszych 9 miesiącach 2023 roku Spółka dokonała wykupu 4.973 obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

Na dzień 30 września 2023 pozostaje do wykupu 5.527 obligacji serii A, 3.000 serii C oraz 3.500 serii D.

## 28.2. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

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

### Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 15.750.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 15.750.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 30 września 2023 roku wynosił 8.474.433,05 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 podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

### Obligacje serii C

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 4.500.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 4.500.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 30 września 2023 roku wynosił 8.474.433,05 PLN,

- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 4.500.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

#### Obligacje serii D

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 5.250.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 5.250.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 30 września 2023 roku wynosił 8.474.433,05 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie i w Zaskoczcu. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 5.250.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

#### Kredyt bankowy udzielony spółce zależnej Shopin 2 sp. z o.o. (dawniej Tower Project sp. z o.o. S.K.A.)

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

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

- hipoteka łączna do kwoty 2.000.000,00 PLN ustanowiona na rzecz Waldemara Komorowskiego tytułem zabezpieczenia wierzytelności o zapłatę pozostałej części łącznej ceny określonej w umowie sprzedaży nieruchomości;
- hipoteka łączna do kwoty 4.000.000,00 PLN ustanowiona na rzecz YIT Development jako zabezpieczenie roszczenia o zwrot zaliczek wpłaconych na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Pożyczka od pana Mirosława Kusia:

- hipoteka łączna do kwoty 4.500.000 PLN na nieruchomościach posiadanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments, położonych w; Stegnie, Manach i Pleszewie,
- udzielenie przez spółkę Tower Project sp. z o.o. poręczenia za zobowiązania wynikające z pożyczki, do kwoty 4.500.000 PLN.

Leasing

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku Grupa dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

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

## 29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 17 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.

## 30. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Wakacje czynszowe	381 903	381 903	364 206
Ubezpieczenia	3 145	4 493	4 493
Inne koszty opłacone z góry	0	0	-
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem</b>	<b>385 048</b>	<b>386 396</b>	<b>368 699</b>
Wakacje czynszowe	0	0	-

Subwencja	0	0	-
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
	<b>Krótkoterminowe</b>		
	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2022</b>
Wakacje czynszowe	51 214	51 214	53 178
Ubezpieczenia	41 913	54 624	17 698
Inne koszty opłacone z góry	6 016	5 778	37 000
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem</b>	<b>99 143</b>	<b>111 616</b>	<b>107 876</b>
Rezerwy na inwestycje budowlane	157 553	157 553	157 553
Wakacje czynszowe	-	11 149	38 942
Rezerwy na świadczenia pracownicze	38 496	38 496	38 496
Rezerwy na sprawy sądowe	179 598	179 597	152 757
Przygotowanie i badanie sprawozdań	148 000	148 000	15 000
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	55 418
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem</b>	<b>523 647</b>	<b>534 796</b>	<b>458 166</b>

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<i>Aktywa</i>		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>498 012</b>	<b>527 565</b>
Zwiększenia	11 215	54 698
Zmniejszenia	(25 035)	(105 688)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>484 192</b>	<b>476 575</b>
<i>Pasywa</i>		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>534 796</b>	<b>627 160</b>
Zwiększenia		15 606
Zmniejszenia	(11 149)	(184 600)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>523 647</b>	<b>458 166</b>

### 31. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

- Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej,
- Usługi doradcze Agata Wólkiewicz- Hanulak – jednoosobowa działalność członka Zarządu spółek zależnych.

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

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

#### **Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego**

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 roku:

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<b>Zarząd</b>		
Wynagrodzenia	121 740	122 638
Premie	-	
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	108 000	99 000
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Wynagrodzenia	104 658	105 751
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	-	15 000
<b>Komitet Audytu</b>		
Wynagrodzenia	79 833	78 308
<b>Wynagrodzenia razem</b>	<b>414 232</b>	<b>420 697</b>

Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 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.	454 739	1 497 434	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	2 417 487	-	110 000	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	147 849	-	88 560	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	709 754	393 472	1 125	-



Eurostock Media sp. z o.o.	421 615	459 015		
Circolo sp. z o.o.	64 088	-	-	-
<b>SUMA</b>	<b>4 215 533</b>	<b>2 349 922</b>	<b>199 685</b>	-
Odpisy aktualizujące	(4 162 948)	(2 283 156)	-	
<b>SUMA</b>	<b>52 585</b>	<b>66 766</b>	<b>199 685</b>	-

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki i finansowe
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	4 800	50 412	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	4 800	-	80 000	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	-	15 348	-	15 348
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	-	-	90 000	-
Eurostock Media sp. z o.o.	4 800	-	-	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	-	16 604	-	-
<b>SUMA</b>	-	-	108 000	-

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

Duży wpływ na zaburzenia w sytuacji gospodarczej kraju oraz Europy ma konflikt zbrojny wywołany 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.

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

W trzech kwartałach 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. W dniu 15 listopada br. Spółka Tower Investments S.A. zawarła umowę sprzedaży wszystkich posiadanych przez Spółkę akcji w spółce Deli2 S.A., w związku z czym działalność w branży e-commerce została zakończona.

#### **34. 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 Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 zł przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie (sygn. akt VI C 2242/20). Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 2) Postępowanie z powództwa Tower Project sp. z o.o. przeciwko Atlantis Exports sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o zapłatę 850.471,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt XXVI GNC 940/23). Brak czynności sądu, oczekiwanie na nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.
- 3) Postępowanie z powództwa Tower Project sp. z o.o. przeciwko Andrzejowi Lipniackiemu, Elżbiecie Lipniackiej i Małgorzacie Lipniackiej o zawarcie umowy przyrzeczonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie (sygn. akt II C 929/23). Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 4) Postępowanie z powództwa Awelino sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie przeciwko Tower Project sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt XVI GC 70/22) o zapłatę 242.872,70 zł. Sprawa aktualnie na etapie postępowania przed mediatorem, na skutek skierowania przez sąd.
- 5) Postępowanie przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w Warszawie (sygn. akt: III OSK 6868/21) ze skargi kasacyjnej od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, dotycząca decyzji administracyjnych w zakresie uiszczenia przez Tower Project sp. z o.o. opłaty w wysokości 54.830,48 zł. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 6) Sprawa przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt: XX GC 1381/21) z powództwa WPW Invest sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę kwoty 200.000,00 zł. Na skutek cofnięcia pozwu postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2023 roku sąd umorzył postępowanie.
- 7) Sprawa roszczeń Tower Investments S.A. wobec The Tides Property Group S.A. sp. k. dotyczących zwrotu pozostałych w lokalu przy ul. Wioślarskiej ruchomości przetrzymywanych przez byłego wynajmującego, obecnie objęte zawiadomieniem o prawdopodobieństwie popełnienia na szkodę Tower Investments S.A. przestępstwa przywłaszczenia.
- 8) Postępowanie z powództwa Lidl spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa przeciwko Deli2 S.A. o zakazanie stosowania hasła w reklamie przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt XXII GW 312/21). Wyrokiem zaocznym z dnia 3 listopada 2022 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu zaniechania

popęłniania czynów nieuczciwej konkurencji polegających na rozpowszechnianiu przekazu o treści: „Jedziesz do Lidla? Szkoda zdrowia. #zostanwdomu#; i zasądził od pozwanego na rzecz Samorządu Województwa Mazowieckiego - Muzeum Wsi Mazowieckiej w Sierpcu z siedzibą w Sierpcu kwotę 10.000,00 zł z przeznaczeniem na remonty i konserwację obiektów muzealnych oraz zasądził na rzecz powoda koszty procesu. Od wyroku Deli 2 S.A. wniosła sprzeciw, brak wyznaczonego terminu rozprawy.

9) Postępowanie z powództwa Solar Media Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przeciwko Deli 2 S.A. przed Sądem Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie (sygn. akt XV GC 504/23) o zapłatę kwoty 30.688,50 zł. Zgodnie z ugodą sądową zawartą dnia 1 września 2023 roku Deli 2 zobowiązała się do zapłaty kwoty 15.000,00 zł w dwóch równych ratach, do dnia 15 listopada 2023 roku i do dnia 31 grudnia 2023 roku.

10) Roszczenia Deli 2 S.A. przeciwko Gessler Deli spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 106.370,78 zł z tytułu zwrotu kwoty odpowiadającej kaucji oraz z tytułu zapłaty III raty za zakupione ruchomości. Spółka wniosła pozew o zapłatę w dniu 18 września 2023 roku, sprawa toczy się pod sygnaturą XX GNc 1528/23. Brak wydanego nakazu zapłaty, brak wyznaczonego terminu zapłaty.

11) Sprawa przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt: XX GC 1381/21) z powództwa WPW Invest sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi o zapłatę kwoty 200.000,00 zł. Na skutek cofnięcia pozwu postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2023 roku sąd umorzył postępowanie.

### **35. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH**

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF9 i w okresie 9 miesięcy kończących się 30 września 2023 roku nie uległy zmianie.

### **36. 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.

### **37. 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.

### **38. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W dniu 27 kwietnia 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii C. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacje serii C są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii C emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii C
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN
- Wielkość emisji: 3.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 31.12.2024
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

W dniu 28 września 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii D. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacje serii D są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii D emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii D
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN
- Wielkość emisji: 3.500 Obligacji
- Dzień Wykupu: 29.09.2025
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

W badanym okresie Spółka Dominująca dokonała, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, wykupu 4.973 obligacji serii A o łącznej wartości 4.973.000,00 PLN.

Na dzień 30 września 2023 pozostaje do wykupu 5.527 obligacji serii A, 3.000 serii C oraz 3.500 serii D.

### **39. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW**

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 30 września 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,

- Zmiana adresu siedziby Spółki Dominującej w dniu 13 lutego 2023 roku,
- 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,
- W dniu 27 kwietnia Zarząd Emitenta podjął uchwałę o emisji 3.000 obligacji serii C, które zostały objęte przez jednego Obligatariusza. Wielkość emisji- 3.000 obligacji,
- Zawarcie w dniu 29 maja br. z jednym czołowych deweloperów mieszkaniowych umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości o powierzchni 6,3 ha położonej w Warszawie, na której to nieruchomości planowana jest inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna,
- Sprzedaż w dniu 14 czerwca 2023 roku lokalu mieszkalnego znajdującego się w Warszawie, przy ul. Książęcej. Środki pozyskane ze sprzedaży zostały przekazane na wykup obligacji serii A,
- Dokonanie w dniu 14 czerwca 2023 przez Spółkę Dominującą przedterminowego wykupu części obligacji serii A. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji dokonano wykupu 2.196 obligacji o wartości 2.196.000, 00 PLN,
- W dniu 27 września 2023 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę o emisji 3.500 obligacji serii D, które zostały objęte przez jednego Obligatariusza. Wielkość emisji- 3.500 obligacji.

#### **41. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

W okresie od października do dnia publikacji niniejszego sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu 15 listopada 2023 roku Spółka Dominująca zawarła umowę sprzedaży wszystkich posiadanych przez Spółkę Dominującą akcji spółki Deli 2 S.A., w związku z czym działalność w branży e-commerce została zakończona.

#### **42. 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.

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

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

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

#### 44. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
	PLN	PLN	EUR	EUR
<b><i>Sprawozdanie z wyniku</i></b>				
Przychody ze sprzedaży	4 512 109	1 233 378	985 758	263 093
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	297 471	592 310	64 988	126 346
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	312 291	232 944	68 226	49 689
Zysk (strata) netto	312 291	14 837	68 226	3 165
Zysk na akcję (PLN)	0,20	0,01	0,04	0,00
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,20	0,01	0,04	0,00
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5773	4,6880
<b><i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i></b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 231 261	1 415 006	487 462	301 836
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 033 500	127 642	225 788	27 227
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	84 786	(2 562 314)	18 523	(546 569)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 349 548	(1 019 666)	731 774	(217 506)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5773	4,6880
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
<b><i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i></b>				
Aktywa	95 093 282	91 018 646	20 513 695	19 789 243

Zobowiązania długoterminowe	18 403 762	11 700 985	3 970 093	2 544 024
Zobowiązania krótkoterminowe	32 139 635	35 080 064	6 933 220	7 627 096
Kapitał własny	44 549 886	44 237 596	9 610 382	9 618 123
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6356	4,5994

#### 45. 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.

#### 46. 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.

#### 47. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	Od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
<b><i>Działalność kontynuowana</i></b>				
Przychody ze sprzedaży	4 512 109	211 198	1 233 378	268 263
Koszty sprzedanych produktów i usług	2 740 476	124 688	294 532	125 410
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 771 634</b>	<b>86 510</b>	<b>938 846</b>	<b>142 853</b>
Koszt sprzedaży	-	-	-	-
Koszt ogólnego zarządu	1 803 208	408 166	2 843 194	764 312

<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(31 575)</b>	<b>(321 656)</b>	<b>(1 904 348)</b>	<b>(621 459)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	472 453	(99 973)	2 618 235	(478 166)
Pozostałe koszty operacyjne	143 407	(81 636)	121 577	(508 071)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>297 471</b>	<b>(339 993)</b>	<b>592 310</b>	<b>(591 553)</b>
Przychody finansowe	2 010 133	628 011	2 112 115	687 357
Koszty finansowe	1 995 312	516 593	2 471 481	929 907
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>312 291</b>	<b>(228 575)</b>	<b>232 944</b>	<b>(834 104)</b>
Podatek dochodowy	-	-	218 107	(516 583)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>312 291</b>	<b>(228 575)</b>	<b>14 837</b>	<b>(317 521)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>312 291</b>	<b>(228 575)</b>	<b>14 837</b>	<b>(317 521)</b>
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	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zysk (Strata) Netto	312 291	(228 575)	14 837	(317 521)
<b>Całkowite dochody</b>	<b>312 291</b>	<b>(228 575)</b>	<b>14 837</b>	<b>(317 521)</b>



#### 48. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Wartości niematerialne	28 704	18 760	20 945
Rzeczowe aktywa trwałe	977 357	1 068 937	1 527 440
Nieruchomości inwestycyjne	15 800 835	16 029 736	15 596 119
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 085 210	6 085 210	5 205 210
Inne długoterminowe aktywa finansowe	49 673 275	0	113 853
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	2 375 438
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>81 961 200</b>	<b>33 164 017</b>	<b>33 617 555</b>
Zapasy	2 458 276	2 017 306	2 128 067
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 288 826	7 891 101	11 659 339
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	1 097	1 097	1 097
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	48 466 344	51 783 454
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 383 883	34 336	117 372
<b>Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>13 132 082</b>	<b>58 410 184</b>	<b>65 689 329</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>13 132 082</b>	<b>58 410 184</b>	<b>65 689 329</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>95 093 282</b>	<b>91 018 646</b>	<b>99 306 884</b>

PASYWA	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b><i>Kapitał własny</i></b>			
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	12 874 828	16 783 285	16 783 285
Zyski zatrzymane w tym:	312 289	(3 908 457)	14 836
- zysk (strata) netto	312 291	(3 908 457)	14 836
<b>Kapitał własny</b>	<b>44 549 887</b>	<b>44 237 596</b>	<b>48 160 890</b>
<b><i>Zobowiązania</i></b>			
<b><i>Zobowiązania długoterminowe</i></b>			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	7 075 131	525 054	1 011 689
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 004 565	6 851 866	2 400 896
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 324 065	4 324 065	4 507 980
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>18 403 761</b>	<b>11 700 985</b>	<b>7 920 565</b>
<b><i>Zobowiązania krótkoterminowe</i></b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20 940 906	18 803 136	26 256 120
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	10 971 752	16 049 952	16 742 334
Rezerwy bieżące	226 976	226 976	226 976
<b>Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>32 139 634</b>	<b>35 080 064</b>	<b>43 225 429</b>
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>32 139 634</b>	<b>35 080 064</b>	<b>43 225 429</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>50 543 395</b>	<b>46 781 049</b>	<b>51 145 995</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>95 093 282</b>	<b>91 018 646</b>	<b>99 306 884</b>

#### 49. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto	312 291	232 943
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja	188 399	688 561
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	235 694	(160 170)
Przychody i koszty odsetek	(870 399)	(342 532)
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	0	2 711
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych		(2 194 850)
Zmiana stanu zapasów	(440 970)	(1 834 112)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	288 792	(530 347)
Zmiana stanu należności pozostałych	296 418	416 243
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	1 188 794	(10 408)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	1 157 408	5 183 420
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 916	
Inne korekty	(128 082)	(36 454)
<b>Korekty razem</b>	<b>1 918 970</b>	<b>1 182 061</b>
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności</b>	<b>2 231 261</b>	<b>1 415 004</b>
Podatek dochodowy	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>2 231 261</b>	<b>1 415 004</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 432 769	455 285
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(14 108)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 089 486)	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		29 736
Zbycie inwestycji w nieruchomości	2 512 399	0
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(2 283 498)	(322 271)
Pożyczki udzielone	(3 685)	(21 000)
Pożyczki spłacone	465 000	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 033 500</b>	<b>127 642</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(5 101 504)	(4 500 000)
Emisja dłużnych papierów wartościowych	6 175 000	-
Kredyty pożyczki	-	3 500 000
Spłaty kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych	-	(104 582)
Wydatki z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	(434 149)
Odsetki zapłacone	(988 710)	(1 023 583)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>84 786</b>	<b>(2 562 314)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany</b>	<b>3 349 546</b>	<b>(1 019 668)</b>

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 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)

Skutki zmian kursów wymiany	-	-
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>3 349 546</b>	<b>(1 019 668)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	34 336	1 137 040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 383 883	117 372

## 50. 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
<b>Saldo na dzień 01.01.2023 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>16 783 285</b>	<b>(3 908 457)</b>	<b>44 237 596</b>
Zmiany	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku na kapitał podstawowy				(3 908 457)	3 908 457	
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	-	-	-	(3 908 457)	3 908 457	-
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 roku	-	-	-	-	312 291	312 291
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	312 291	312 291
<b>Saldo na dzień 30.09.2023 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>12 874 828</b>	<b>312 291</b>	<b>44 549 887</b>

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
<b>Saldo na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>14 826 001</b>	<b>1 957 284</b>	<b>48 146 054</b>
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	1 957 284	(1 957 284)	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	-	-	-	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)
<b>Saldo na dzień 31.12.2022 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>16 783 286</b>	<b>(3 908 457)</b>	<b>44 237 597</b>

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
<b>Saldo na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>14 826 001</b>	<b>1 957 284</b>	<b>48 146 054</b>
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				1 957 284	(1 957 284)	
Zmiany	-	-	-	-	-	-

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 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 transakcje z właścicielami	-	-	-	1 957 284	(1 957 284)	-
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 roku	-	-	-	-	14 836	14 836
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	14 836	14 836
Saldo na dzień 30.09.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 783 286	14 836	48 160 890

## INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

### 51. 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.

### 52. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
Amortyzacja	391 393	93 000	688 561	218 974
Zużycie materiałów i energii	59 878	18 109	110 659	(10 934)
Usługi obce	784 595	328 159	1 404 640	590 013
Podatki i opłaty	70 798	44 728	48 333	22 263
Wynagrodzenia	490 651	105 518	482 769	(43 037)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	104 837	24 371	126 827	16 786
Pozostałe koszty rodzajowe	129 133	22 359	275 937	95 656
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 512 399	(103 390)	0	0
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>4 543 684</b>	<b>532 854</b>	<b>3 137 726</b>	<b>889 721</b>

### 53. SEGMENTY OPERACYJNE

Szczegółowy opis znajduje się w notce 10 niniejszego sprawozdania finansowego.

### 54. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>	<b>1 548 874</b>	<b>1 548 874</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	312 291	14 837
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,20	0,01

Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,20	0,01
<b>Działalność zaniechana</b>	nie występuje	nie występuje
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	312 291	14 837
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,20	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,20	0,01

## 55. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
<b>Stan na 30.09.2023 roku</b>						
Wartość bilansowa brutto	331 494	172 188	1 041 500	715 169	-	2 260 351
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(106 078)	(162 157)	(385 668)	(629 091)	-	(1 282 994)
Wartość bilansowa netto	225 416	10 031	655 832	86 078	-	977 357

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
<b>Stan na 31.12.2022 roku</b>						
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
<b>Stan na 30.09..2022 roku</b>						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	2 011 464	715 169	-	3 905 722
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(839 085)	(150 370)	(681 337)	(437 660)	-	(2 108 452)
Wartość bilansowa netto	167 817	21 818	1 060 296	277 509	-	1 527 440

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 9 miesięcy 2023 roku Spółka dokonała zakupu i sprzedaży samochodów osobowych.

W okresie 9 miesięcy 2023 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2023 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2022 i 30.09.2022: 0 PLN).

## 56. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	16 029 736	13 005 123	13 005 123
Zwiększenia	2 283 498	476 066	322 271
Zmiana klasyfikacji aktywów	(2 512 399)	0	-
Wycena do wartości godziwej		2 548 548	2 268 725
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>15 800 835</b>	<b>16 029 736</b>	<b>15 596 119</b>

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2023 roku wchodzi:

- nieruchomość położona w Tychach,
- nieruchomość położona w Zaskoczcu zabudowana zakładem produkcyjnym,
- nieruchomość położona w Łodzi zabudowana parkiem handlowym,
- nieruchomość gruntowa położona w Manach, gmina Tarczyn,
- nieruchomość gruntowa położona w Hajnówce,
- nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Pleszewie.

W okresie 9 miesięcy 2023 roku wartość nieruchomości uległa zmianie w wyniku poniesienia nowych nakładów operacyjnych oraz sprzedaży lokalu na ul. Książęcej.

## 57. ZAPASY

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Półprodukty i produkcja w toku	2 297 276	1 856 306	2 077 067
Towary	161 000	161 000	51 000
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>2 458 276</b>	<b>2 017 306</b>	<b>2 128 067</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2023 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2022 i 30.09.2022: 0 PLN).

## 58. 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
<b>Stan na 30.09.2023 roku</b>				
Deli2 S.A.	PLN	804 647	6,0%	2025
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	2 044	6,0%	2025
Tower Project Sp. z o.o.	PLN	9 198 747	6,0%	2025
Tower Project Sp. z o.o.	PLN	111 885	0,0%	2025
Tower Investments Sp. z o.o.	PLN	1 940 940	0,0%	2025
Tower Investments Sp. z o.o.	PLN	22 419 514	6%-12%	2025
Shopin 2 Sp. z o.o.	PLN	25 223	0,0%	2025
Tower Jasło Sp. z o.o.	PLN	208 551	6,0%	2025
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	8 428 098	zm WIBOR3M+6,6	2025
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	46 236	0,0%	2025
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN		6,0%	2025
Shopin 2 Sp. z o.o.	PLN	6 307 694	zm WIBOR3M+6,6	2025
Shopin 2 Sp. z o.o.	PLN	0	6,0%	2025
Prystora1 Sp. z o.o.	PLN	14 597	6,0%	2025
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	206 921	zm WIBOR3M+6,6	2025
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	0	6,0%	2025
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	802	0,0%	2025
Shopin2 Sp. z o.o.	PLN	725 085	6,0%	2025
Shopin2 Sp. z o.o.	PLN	3 838	0,0%	2025
Akał Sp. z o.o.	PLN	1 687	12,0%	2025
<b>Razem</b>		<b>50 446 508</b>		
<b>Odpisy aktualizujące</b>				
Deli2 S.A.	PLN	(773 233)		
<b>Razem</b>		<b>49 673 275</b>		

\* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
<b>Stan na 31.12.2022 roku</b>				
Deli2 S.A.	PLN	773 233	6,0%	2023
Gatid Investments Sp. z o.o.	PLN	0	6,0%	2023
Tower Project Sp. z o.o.	PLN	9 160 066	6,0%	2023
Tower Project Sp. z o.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 Sp. z o.o. 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

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 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)



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. z o. o.	PLN	203 249	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Świebodzice Sp. z o. o.	PLN	0	6,0%	2023
Tower Świebodzice Sp. z o. o.	PLN	802	0,0%	2023
Tower Project Sp. z o. o. SKA	PLN	699 954	6,0%	2023
Tower Project Sp. z o. o. SKA	PLN	3 838	0,0%	2023
Akał sp. z o.o.	PLN	1 060	12,0%	
<b>Razem</b>		<b>49 013 883</b>		
<b>Odpisy aktualizujące</b>				
Deli2 S.A.	PLN	(773 233)		
<b>Razem</b>		<b>48 240 650</b>		

\* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
<b>Stan na 30.09.2022 roku</b>				
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	7 856 167	Zm WIBOR3M+6,6	2023
Deli2 S.A.	PLN	762 647	6%	2023
Gatid Investments Sp. z o. o.	PLN	172 346	6%	2023
Tower Project Sp. z o.o.	PLN	9 529 810	6%	2022-2025
Tower Project Sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2022
Tower Investments Sp. z o. o.	PLN	21 447 007	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	198 788	6%	2022-2023
Shopin 2 Sp. z o.o.	PLN	1 949 766	Zm WIBOR3M+6,6	2023
Shopin 2 Sp. z o.o.	PLN	4 460 792	6%	2023
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	139 705	Zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	60 402	6%	2023
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	802	0%*	2023
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	1 732 821	6%	2022-2023
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	46 236	0%*	2022
Prystora 1 Sp. z o.o.	PLN	162 329	6%	2023
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	691 485	6%	2022-2023
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	3 838	0%*	2022
Akał Sp. z o. o.	PLN	1 030		
<b>Razem</b>		<b>51 405 967</b>		

\* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

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

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<i>Wartość brutto</i>			
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>49 013 883</b>	<b>54 938 232</b>	<b>54 938 232</b>
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	3 685	21 000	1 347 596
Splata		(1 000 000)	(5 562 000)
Kompensaty		(7 635 050)	-
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 428 940	2 689 701	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>50 446 508</b>	<b>49 013 883</b>	<b>50 723 828</b>
<i>Strata kredytowa</i>			
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>(773 233)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Odpisy okresu		(773 233)	-
<b>Strata kredytowa na koniec okresu</b>	<b>(773 233)</b>	<b>(773 233)</b>	<b>-</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>49 673 275</b>	<b>48 240 650</b>	<b>50 723 828</b>

## 59. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Pożyczki		0	-
Inne instrumenty dłużne	6 299 481	0	-
Inne zobowiązania finansowe	-	0	-
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>6 299 481</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Pożyczki	5 973 636	5 683 058	5 679 685
Inne instrumenty dłużne	4 985 468	9 883 093	10 423 434
Inne zobowiązania finansowe	-	81 341	104 582
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>10 959 104</b>	<b>15 647 492</b>	<b>16 207 701</b>

### 59.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

Stan na 30.09.2023 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta		PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2025	2025	2023	
Wartość bilansowa w PLN	5 973 636	11 284 949	0	17 258 585
Zobowiązanie krótkoterminowe	5 973 636	4 985 468	0	10 959 104
Zobowiązanie długoterminowe	0	6 299 481	0	6 299 481

Stan na 31.12.2022 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2023	2023	2023	
Wartość bilansowa w PLN	5 683 058	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 30.09.2022 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	5 679 685	10 423 434	104 582	16 207 701
Zobowiązanie krótkoterminowe	5 679 685	10 423 434	104 582	16 207 701
Zobowiązanie długoterminowe	-	-	-	-

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2023 roku Spółka dokonała wykupu 4.973 obligacji o łącznej wartości 4.973.000,00 PLN.

#### Papiery dłużne

W dniu 27 kwietnia 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii C. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacje serii C są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii C emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii C
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN
- Wielkość emisji: 3.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 31.12.2024
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

W dniu 28 września 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii D. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacje serii D są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii D emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii D
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN
- Wielkość emisji: 3.500 Obligacji
- Dzień Wykupu: 29.09.2025
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

Spółka Dominująca posiada również wyemitowane obligacje serii A. W pierwszych 9 miesiącach 2023 roku Spółka dokonała wykupu 4.973 obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

Na dzień 30 września 2023 pozostaje do wykupu 5.527 obligacji.

## 59.2. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

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

## 60. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

## 61. AKTYWA FINANSOWE

### 61.1. Posiadane akcje i udziały

Udziały i akcje	30.09.2023	30.09.2022
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000
Tower Investments sp. z o.o.	500 000	500 000
Shopin2 Sp. z o. o.	-	3 450 000
Shopin2 Sp. z o. o.	-	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
<b>Aktywa finansowe brutto</b>	<b>8 768 550</b>	<b>8 778 550</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>		
Deli2 S.A.	(170 000)	-
<b>Aktywa finansowe netto</b>	<b>8 598 550</b>	-

## 61.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Akcje spółek notowanych	0	0	-
Aktywa z tytułu leasingu	105 152	105 152	131 042
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>105 152</b>	<b>105 152</b>	<b>131 042</b>
Odpisy	(105 152)	(105 152)	-
<b>Aktywa finansowe netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-

	Aktywa krótkoterminowe		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Akcje spółek notowanych		225 694	343 022
Aktywa z tytułu leasingu		35 044	23 120
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>260 738</b>	<b>366 143</b>
Odpisy	0	(35 044)	-
<b>Aktywa finansowe netto</b>	<b>0</b>	<b>225 694</b>	-

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

## 62. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocy 31 przedstawione zostały koszty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej i spółek zależnych wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków.

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

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych na dzień 30 września 2023 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 9 miesięcy od 1 stycznia do 30 września 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.	255 147	6 534 500
Tower Jasło sp. z o.o.	53 446	2 707 880
Akal sp. z o.o.	13 484	-
Shopin 2 sp. z o.o.	6 085 115	9 503 589
Tower Project sp. z o.o.	-	2 501 331
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 515	9 550
Gatid Investments sp. z o.o.	866 436	1 950 100
Floryda 1 sp. z o.o.	251 530	110 000
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	53 274	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	24 849	-
Circolo sp. z o.o.	64 088	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	14 931	-
Prystora1 sp. z o.o.	1 429 019	2 268 686
Deli2 S.A.	689 769	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	3 776 842	-
<b>Stan na 30 września 2023 roku</b>	<b>13 580 446</b>	<b>25 585 636</b>
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)	-
<b>Stan netto na 30 września 2023 roku</b>	<b>12 567 927</b>	<b>25 585 636</b>

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	24 860 453	-	-
Deli2 S.A.	804 647	140 196	-
Tower Jasło sp. z o.o.	208 551	-	-
Gatid Investments sp. z o.o.	2044,05	-	580 055
Tower Świebodzice sp. z o.o.	207 723	-	-
Tower Project sp. z o.o.	9 310 632	-	-
Shopin 2 sp. z o.o.	7 087 063	-	-
Prystora1 sp. z o.o.	14 597	-	-
Akal sp. Z o.o.	1 687	-	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	8 474 334	-	2 357 364
<b>Stan na 30 września 2023 roku</b>	<b>50 971 730</b>	<b>140 196</b>	<b>2 937 419</b>
Odpisy aktualizujące			
Deli2 S.A.	(773 233)	(140 196)	0
<b>Stan netto na 30 września 2023 roku</b>	<b>50 198 497</b>	<b>0</b>	<b>2 937 419</b>

	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	45 507	745 682	1 500 000	-
Tower Jasło sp. z o.o.	6 840	7 302	0	-
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 040	3 671	0	-
Tower Project sp. z o.o.	215 089	355 334	239 439	-
Shopin 2 sp. z o.o.	302 428	258 355	800 000	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	123 897	480 139	0	146 637
Gatid Investments sp. z o.o.	27 426	44,05	0	44 877
Deli2 S.A.	13 462	31 414	1 170	-
Floryda 1 sp. z o.o.	5040	-	108 000	-
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	5400	-	0	-
Circolo sp. z o.o.	5040	-	0	-
Prystora 1 sp. z o.o.	6 600	-	0	-
Akal sp. z o.o.	2 000	14597,25	0	-
<b>Suma za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 roku</b>	<b>760 769</b>	<b>1 896 538</b>	<b>2 648 608</b>	<b>191 514</b>

## 63. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 41 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 29 listopada 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