



GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 9 MIESIĘCY
KOŃCĄCYCH SIĘ 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

WARSZAWA 30 LISTOPADA 2025 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	13
5.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	13
6.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
7.	ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	16
8.	PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	16
	INFORMACJA DODATKOWA	17
9.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	17
10.	SEGMENTY OPERACYJNE	17
11.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	17
12.	PRZYCHODY I KOSZTY	18
13.	POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	21
14.	WARTOŚĆ FIRMY	21
15.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	21
16.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	22
17.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU I PRAWA DO UŻYTKOWANIA	24
18.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	24
19.	ZAPASY	25
20.	AKTYWA FINANSOWE	25
21.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	28
22.	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	29
23.	KAPITAŁY WŁASNE	29
24.	ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE	30
25.	PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	30
26.	DYWIDENDY	30
27.	EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH	30
28.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	30
29.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	32
30.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY	32
31.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	34
32.	ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCHEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH	35
33.	WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	35
34.	WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU	36
35.	ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	36
36.	UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	37
37.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	37
38.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	37
39.	ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW	37
40.	ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.	37
41.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	39
42.	INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA	39
43.	WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	Błąd! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ..... 40

44.	WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.....	40
45.	INFORMACJE O SPÓŁCE	40
46.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.....	41
47.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	41
48.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	42
49.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	43
50.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	44
51.	ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.	45
52.	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	46
53.	SEGMENTY OPERACYJNE	46
54.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.....	46
55.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	47
56.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	48
57.	ZAPASY	48
58.	POŻYCZKI UDZIELONE	48
59.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	50
60.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	52
61.	AKTYWA FINANSOWE	52
62.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	52
63.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	54

DZIAŁ III..... 54

1.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	54
2.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	54

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
	PLN	PLN	EUR	EUR
<i>Sprawozdanie z wyniku</i>				
Przychody ze sprzedaży	947 640	845 892	223 458	196 618
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	472 400	(17 346 092)	111 394	(4 031 912)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 510 603	(35 059 525)	356 207	(8 149 209)
Zysk (strata) netto	1 510 603	(33 502 279)	356 207	(7 787 244)
Zysk na akcję (PLN)	0,98	(21,63)	0,23	(5,03)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,98	(21,63)	0,23	(5,03)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2408	4,3022
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(62 677)	(1 710 208)	(14 779)	(397 519)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 000	43 864	943	10 196
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(133 163)	(240 000)	(31 400)	(55 785)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(191 839)	(1 906 344)	(45 237)	(443 109)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2408	4,3022
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	28 622 139	28 547 557	6 704 333	6 671 393
Zobowiązania długoterminowe	1 920 590	3 615 314	449 871	844 877
Zobowiązania krótkoterminowe	23 764 949	24 291 289	5 566 605	5 676 729
Kapitał własny	2 936 600	640 955	687 857	149 787
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2692	4,2791

2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

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

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	947 640	947 240	845 892	7 909
Koszty sprzedanych produktów i usług	31 557	30 519	1 382 745	414 232
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	916 083	916 721	(536 853)	(406 324)
Koszt sprzedaży	-	-	-	-
Koszt ogólnego zarządu	518 164	155 614	1 905 482	251 771
Zysk (strata) ze sprzedaży	397 919	761 107	(2 442 335)	(658 094)
Pozostałe przychody operacyjne	198 785	60 104	1 184 886	292 944
Pozostałe koszty operacyjne	124 304	(5 518)	16 088 643	44 230
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	472 400	826 729	(17 346 092)	(409 381)
Przychody finansowe	1 554 190	12 280	132 337	5 954
Koszty finansowe	-	-	17 845 769	141 004
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	515 986	116 073	(35 059 525)	(544 432)
Podatek dochodowy	1 510 603	722 936	(1 559 254)	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-	-	(33 500 271)	(544 432)
Działalność zaniechana				
		722 936		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	1 510 603	-	(33 500 271)	(544 432)
Zysk (strata) netto przypadające:		722 936		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 510 603	-	(33 502 279)	(544 432))
- podmiotom niekontrolującym	-	-	2 009	-
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-	-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-	-	-
Inne całkowite dochody				
Zysk (Strata) netto	1 510 603	722 936	(33 500 271)	(544 432)
Całkowite dochody	1 510 603	722 936	(33 500 271)	(544 432)
Całkowite dochody przypadające		-		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 510 603	722 936	(33 502 279)	(544 432)
- podmiotom niekontrolującym	-	-	2 009	-

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Wartość firmy	1 906 441	1 906 441	1 213 441
Wartości niematerialne	14 360	32 822	38 976
Rzeczowe aktywa trwałe	679 327	846 083	500 219
Nieruchomości inwestycyjne	3 099 908	3 303 828	3 305 628
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-	292 496
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 721	7 751	1 281 416
Aktywa trwałe	5 707 757	6 096 925	6 632 177
Zapasy			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 282 740	13 999 967	14 021 191
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	7 848 972	6 645 252	6 831 221
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	48 983	48 983	48 983
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	200 000	200 000	200 000
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	533 687	645 527	813 985
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	22 914 381	21 539 729	21 915 380
Aktywa obrotowe			
Aktywa razem	22 914 381	21 539 729	21 915 380

PASYWA	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	13 483 596	13 483 596	13 483 596
Zyski zatrzymane w tym	(41 909 764)	(43 420 367)	(44 203 742)
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	1 510 603	(32 716 895)	(33 500 271)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	2 936 600	1 425 997	642 622
Udziały nie dające kontroli	-	(1 667)	(1 667)
Kapitał własny	2 936 600	1 424 330	640 955
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	33 066	33 066	16 696
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 345 204	1 351 020	915 539
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	542 320	542 320	2 683 078
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	1 920 590	1 926 405	3 615 314
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	20 126 221	20 894 700	20 963 031
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	458 739	443 007	426 582
Rezerwy bieżące	3 031 319	2 799 541	2 753 006
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	148 670	148 670	148 670
Zobowiązania krótkoterminowe	23 764 949	24 285 919	24 291 289
Zobowiązania razem			
Pasywa razem	23 764 949	24 285 919	24 291 289

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	1 510 603	(35 059 525)
Korekty:		
Amortyzacja	185 218	241 387
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	-	12 734 935
Przychody i koszty odsetek	376 698	2 293 622
Strata na zbyciu nieruchomości	-	15 501 075
Zmiana stanu zapasów	(162 773)	1 125 310
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(1 463 578)	258 632
Zmiana stanu należności pozostałych	259 224	(665 455)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	291 770	(80 820)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	(11 758)	(566 057)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	355 837	123 055
Zmiana stanu rezerw	(1 405 475)	2 389 853
Inne korekty	1 557	(6 220)
Korekty razem	(1 573 279)	33 349 317
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	(62 677)	(1 710 208)
Podatek dochodowy		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(62 677)	(1 710 208)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	362 525
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(21 375)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	-	(297 286)
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	4 000	-
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 000	43 864
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	-	-
Odsetki zapłacone	(133 163)	(240 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(133 163)	(240 000)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(111 839)	(1 906 344)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	645 527	2 720 329
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	533 687	813 985

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 01.01.2025 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	13 483 596	(43 420 367)	1 425 997	(1 667)	1 424 330
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2025 roku do 30.09.2025 roku</i>								
Emisja akcji spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	1 667	1 667
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2025 roku do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	1 510 603	1 510 603	-	1 510 603
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	1 510 603	1 510 603	-	1 510 603
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2024 roku do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	1 510 603	1 510 603	1 667	1 512 270
Saldo na dzień 30.09.2025 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	13 483 596	(41 909 764)	2 936 600	-	2 936 600

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)



	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	18 816 682	(16 035 933)	34 143 517	(0)	34 143 517
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku								
Emisja akcji spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	0	0	0
PA Nova Invest					(625)	(625)	(3 675)	(4 300)
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	(5 333 086)	5 333 086	0	0	0
Zysk netto za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku	0	0	0	0	(32 716 895)	(32 716 895)	2 009	(32 714 887)
Inne całkowite dochody	0	0	0	0			-	-
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(32 716 895)	(32 716 895)	2 009	(32 714 887)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku	0	0	0	(5 333 086)	(27 384 434)	(32 717 520)	(1 667)	(32 719 187)
Saldo na dzień 31.12.2024 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	13 483 596	(43 420 367)	1 425 997	(1 667)	1 424 330

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 roku sporządzone
zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)



	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	18 816 682	(16 035 933)	34 143 517	(0)	34 143 517
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2024 roku do 30.09.2024 roku								
Emisja akcji spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	(625)	(625)	(3 675)	(4 300)
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego	-	-	-	(5 333 086)	5 333 086	-	-	-
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2024 roku do 30.09.2024 roku	-	-	-	-	(33 500 271)	(33 500 271)	2 009	(33 498 262)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(33 500 271)	(33 500 271)	2 009	(33 498 262)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2024 roku do 30.09.2024 roku	-	-	-	(5 333 086)	(28 167 809)	(33 500 895)	(1 667)	(33 502 562)
Saldo na dzień 30.09.2024 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	13 483 596	(44 203 742)	642 622	(1 667)	640 955

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Adres siedziby Spółki mieści się w Warszawie, pod adresem: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 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.

Nazwa jednostki sprawozdawczej: Tower Investments S.A.

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

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Zarząd

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

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

Rada Nadzorcza

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

- Damian Olech – Członek Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

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

- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Olech – członek Komitetu Audytu

3.3. 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 2025 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. Spółka prowadziła również działania związane z przeglądem opcji strategicznych.

3.4. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ



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;
- 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 uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka prowadzi inne projekty inwestycyjne Grupy Kapitałowej;
- 6) **Tower Mehoffera sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. prowadzi inwestycję zlokalizowaną w Warszawie na Białołęce;

7) **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;

8) **Tower Development P.S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 55,42% akcji, a spółka Tower Project sp. z o.o. - 14,58% akcji. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

W dniu 13 lutego 2025 roku spółka Tower Development P.S.A. sprzedała posiadane 80% udziałów w spółce P.A. Nova Invest 11 Sp. z o.o.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka Dominująca oraz następujące spółki:

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	Udział Grupy w kapitale
		30.09.2025	31.12.2024
Tower Investments sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasto sp. z o.o.	Ul. Królewicza Jakuba 55/6, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Prystora 1 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Development Prosta Spółka Akcyjna	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	70%	70%

3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 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.

3.6. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Spółka w ciągu roku miała problemy z płynnością finansową i nieterminowo realizowała płatności. W dniu 23 października br. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o emisji 1.500.000 akcji nowej serii, co miało pozwolić na pozyskanie środków pieniężnych oraz docelowo terminowe regulowanie zobowiązań w przyszłości. Emisja w części się powiodła, objętych zostało 1.100.000 akcji, co pozwoli rozpocząć proces regulowania przeterminowanych zobowiązań.

Niemniej na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności, jednak spółka poczyniła szereg działań związanych z odzyskaniem płynności finansowej.

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

4. 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 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2692	4,2791	4,2730
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,2408	4,3022	4,3065
Najwyższy kurs w okresie	4,3033	4,3434	4,4016
Najniższy kurs w okresie	4,1339	4,2678	4,2499

5. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Przyjęte w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości zaprezentowane zostały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2024, przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 30 kwietnia 2025 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.

INFORMACJA DODATKOWA

6. 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.

7. SEGMENTY OPERACYJNE

Od roku 2024, w związku z zakończeniem działalności w segmentach produkcyjnym w branży spożywczej oraz e-commerce, Grupa Kapitałowa nie wyodrębnia segmentów.

8. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

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

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

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 510 603	(32 716 895)	(33 500 271)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,98	(21,12)	(21,63)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,98	(21,12)	(21,63)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	0,00	0,00
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	1 510 603	(32 718 904)	(33 502 279)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,98	(21,12)	(21,63)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,98	(21,12)	(21,63)

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. Przychody w podziale na źródła

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Przychody z tytułu najmu	400	-	550 402	-
Przychody ze sprzedaży usług	-	-	66 800	-
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Upusty do sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	947 240	947 240	228 691	7 909
Przychody Razem	947 640	947 240	845 892	7 909

9.2. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Amortyzacja	190 618	57 102	610 494	71 918
Zużycie materiałów i energii	12 153	10 304	47 630	6 338
Usługi obce	178 928	51 114	259 718	(96 636)
Podatki i opłaty	38 506	13 171	201 126	76 815
Wynagrodzenia	62 794	6 289	597 609	153 709
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 483	1 134	103 154	20 063
Pozostałe koszty rodzajowe	31 240	17 019	85 752	19 563
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	30 000	30 000	1 382 745	414 232
Koszty według rodzaju razem	549 721	186 133	3 288 227	666 003

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Zwrot opłaty sądowej	-	-	6 540	-
Przychody ze sprzedaży wierzytelności	20 000	-	-	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	605 674	275 203
Zwrot podatku PCC	59 986	59 986	-	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	605 674	-
Spisanie zobowiązań	-	-	45 325	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących należności	80 000	-	98 475	-
Odszkodowania i kary	-	-	-	-
Dyskonto zobowiązań/należności	-	-	-	-
Inne przychody	37 799	119	428 872	17 740

Przychody Razem	198 785	60 105	1 184 886	292 943
-----------------	---------	--------	-----------	---------

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	-	-	47 762	-
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych*	-	-	15 431 045	-
Kaucje	-	-	307 575	-
Odpis aktualizujący wartości niefinansowych aktywów	21 091	7 108	12 566	-
Sprawy sądowe - rezerwy, opłaty i koszty	-	-	1 746	-
Inne koszty	103 213	(12 626)	287 951	44 230
Koszty Razem	124 304	(5 518)	16 088 643	44 230

*Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych dotyczy wypowiedzenia umowy pożyczki oraz wezwania do zapłaty do zapłaty kwoty 20.546.278,01 złotych oraz odsetek liczonych do dnia zapłaty, w ciągu 7 dni od daty otrzymania wezwania. Wypowiedzenie zostało dokonane z uwagi na zaległości w płatnościach rat odsetek wynikających z umowy pożyczki. W dniu 11 czerwca 2024 roku Spółka zawarła porozumienie dotyczące spłaty pożyczki, które zakładało sprzedaż na rzecz pożyczkodawcy części nieruchomości będących w aktywach Spółki oraz spółek zależnych, stanowiących zabezpieczenie umowy pożyczki, a cena uzyskana z ich sprzedaży pokryła saldo zobowiązań z tytułu umowy pożyczki. Spółka oraz spółki zależne od Spółki: Tower Project Sp. z o.o. i Shopin 2 Sp. z o.o. zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości będących w aktywach Grupy Kapitałowej, stanowiących zabezpieczenie umowy pożyczki udzielonej w dniu 30.11.2023 roku, położonych w Zaskoczcu, Tychach, Łodzi, za łączną cenę 20.632.511,41 złotych, w ramach umowy „datio in solutum” (w zamian za zwolnienie z długu).

9.3. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	-	-	-	-
Przychody związane ze sprzedażą wierzytelności	1 500 353	-	-	-
Pożyczki i należności	36 496	12 280	22 522	5 954
Pozostałe	17 341	-	109 815	-
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy – razem	1 554 190	12 280	132 337	5 954
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	-	-	-	-

Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik – razem	-	-	-	-
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	-	-	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – razem	-	-	-	-
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	-	-	-	-
Przychody finansowe razem	1 554 190	12 280	132 337	5 954

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 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Koszty z tytułu leasingu	1 057	-	-	-
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	-	-	-	-
Koszty związane z udzieleniem pożyczki	-	-	1 127 320	-
Aktualizacja wartości inwestycji	15 404	5 172	12 527 304	-
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	27 150	3 000	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	202 111	-
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	467 149	107 148	3 834 580	131 135
Pozostałe	5 191	753	154 455	9 870
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	515 951	116 073	17 845 769	141 004
Wycena aktywów finansowych	-	-	-	-
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	-	-	-	-
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	36	-	-	-
Straty z tytułu różnic kursowych razem	36	-	-	-
Koszty finansowe razem	515 987	116 073	17 845 769	141 004

9.4. 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:

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(534 569)	(2 960 916)	(2 960 916)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	(30)	1 559 254	1 559 254
Korekta lat ubiegłych		-	
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(534 599)	(1 401 662)	(1 401 662)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 721	7 751	1 281 416
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	542 320	542 320	2 683 078

Podatek dochodowy

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	-	-
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	-	(1 559 254)
Podatek dochodowy razem	-	(1 559 254)

10. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku nie nastąpiły połączenia jednostek gospodarczych.

W dniu 13 lutego 2025 roku spółka Tower Development P.S.A. sprzedała posiadane 80% udziałów w spółce P.A. Nova Invest 11 Sp. z o. oo.

11. WARTOŚĆ FIRMY

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Shopin2 sp. z o.o.	-	-	-
Tower Project sp. z o.o.	1 906 441	1 906 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	-	-	-
	1 906 441	1 906 441	1 213 441

12. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2025 roku do 30.09.2025 roku			
Stan na 01.01.2025 roku	25 550	103 171	128 721
Zwiększenia - zakupy	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-

Stan na 30.09.2025 roku	25 550	103 171	128 721
Umorzenie za okres od 01.01.2025 roku do 30.09.2025 roku			
Stan na 01.01.2025 roku	(25 550)	(70 349)	(95 899)
Zwiększenia		(18 462)	(18 462)
Zmniejszenia		-	-
Stan na 30.09.2025 roku	(25 550)	(88 811)	(114 361)
Wartość netto na 01.01.2025 roku	-	18 760	18 760
Wartość netto na 30.09.2025 roku	-	14 360	14 360

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2024 roku do 30.09.2024 roku			
Stan na 01.01.2024 roku	25 550	81 796	107 346
Zwiększenia - zakupy	-	21 375	21 375
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 30.09.2024 roku	25 550	103 171	128 721
Umorzenie za okres od 01.01.2024 roku do 30.09.2024 roku			
Stan na 01.01.2024 roku	(25 550)	(54 361)	(79 911)
Zwiększenia		(9 834)	(9 834)
Zmniejszenia		-	-
Stan na 30.09.2024 roku	(25 550)	(64 195)	(89 745)
Wartość netto na 01.01.2024 roku	-	18 760	18 760
Wartość netto na 30.09.2024 roku	-	38 976	38 976

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

Na dzień 30 września 2025 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych.

Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2025 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2024 i 30.09.2024: 0 PLN).

13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2025 roku						

Wartość bilansowa brutto	-	252 517	968 261	674 853	-	1 895 631
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(250 130)	(294 423)	(671 751)	-	(1 216 304)
Wartość bilansowa netto	-	2 387	673 838	3 102	-	679 327

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2024 roku						
Wartość bilansowa brutto	241 389	252 517	968 261	674 853	-	2 137 020
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(222 078)	(246 767)	(150 464)	(671 629)	-	(1 290 937)
Wartość bilansowa netto	19 311	5 750	817 797	3 225	-	846 083

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2024 roku						
Wartość bilansowa brutto	241 389	252 517	699 976	674 853	-	1 868 735
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(193 111)	(245 646)	(258 171)	(671 588)	-	(1 368 515)
Wartość bilansowa netto	48 278	6 871	441 805	3 266	-	500 219

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2025 roku do 30.09.2025 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2025 roku	19 311	5 750	817 797	3 225	0	846 083
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)						0
Zmniejszenia	241 389					241 389
Amortyzacja	(241 389)					(241 389)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2025 roku	(19 311)	(3 363)	(143 959)	(123)		(166 755)

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku						

Wartość bilansowa netto na 01.01.2024 roku	19 311	5 750	817 797	3 225	-	846 083
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		2 113	437 802			439 915
Odwrócenie umorzenia		6 501	535 826	2 903		545 230
Zmniejszenia	(90 105)	(15 000)	(688 541)	(5 652)		(799 298)
Amortyzacja	(76 221)	(7 309)	(148 757)	(6 664)		(238 950)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2024 roku	(147 014)	(7 945)	954 127	(6 188)	-	792 980

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2024 roku do 30.09.2024 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2023 roku	185 636	10 195	681 468	12 637	-	889 936
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	(156 500)	(2 749)	-	(159 249)
Odwrócenie umorzenia	-	-	106 633	-	-	106 633
Amortyzacja	(137 359)	(3 324)	(189 796)	(6 622)	-	(337 101)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2023 roku	185 636	10 195	681 468	12 637	-	889 936

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 9 miesięcy 2025 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2025 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2024 i 30.09.2024: 0 PLN).

14. 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.

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

15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	3 303 828	36 211 300	36 211 300
Zwiększenia	1 480	295 486	297 286
Zmiana klasyfikacji z/do zapasów	(200 000)		-
Zmniejszenia	-5 400	-33 202 958	(33 202 958)
Wycena do wartości godziwej			-
Wartość bilansowa na koniec okresu	3 099 908	3 303 828	3 305 628

W okresie 9 miesięcy 2025 roku Grupa nie dokonała zmian w klasyfikacji nieruchomości ani nie dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości.

16. ZAPASY

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Materiały	-	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	14 282 740	18 167 563	14 021 191
Produkty gotowe	-	-	-
Towary	-	110 000	-
Wartość bilansowa zapasów razem	14 282 740	18 277 563	14 021 191

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2025 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2024 i 30.09.2024: 0 PLN).

17. AKTYWA FINANSOWE

17.1. 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
Stan na 30.09.2025 roku			
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	434 625	6%
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	503 476	6%

Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	79 005	6%
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2025 roku		1 039 864	
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)	
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(434 625)	
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	(503 476)	
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	(79 005)	
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.09.2025 roku		(1 039 864)	

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie
Stan na 31.12.2024 roku			
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	419 221	6%
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	486 872	6%
Manufaktura Gessler	PLN	0	6%
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	76 762	6%
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2024 roku		1 005 611	
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)	
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(419 221)	
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	(486 872)	
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	(76 762)	
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2024 roku		(1 005 611)	

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie
Stan na 30.09.2024 roku			
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	414 049	6%
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	481 276	6%
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	76 005	6%
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2024 roku		994 087	6%
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)	
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(414 049)	
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	(481 276)	
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	(76 005)	
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.09.2024 roku		(994 087)	

*Do zapłaty została część odsetkowa pożyczek

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

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	1 005 611	959 766
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	0	0
Splata	0	0
Odsetki naliczone	34 253	34 321
Wartość brutto na koniec okresu	1 039 864	994 087
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	(1 005 611)	(959 766)
Odpis aktualizujący	(34 253)	(34 321)
Strata kredytowa na koniec okresu	(1 039 864)	(994 087)
Wartość bilansowa na koniec okresu	-	-

17.2. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach aktywów finansowych Grupa Kapitałowa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Akcje spółek notowanych	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-
Aktywa finansowe	-	-	-

	Aktywa krótkoterminowe		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Akcje spółek notowanych	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	200 000	200 000	200 748
Aktywa finansowe	200 000	200 000	200 748

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 2025 roku do 30 września 2025 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	211 693	321 232	463 638
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych			-
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	12 003	14 303	41 635
Środki pieniężne w drodze	2 840	2840	1 840
Środki pieniężne w kasie	307 151	307 151	306 872
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	533 687	645 527	813 985

Na dzień 30 września 2025 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej, jednak na rachunkach bankowych poniższych spółek widniały zajęcia:

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla Spółki Tower Jasło Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, założona zgodnie z zawiadomieniem o zajęciu wierzytelności z dnia 09.08.2022 na kwotę 1.105.029,59 złotych (na dzień 31.12.2022 1.044.889,09 złotych). Spółka nie ma możliwości dysponowania środkami na rachunku bieżącym. Zajęcie wierzytelności nastąpiło z tytułu zaległości podatkowej z tytułu podatku od towarów i usług VAT. Spółka prowadzi czynności formalno-prawne mające na celu rozłożenie ww. zadłużenie na raty;

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla Spółki Tower Mehoffera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na kwoty: 2.386.399,91 złotych założone celem realizacji egzekucji wierzytelności wynikającej ze zwrotu zaliczki z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, 7.921,67 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od nieruchomości w Warszawie oraz zajęcie na rachunku VAT kwoty 1.533.883,36 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od towarów i usług. Spółka nie ma możliwości dysponowania środkami na rachunku bieżącym. Spółka prowadzi czynności formalno-prawne mające na celu rozłożenie ww. zadłużenia na raty;

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla spółki Tower Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na kwoty: 2.386.399,91 złotych założone celem realizacji egzekucji wierzytelności wynikającej ze zwrotu zaliczki z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie oraz 114.336,90 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od nieruchomości w Tychach i w Warszawie;

- zajęcie na rachunku VAT prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla Spółki Tower Investments Spółka Akcyjna na kwoty: 540.342,36 złotych z tytułu niezapłaconych składek ZUS, 63.681,13 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od nieruchomości w Warszawie i Tychach oraz 34.959,10 złotych z tytułu niezapłaconego podatku dochodowego. Spółka nie ma możliwości dysponowania środkami na rachunku bieżącym.

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

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

19. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Na dzień bilansowy Grupa nie miała aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży oraz działalności zaniechanej.

20. KAPITAŁY WŁASNE

20.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 września 2025 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 w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Strukturę własności na dzień 30 września 2025 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.09.2025 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	263 053	263 053	263 053	16,85%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%
Pozostali akcjonariusze	1 157 745	1 157 745	1 157 745	74,18%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 30.09.2024				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	514 857	514 857	514 857	32,99%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%
Pozostali akcjonariusze	905 911	905 911	905 911	58,04%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

20.2. Pozostałe kapitały

W okresie 9 miesięcy 2025 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku Grupy oraz zmian w strukturze Grupy.

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

Na dzień 30 września 2025 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 6.294 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 6.294 PLN.

22. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

23. DYWIDENDY

Do dnia publikacji raportu śródrocznego nie została podjęta uchwała dotycząca pokrycia straty powstałej w Spółce w 2024 roku.

24. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku nie dokonano emisji akcji oraz papierów dłużnych.

W dniu 23 października 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o emisji 1.500.000 akcji serii D. Emisja w części się powiodła, objętych zostało 1.100.000 akcji.

25. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kredyty w rachunku kredytowym	0	0	0
Pożyczki	200 000	200 000	0
Inne instrumenty dłużne	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	200 000	200 000	0

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kredyty w rachunku kredytowym	0	0	0
Pożyczki	3 031 319	2 787 783	2 707 828
Inne zobowiązania finansowe – subwencja	0	11 758	0
Inne instrumenty dłużne	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	3 031 319	2 799 541	2 707 828

25.1. 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.

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	0	0
Pożyczki	PLN; 16%	2025-2026	3 031 319	200 000
Obligacje	PLN; 14,27%	2022-2023	0	0
Subwencja	PLN; 0,00%	2023-2024	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2025 roku			3 031 319	200 000

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	-	0	0
Pożyczki	PLN; 16%	2024-2025	22 600 637	0
Obligacje	PLN; 14,27%	-	0	0
Subwencja	PLN; 0,00%	2024	18 403	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2024 roku			22 619 040	0

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	0	0
Pożyczki	PLN; 16%	2024	2 707 828	0
Obligacje	PLN; 14,27%	2022-2023	0	0
Subwencja	PLN; 0,00%	2023-2024	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2024 roku			2 707 828	0

25.2. 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):

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

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

Udzielenie poręczenia przez spółkę zależną na kwotę 4.500.000,00 złotych w celu zabezpieczenia zobowiązania wynikającego z udzielonej pożyczki spółce Tower Investments S.A.

Leasing

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

Następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	30.09.2025	31.12.2024
Nieruchomości inwestycyjne	0	0
Zapasy	4 382 521	4 382 521
Pożyczki udzielone *	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	0	0
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	4 382 521	4 382 521

* pożyczki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym

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

26. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 14 i 24. 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.

27. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Wakacje czynszowe	-	-	381 903
Ubezpieczenia	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	-	-	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	-	-	381 903
Wakacje czynszowe	-	-	-
Subwencja	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	-	-	-
	Krótkoterminowe		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Wakacje czynszowe	-	19 773	51 213
Koszty pożyczki	-	23 649	-
Odsetki od pożyczki zapłacone z góry	-	1 124 821	-
Ubezpieczenia	324	2 568 172	7 825
Inne koszty opłacone z góry	295	67 512	11 016
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	619	3 803 927	70 054
Rezerwy na inwestycje budowlane	-	-	157 553
Rezerwy na sprawy sądowe	26 840	26 840	179 597
Rezerwy na świadczenia pracownicze	-	-	38 496
Pozostałe	121 830	121 830	-
Przygotowanie i badanie sprawozdań	10 000	10 000	10 000
Wierzytelności	3 530 721	3 890 721	-
Weksel	-	1 040 353	1 040 353
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	3 689 391	5 089 745	1 050 353

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	1 025	4 185 830
Zwiększenia	295	
Zmniejszenia	(701)	(3 733 873)
Wartość brutto na koniec okresu	619	451 957
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	5 089 745	4 979 574
Zwiększenia	0	
Zmniejszenia	(1 400 354)	(3 929 221)
Wartość brutto na koniec okresu	3 689 391	1 050 353

28. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

- › Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- › Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- › Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu

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 2025 roku:

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zarząd		
Wynagrodzenia	10 000	94 242
Premie		-
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	-	-
Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenia	3 445	97 052
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności		-
Komitet Audytu		
Wynagrodzenia	3 471	72 618
Wynagrodzenia razem	16 916	263 912

Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 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.	1 621 316	79 005	36 900	-
Floryda 1 sp. z o.o.	445 033	-	82 940	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	-	-	44 280	-
Eurostock Media sp. z o.o.	-	503 476		
SUMA	2 066 350	582 482	164 120	-
Odpisy aktualizujące	(560 491)	(582 482)	-	
SUMA	1 505 859	-	164 120	-

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki i finansowe
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 600	2 244	30 000	-
Floryda 1 sp. z o.o.	3 600		-	-
Eurostock Media sp. z o.o.		16 604		-
SUMA	7 200	18 848	30 000	-

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej Grupy Kapitałowej oraz warunków prowadzenia przez nią, które miały istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej, czy skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym). Sytuacja na rynku nieruchomości wróciła do normy i wykazuje się stabilnością.

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

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

W trzech kwartałach 2025 roku, poza wydarzeniami opisanymi we wcześniejszych notach, nie wystąpiły nietypowe czynniki lub zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie.

31. 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 Andrzejowi Lipniackiemu, Elżbiecie Lipniackiej i Małgorzacie Lipniackiej o zawarcie umowy przyrzeczonej przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie (sygn. akt II C 1516/24). Termin rozprawy wyznaczony na dzień 9 grudnia 2025 roku.
- 3) Postępowanie z powództwa Przemysław Zimowski o zapłatę 507.375,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt: XXVI GC 936/23) z tytułu wynagrodzenia w ramach umowy o współpracę. Wyrokiem z dnia 7 listopada 2025 roku Sąd oddalił powództwo w całości, wyrok nie jest prawomocny.
- 4) Postępowanie z powództwa PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygnatura akt XX GC 734/24. Termin rozprawy wyznaczony został na 17 marca 2026 roku.
- 5) Postępowanie z powództwa PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygnatura akt XX GC 932/24. Na wniosek powoda udzielono zabezpieczenia roszczenia, termin rozprawy wyznaczony na dzień 17 marca 2026 roku.
- 6) Postępowanie z powództwa Michała Wnorowskiego przeciwko Tower Investments S.A. przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli w Warszawie sygnatura akt I C 2396/25 o zapłatę kwoty 6.784,50 zł. Brak terminu rozprawy.
- 7) Postępowanie z powództwa Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audyt sp. z o.o. w Warszawie przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę 169.607,80 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygnatura akt XVI GC 961/25. Termin ogłoszenia wyroku wyznaczony został na 11 grudnia 2025 roku.
- 8) Postępowanie z powództwa Gessel Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie sygnatura akt XV GNc 5026/25 o zapłatę kwoty. 21.087,90 zł. W dniu 20 sierpnia 2025 roku sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.
- 9) Postępowanie z powództwa Tower Development P..S.A. przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygnatura akt XXII GW 696/25 o zwalczanie nieuczciwej konkurencji. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

32. 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 2025 roku nie uległy zmianie.

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

Nie ma umów, które mogą wpłynąć na zmianę w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy.

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

Zarząd Spółki Dominującej nie publikował prognoz wyników na dany rok.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku Spółka Dominująca nie dokonywała emisji, wykupu i spłaty papierów wartościowych. W dniu 23 października 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję 1.500.000 akcji serii D. Emisja w części się powiodła, objętych zostało 1.100.000 akcji.

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

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

37. 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 2025 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- Zarząd Tower Investments S.A. z siedzibą w Warszawie podjął w dniu 21 stycznia 2025 uchwałę w sprawie zaniechania realizacji uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 15 lipca 2024 roku dotyczącej podwyższenia kapitału w drodze emisji akcji do 12.000.000 akcji serii D i E z wyłączeniem prawa poboru. W związku z upływem okresu dłuższego niż prawnie dopuszczalny na zgłoszenie do sądu rejestrowego Uchwały, Zarząd Spółki podjął uchwałę o rezygnacji z realizacji Uchwały, to jest wszelkich czynności mogących prowadzić do wykonania, wdrożenia czy utrzymania w mocy Uchwały oraz rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w kształcie objętym Uchwałą.
- Zarząd Tower Investments S.A. podjął w dniu 24 stycznia 2025 roku uchwałę, na podstawie której Zarząd postanowił o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z porządkiem obrad obejmującym podjęcie przez NWZ uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję w trybie oferty publicznej, w drodze subskrypcji zamkniętej (z zachowaniem prawa

poboru dotychczasowych akcjonariuszy), nowych akcji zwykłych na okaziciela serii D, ustalenia dnia 14 marca 2025 r. jako dnia prawa poboru akcji serii D, zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii D oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D do obrotu na rynku regulowanym oraz zarekomendował NWZ podjęcie ww. uchwały. Intencją Zarządu, wyrażoną w projekcie Uchwały Emisyjnej było podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji nie mniej niż 1 (jednej) oraz nie więcej niż 1.560.750 (jeden milion pięćset sześćdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki.

- W dniu 1 lutego 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie z dniem 1 lutego 2025 roku adresu siedziby Spółki z dotychczasowego (Pl. Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa) na nowy: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa. Nie ulega zmianie siedziba Spółki, którą pozostaje Warszawa.
- Dopuszczenie i warunkowe wprowadzenie do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW akcji serii A Spółki. W związku z konwersją z akcji imiennych na okazicielskie, do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostało dopuszczonych w dniu 3 lutego 2025 roku 209.177 akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki. Asymilacja akcji nastąpiła w dniu 10 lutego 2025 r.
- Wydanie w dniu 11 lutego 2025 roku przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XVIII Wydział Gospodarczy, postanowienia o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości złożonego przez wierzyciela spółki zależnej Tower Mehoffera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością- YIT Development Sp. z o.o. W dniu 13 marca br. wydane postanowienie uprawomocniło się.
- Wydanie w dniu 11 lutego 2025 roku przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XVIII Wydział Gospodarczy, postanowienia o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości spółki, złożonego przez wierzyciela spółki zależnej Tower Investments Spółka z o.o.- YIT Development Sp. z o.o. W dniu 13 marca br. postanowienie uprawomocniło się.
- Powzięcie przez Zarząd Spółki informacji o wpłacie zadatku na depozyt notarialny, co stanowi spełnienie warunku wejścia w życie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez spółki zależne - Tower Investments Spółka z o.o. i Tower Mehoffera Spółka z o.o. dotyczącej zbycia nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Mehoffera w Warszawie o powierzchni 6.089 m² na rzecz jednego z deweloperów mieszkaniowych. Cena sprzedaży wynosi 11.070.000 złotych brutto. Ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej został ustalony na dzień 30.06.2025 roku. Aneks z dnia 27.06.2025, a następnie z dnia 21.10.2025 wydłużono termin podpisania umowy przyrzeczonej do dnia 6 lutego 2026 roku.
- Powzięcie informacji o pozytywnym zaopiniowaniu przez Burmistrza Gminy Tarczyn planów budowy osiedla ponad 160 domów jednorodzinnych na działkach położonych w Manach (gmina Tarczyn) znajdujących się w aktywach spółki zależnej Tower Investments spółka z o.o. Grupa Kapitałowa Tower Investments od wielu lat dąży do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zabudowie jednorodzinnej na działkach 82 i 183 o łącznej powierzchni 14,9 ha, przy czym udział Tower Investments Spółka z o.o. wynosi 1/3. Planowana inwestycja ma być realizowana w kooperacji z podmiotem posiadającym pozostały udział w gruncie.
- Dopuszczenie i warunkowe wprowadzenie do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW akcji serii A Spółki. W związku z konwersją z akcji imiennych na okazicielskie, do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostało dopuszczonych w dniu 21 marca 2025 roku 100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki. Asymilacja akcji nastąpiła w dniu 28 marca 2025 r.
- Powzięcie informacji o podjęciu w dniu 5 maja 2025 roku przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. uchwały o zawieszeniu obrotu akcjami Spółki, podjętej na wniosek Komisji Nadzoru Finansowego.

- W dniu 25 września br. Spółka zawarła ramową umowę o współpracy z Broad Box Technology, w następstwie podpisanego 16 czerwca br. Listu Intencyjnego, w ramach której to umowy planowane jest powołanie spółki joint venture, w której podmioty z grupy Broad Box i Tower Investments obejmą udziały, a której celem jest wprowadzenie na rynek Rzeczypospolitej Polskiej produktów budownictwa modułowego opartego na technologii Broad Box. Broad Box to przedsiębiorstwo w chińskim przemyśle budownictwa montażowego, które w pełni zastosowało system cyfrowej informacji dla całego procesu i posiada system technologii łańcucha przemysłowego z wyłącznymi prawami własności intelektualnej, jest pionierem i liderem w chińskiej industrializacji budownictwa.
- Zarząd Spółki w dniu 16 lipca 2025 roku podjął Uchwałę o odwołaniu emisji akcji serii D, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 21 lutego 2025 roku. Zarząd Spółki podjął decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia emisji akcji serii D po dokładnej analizie czynników prawnych, rynkowych oraz uwzględniając plany operacyjne i finansowe Spółki na najbliższe miesiące.
- Zarząd podjął w dniu 26 września 2025 roku uchwałę, na podstawie której postanowił o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z porządkiem obrad obejmującym podjęcie przez NWZ uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji na okaziciela serii D w trybie oferty publicznej w drodze subskrypcji otwartej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji serii D oraz zmiany statutu Spółki. Intencją Zarządu, wyrażoną w projekcie uchwały emisyjnej jest podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji nie mniej niż 1 (jednej) oraz nie więcej niż 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki. Zgodnie z projektem uchwały emisyjnej, akcje zostały zaoferowane w drodze subskrypcji otwartej (z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki), w trybie oferty publicznej, co do której mają zastosowanie przepisy zawarte w art. 37a ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. co do której nie jest wymagane sporządzenie prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego pod warunkiem udostępnienia do publicznej wiadomości dokumentu zawierającego informacje o tej ofercie. Zgodnie z projektem uchwały emisyjnej cena emisyjna akcji wyniosła 2 zł (dwa złote) za jedną akcję. Zakładanym na dzień podjęcia uchwały zarządu celem emisji jest pozyskanie środków finansowych, które zostaną przeznaczone na realizację kluczowych projektów inwestycyjnych i rozwojowych i planów rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej, w szczególności związanych z realizacją umowy zawartej w dniu 25 września 2025 roku z Broad Box Technology z siedzibą w Chinach.

38. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W okresie od 1 października do dnia publikacji niniejszego sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu 23 października br. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwałę o emisji 1.500.000 akcji serii D. Emisja w części się powiodła, objętych zostało 1.100.000 akcji.

39. 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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogące mieć istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

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

40. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	405 200	445 600	95 548	103 575
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	221 379	(7 115 634)	52 202	(1 653 952)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 748 420	(26 838 084)	412 286	(6 238 223)
Zysk (strata) netto	1 748 420	(26 838 084)	412 286	(6 238 223)
Zysk na akcję (PLN)	1,13	(17,33)	0,27	(4,03)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,13	(17,33)	0,27	(4,03)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2408	4,3022
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 348)	(98 172)	(554)	(22 819)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	247 829	0	57 605
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	0	(240 000)	0	(55 785)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 348)	(90 344)	(554)	(20 999)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2408	4,3022
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	53 022 222	60 825 006	12 419 709	14 214 439
Zobowiązania długoterminowe	6 823 551	12 421 174	1 598 321	2 902 754
Zobowiązania krótkoterminowe	20 591 249	36 337 406	4 823 210	8 491 834
Kapitał własny	25 607 421	12 066 426	5 998 178	2 819 851
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2692	4,2791

41. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602813. Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Adres siedziby Spółki mieści się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 27 (kod pocztowy 00-867).

42. 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.

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

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	Od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	Od 01.07.2024 do 30.09.2024
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	405 200	400 000	445 600	314 400
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 557	519	110 000	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	403 643	399 481	335 600	314 400
Koszt sprzedaży		-	-	-
Koszt ogólnego zarządu	266 792	64 619	1 294 648	383 250
Zysk (strata) ze sprzedaży	136 851	334 862	(959 048)	(68 850)
Pozostałe przychody operacyjne	149 987	59 986	166 477	85
Pozostałe koszty operacyjne	65 459	(11 871)	6 323 063	(30)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	221 379	406 719	(7 115 634)	(68 735)
Przychody finansowe	2 286 088	412 777	1 777 493	607 555
Koszty finansowe	759 046	242 157	21 499 943	367 503
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 748 420	577 339	(26 838 084)	171 318
Podatek dochodowy	0	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 748 420	577 339	(26 838 084)	171 318
Działalność zaniechana		0		0
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0		0

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 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)

Zysk (strata) netto	1 748 420	577 339	(26 838 084)	171 318
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-	-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Zysk (Strata) Netto	1 748 420	577 339	(26 838 084)	171 318
Całkowite dochody	1 748 420	577 339	(26 838 084)	171 318

44. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Wartości niematerialne	14 360	32 822	38 976
Rzeczowe aktywa trwałe	288 888	386 296	478 058
Nieruchomości inwestycyjne	1 273 316	1 473 316	1 473 316
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 120 000	5 750 000	5 750 000
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	944 732
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	9 778 551	9 778 551	9 778 551
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	67 896	67 896	402 747
Aktywa trwałe	17 543 011	17 488 881	18 866 381
Zapasy	2 606 634	2 426 634	2 425 386
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 551 400	4 405 547	6 857 956
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	1 097	1 097	1 097
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	28 279 823	27 465 447	32 630 347
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 257	42 605	43 840
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	35 479 211	34 341 329	41 958 626
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe	35 479 211	34 341 329	41 958 626
AKTYWA RAZEM	53 022 222	51 830 209	60 825 006

PASYWA	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Pozostałe kapitały	7 541 742	7 541 742	7 541 742
Zyski zatrzymane w tym:	(13 297 089)	(15 045 509)	(26 838 084)
- zysk (strata) netto	1 748 420	(15 045 509)	(26 838 084)
Kapitał własny	25 607 421	23 859 001	12 066 426
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	33 066	33 066	16 696
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 831 835	4 831 835	7 699 171
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 958 650	1 958 650	4 705 307
Zobowiązania długoterminowe	6 823 551	6 823 551	12 421 174
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5 978 380	7 012 136	22 390 692
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	14 612 869	14 135 522	13 946 714
Rezerwy bieżące			0
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	20 591 249	21 147 657	36 337 406
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	-
Zobowiązania krótkoterminowe	20 591 249	21 147 657	36 337 406
Zobowiązania razem	27 414 800	27 971 209	48 758 581
Pasywa razem	53 022 222	51 830 209	60 825 006

45. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	1 748 420	(26 838 084)
Korekty:		
Amortyzacja	115 870	176 999
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	-	15 594 243
Przychody i koszty odsetek	(814 377)	255 186
Strata ze zbycia nieruchomości		6 269 195

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 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)

Zmiana stanu zapasów	20 000	562 091
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(456 100)	(779 081)
Zmiana stanu należności pozostałych	(59 964)	4 317 599
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(93 650)	(5 892)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	577 596	(1 820 690)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 040 143)	2 376 735
Inne korekty	-	(206 473)
Korekty razem	(1 750 768)	26 739 912
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	(2 348)	(98 172)
Podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 348)	(98 172)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	362 525
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(21 375)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	-
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	-	(539 557)
Pożyczki udzielone	-	(446 236)
Pożyczki spłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	247 829
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Odsetki zapłacone	-	(240 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-	(240 000)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	(2 348)	(90 344)
Skutki zmian kursów wymiany	-	-
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 348)	(90 344)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	42 605	134 184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	40 257	43 840

46. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2025 roku	1 560 750	-269 706	30 071 724	7 541 742	-15 045 509	23 859 001
Nabycie akcji własnych						-
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy						-
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym					-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 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)

Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 roku					1 748 420	1 748 420
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	1 748 420	1 748 420
Saldo na dzień 30.09.2025 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	7 541 742	(13 297 089)	25 607 422

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	12 874 829	-5 333 086	38 904 511
Nabycie akcji własnych						-
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				(5 333 086)	5 333 086	-
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym					-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(5 333 086)	5 333 086	-
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku					(15 045 509)	(15 045 509)
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(15 045 509)	(15 045 509)
Saldo na dzień 31.12.2024 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	7 541 742	(15 045 509)	23 859 001

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	12 874 829	(5 333 086)	38 904 511
Zmiany	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku na kapitał podstawowy	-	-	-	(5 333 086)	5 333 086	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(5 333 086)	5 333 086	-
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 roku	-	-	-	-	(26 838 084)	(26 838 084)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(26 838 084)	(26 838 084)
Saldo na dzień 30.09.2024 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	7 541 742	(26 838 084)	12 066 426

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

47. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 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)

Do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2024 rok.

48. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024
Amortyzacja	115 870	32 186	176 999	176 999
Zużycie materiałów i energii	2 902	1 128	32 992	32 992
Usługi obce	69 512	15 361	312 596	312 596
Podatki i opłaty	12 532	769	89 210	89 210
Wynagrodzenia	45 540	4 153	534 516	534 516
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 199	749	92 050	92 050
Pozostałe koszty rodzajowe	17 795	10 792	56 284	56 284
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	110 000	110 000
Koszty według rodzaju razem	268 349	65 138	1 404 648	1 404 648

49. SEGMENTY OPERACYJNE

Szczegółowy opis znajduje się w notce 10 niniejszego sprawozdania finansowego.

50. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 748 420	312 291
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,13	0,20
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,13	0,20
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	1 748 420	312 291
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,13	0,20
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,13	0,20

51. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2025 roku						
Wartość bilansowa brutto	-	174 301	509 459	645 169	-	1 328 929
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(172 348)	(225 603)	(642 091)	-	(1 040 041)
Wartość bilansowa netto	-	1 953	283 857	3 078	-	288 888

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2024 roku						
Wartość bilansowa brutto	241 389	174 301	509 459	645 169	-	1 570 318
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(222 078)	(169 390)	(150 464)	(642 091)	-	(1 184 022)
Wartość bilansowa netto	19 311	4 911	358 995	3 078	-	386 296

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2024 roku						
Wartość bilansowa brutto	241 389	174 301	678 976	645 169	-	1 739 834
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(193 111)	(168 404)	(258 171)	(642 091)	-	(1 261 776)
Wartość bilansowa netto	48 278	5 897	420 805	3 078	-	478 058

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

W okresie 9 miesięcy 2025 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2025 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2024 i 30.09.2024: 0 PLN).

52. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	1 473 316	15 800 835	15 800 835
Zwiększenia	0	539 557	539 557
Zmiana klasyfikacji aktywów	-200 000	-14 867 077	
Zmniejszenia			(14 867 077)
Wycena do wartości godziwej	1 273 316	1 473 316	
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 473 316	15 800 835	1 473 316

Na saldo nieruchomości inwestycyjnych w Spółce Tower Investments S.A. wchodzi jedna nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Pleszewie.

W okresie 9 miesięcy 2025 roku wartość nieruchomości nie uległa zmianie.

53. ZAPASY

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Półprodukty i produkcja w toku	2 606 634	2 426 634	2 425 386
Towary			
Wartość bilansowa zapasów razem	2 606 634	2 426 634	2 425 386

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2025 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2024 i 30.09.2024: 0 PLN).

54. POŻYCZKI UDZIELONE

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.09.2025 roku				
Tower Project Sp zo.o.	PLN	1 989 291	6,00%	2024
Tower Project Sp zo.o.	PLN	23 407	6,00%	2025
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 932 353	6,00%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	24 334 773	6,00%	2024
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	203 017	zm WIBOR3M+6,6	2024

Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802,14	0,00%	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	877 321	6,00%	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46 236	0,00%	2025
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 800 957	zm WIBOR3M+6,6	2024
Akał sp. z o.o.	PLN	2 047	12,00%	2024
Razem		37 210 203		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2024 roku				
Tower Project Sp zo.o.	PLN	1 917 091	6,00%	2024
Tower Project Sp zo.o.	PLN	23 407	6,00%	2025
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 930 558	6,00%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	23 594 392	6,00%	2024
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	200 908	zm WIBOR3M+6,6	2024
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	802	0,0%	2024
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	848 098	6,00%	2024
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	46 236	0,0%	2024
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	7 401 065	zm WIBOR3M+6,6	2025
Akał Sp. z o.o.	PLN	1 912	12,0%	2024
Razem		35 964 468		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.09.2024 roku				
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	2 164	6,00%	2024
Tower Project Sp zo.o.	PLN	6 916 488	6,00%	2024
Tower Project Sp zo.o.	PLN	944 732	6,00%	2025
Tower Project Sp zo.o.	PLN	118 149	0,00%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 906 883	0,00%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	23 417 729	6,00%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	35 995	12,00%	2024
Tower Jasło sp z o.o.	PLN	197 546	6,00%	2024
Tower Jasło Sp. z o. o.	PLN	20 795	6,00%	2025
Prystora1 sp. z o.o.	PLN	14 597	6,00%	2024
Razem		33 575 079		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

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

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	35 964 468	48 874 537	48 874 537
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	-	1 612 575	-
Splata	-	(16 843 936)	(446 236)
Kompensaty			
Spisanie pożyczek			
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 245 735	2 321 292	1 386 780
Wartość brutto na koniec okresu	37 210 203	35 964 468	33 575 078
<i>Strata kredytowa</i>			-
Saldo na początek okresu	(8 499 021)	-	-
Odpisy okresu	(431 358)	(8 499 021)	-
Strata kredytowa na koniec okresu	(8 930 379)	(8 499 021)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	28 279 823	27 465 447	33 575 078

55. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Pożyczki	-	-	-
Inne instrumenty dłużne	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	33 066	-	-
Zobowiązania finansowe razem	33 066	-	-

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Pożyczki	3 031 005	22 600 637	2 707 828
Inne instrumenty dłużne	0	0	0
Inne zobowiązania finansowe	11 581 864	1 022 971	11 193 708
Zobowiązania finansowe razem	14 612 869	23 623 608	13 901 537

55.1. 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 30.09.2025 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta		PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2025	2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	3 031 005	0		3 031 005
Zobowiązanie krótkoterminowe	3 031 005	0		3 031 005
Zobowiązanie długoterminowe		0	0	0

Stan na 31.12.2024 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta		PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2023	2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	2 835 440	0		2 835 441
Zobowiązanie krótkoterminowe	2 835 440	0		2 835 441
Zobowiązanie długoterminowe		0	0	0

Stan na 30.09.2024 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta		PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2023	2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	2 707 828	0		2 707 828
Zobowiązanie krótkoterminowe	2 707 828	0		2 707 828
Zobowiązanie długoterminowe		0	0	0

55.2. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Opis zabezpieczeń zobowiązań został przedstawiony w nocie 25 niniejszego sprawozdania finansowego.

56. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w nocie 26 niniejszego sprawozdania.

57. AKTYWA FINANSOWE

57.1. Posiadane akcje i udziały

Udziały i akcje	30.09.2025	30.09.2024
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000
Tower Investments sp. z o.o.	500 000	500 000
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	4 055 000
Prystora1 sp. z o.o.	50	50
Tower Development Prosta Spółka akcyjna	1 180 001	1 180 001
Aktywa finansowe brutto	9 778 551	9 778 551
Odpisy aktualizujące		
Deli2 S.A.	0	-
Aktywa finansowe netto	9 778 551	9 778 551

57.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Akcje spółek notowanych	-	-	-
Aktywa z tytułu leasingu	-	-	105 152
Aktywa finansowe	-	-	105 152
Odpisy	-	-	(105 152)
Aktywa finansowe netto	-	-	-

Aktywa z tytułu leasingu wyceniane są zdyskontowaną stopą procentową.

58. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocy 28 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.

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

Nie dokonywano 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.	6 888	-
Tower Jasło sp. z o.o.	4 920	612 788
Shopin 2 sp. z o.o.	6 888	2 100 442
Tower Project sp. z o.o.	6 888	-
Gatid Investments sp. z o.o.	6 888	-
Floryda 1 sp. z o.o.	152 183	82 940
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	71 545	-
Circolo sp. z o.o.	446 310	4 309 712
Prystora1 sp. z o.o.	1 191 739	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 339 906	-
Tower Development P.S.A.	38 868	-
Stan na 30 września 2025 roku	4 273 023	7 105 882
Odpisy aktualizujące	181 268	
Stan netto na 30 września 2025 roku	4 091 755	7 105 882

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	26 267 125	-	-
Tower Jasło sp. z o.o.	-	-	-
Gatid Investments sp. z o.o.	-	-	47 657
Tower Project sp. z o.o.	2 012 698	-	-
Shopin 2 sp. z o.o.	-	-	-
Prystora1 sp. z o.o.	-	-	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	8 724 514	-	-
Stan na 30 września 2025 roku	37 004 337	-	47 657
Odpisy aktualizujące	-8 724 514	-	0
Stan netto na 30 września 2025 roku	45 728 851	-	47 657

59. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 38 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 30 listopada 2025 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