



# TOWER INVESTMENTS

**TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA**

ROCZNY JEDNOSTKOWY RAPORT ZA OKRES  
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024 ROKU

WARSZAWA, 30 kwietnia 2025 ROKU

1.	WYBRANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO .....	4
2.	SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	5
3.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	6
4.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	8
5.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	9
6.	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	11
7.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.....	13
8.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	13
9.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	13
10.	ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO .....	13
11.	PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SPRAWOZDANIA Z WYNIKU I SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO .....	14
12.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	15
13.	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ.....	33
14.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	35
15.	SEGMENTY OPERACYJNE.....	35
16.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ .....	35
17.	NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	36
18.	PRZYCHODY I KOSZTY .....	37
19.	PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI.....	41
20.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	41
21.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	42
22.	LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA .....	43
23.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	44
24.	ZAPASY .....	46
25.	INSTRUMENTY FINANSOWE.....	47
26.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY .....	49
27.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI .....	50
28.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.....	52
29.	POŻYCZKI UDZIELONE .....	52
30.	UDZIAŁY I AKCJE.....	54

31. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	54
32. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA .....	55
33. KAPITAŁY WŁASNE .....	55
34. PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI .....	56
35. DYWIDENDY.....	56
36. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE.....	56
37. POZOSTAŁE REZERWY .....	56
38. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	57
39. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE .....	57
40. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ .....	58
41. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	59
42. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY.....	59
43. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	59
44. RYZYKA .....	60
45. ISTOTNA NIEPEWNOŚĆ CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI .....	65
46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	65
47. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM .....	66
48. ISTOTNE POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....	70
49. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM.....	71
50. POZOSTAŁE INFORMACJE .....	73

**ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A.**

**1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO**

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
	PLN	PLN	EUR	EUR
<b><i>Sprawozdanie z zysków lub strat</i></b>				
Przychody ze sprzedaży	460 000	5 367 694	106 815	1 185 366
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(7 037 362)	1 707 820	(1 634 126)	377 144
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(17 457 315)	(4 557 322)	(4 053 713)	(1 006 409)
Zysk (strata) netto	(15 045 509)	(5 333 086)	(3 493 675)	(1 177 724)
Zysk na akcję (PLN)	(9,71)	(3,44)	(2,26)	(0,76)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(9,71)	(3,44)	(2,26)	(0,76)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3065	4,5283
<b><i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i></b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 558 160	(12 843 514)	361 816	(2 836 277)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(352 671)	3 143 258	(81 893)	694 136
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(240 000)	9 800 104	(55 730)	2 164 190
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	965 488	99 848	224 193	22 050
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3065	4,5283
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<b><i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i></b>				
Aktywa	51 830 209	97 603 767	12 129 700	22 447 968
Zobowiązania długoterminowe	6 823 551	12 104 655	1 596 899	2 783 959
Zobowiązania krótkoterminowe	21 147 657	46594601,35	4 949 136	10 716 330
Kapitał własny	23 859 001	38 904 510	5 583 665	8 947 679
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2730	4,3480

## 2. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	18.1	460 000	5 367 694
Koszty sprzedanych produktów i usług	18.2	111 892	2 522 475
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>348 108</b>	<b>2 845 219</b>
Koszt sprzedaży			0
Koszt ogólnego zarządu		1 475 997	2 617 508
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>(1 127 889)</b>	<b>227 711</b>
Pozostałe przychody operacyjne	18.3	397 770	2 652 981
Pozostałe koszty operacyjne	18.3	6 307 243	1 172 873
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(7 037 362)</b>	<b>1 707 820</b>
Przychody finansowe	18.4	3 014 749	2 634 998
Koszty finansowe	18.4	13 434 702	8 900 139
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(17 457 315)</b>	<b>(4 557 322)</b>
Podatek dochodowy	18.5	(2 411 805)	775 764
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(15 045 509)</b>	<b>(5 333 086)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(15 045 509)</b>	<b>(5 333 086)</b>
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu		0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu		0	0
<b>Inne całkowite dochody</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Zysk (Strata) Netto		(15 045 509)	(5 333 086)
<b>Całkowite dochody</b>		<b>(15 045 509)</b>	<b>(5 333 086)</b>

### 3. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	20	32 822	27 435
Rzeczowe aktywa trwałe	21	386 296	801 275
Nieruchomości inwestycyjne	23	1 473 316	15 800 835
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27	5 750 000	5 750 000
Inne długoterminowe aktywa finansowe	29	0	8 697 467
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	30	9 778 551	8 698 551
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	67 896	402 747
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>17 488 881</b>	<b>40 178 311</b>
Zapasy	24	2 426 634	2 987 477
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27	4 405 547	14 125 628
Aktywa z tytułu podatku bieżącego		1 097	1 097
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	29	27 465 447	40 177 070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31	42 605	134 184
<b>Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>34 341 329</b>	<b>57 425 455</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	32	0	0
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>34 341 329</b>	<b>57 425 455</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>51 830 209</b>	<b>97 603 767</b>

PASYWA	Nota	31.12.2024	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		30 071 724	30 071 724
Akcje własne		(269 706)	(269 706)
Pozostałe kapitały		7 541 742	12 874 828
Zyski zatrzymane w tym:		(15 045 509)	(5 333 086)
- zysk (strata) netto		(15 045 509)	(5 333 086)
<b>Kapitał własny</b>	<b>33</b>	<b>23 859 001</b>	<b>38 904 510</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	39	33 066	381 669
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	38	4 831 835	7 017 679
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	1 958 650	4 705 307
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>6 823 551</b>	<b>12 104 655</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	38	7 012 136	22 958 347
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	39	14 135 522	23 636 254
Rezerwy bieżące	37		0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży</b>		<b>21 147 657</b>	<b>46 594 601</b>
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>21 147 657</b>	<b>46 594 601</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>27 971 209</b>	<b>58 699 257</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>51 830 209</b>	<b>97 603 767</b>

#### 4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>(17 457 315)</b>	<b>(4 557 322)</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja	110 175	(829 705)
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	18 961 795	135 693
Przychody i koszty odsetek	3 533 854	(2 326 053)
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	0	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	6 269 195	
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości		
Zmiana stanu zapasów		
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	560 843	(970 170)
Zmiana stanu należności pozostałych	(340 615)	2 800 337
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	6 324 551	(5 003 986)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	(344 017)	(188 868)
Zmiana stanu rezerw	(18 830 280)	1 277 015
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 365 415)	(226 976)
Inne korekty	0	
<b>Korekty razem</b>	<b>2 383 726</b>	<b>(2 765 964)</b>
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności</b>	<b>(853 646)</b>	<b>(12 843 514)</b>
Podatek dochodowy	2 411 805	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>1 558 160</b>	<b>(12 843 514)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	210 374	2 509 671
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 420 979)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(23 488)	
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		
Zbycie inwestycji w nieruchomości		2 512 399
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(539 557)	(2 283 498)
Spłata odsetek	0	0
Pożyczki spłacone		1 840 850
Pożyczki udzielone	0	(15 185)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(352 671)</b>	<b>3 143 258</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	6 175 000
Kredyty i pożyczki		20 110 224
Wypuk dłużnych papierów wartościowych		(16 485 120)
Spłaty kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych		
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		
Odsetki zapłacone	(240 000)	
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(240 000)</b>	<b>9 800 104</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany</b>	<b>965 488</b>	<b>99 848</b>
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>965 488</b>	<b>99 848</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	134 184	34 336
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	42 605	134 184



## 5. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
<b>Saldo na dzień 01.01.2024 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>12 874 829</b>	<b>-5 333 086</b>	<b>38 904 511</b>
Nabycie akcji własnych						0
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				(5 333 086)	5 333 086	0
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym					0	0
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(5 333 086)</b>	<b>5 333 086</b>	<b>0</b>
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku					(15 045 509)	(15 045 509)
Inne całkowite dochody						
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(15 045 509)</b>	<b>(15 045 509)</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2024 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>7 541 742</b>	<b>(15 045 509)</b>	<b>23 859 001</b>

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
<b>Saldo na dzień 01.01.2023 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>16 783 286</b>	<b>(3 908 457)</b>	<b>44 237 597</b>
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy	0	0	0	(3 908 457)	3 908 457	0
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym	0	0	0	0	0	0
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3 908 457)</b>	<b>3 908 457</b>	<b>0</b>
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku	0	0	0	0	(5 333 086)	(5 333 086)
Inne całkowite dochody	0	0	0	0		
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(5 333 086)	(5 333 086)
<b>Saldo na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>1 560 750</b>	<b>(269 706)</b>	<b>30 071 724</b>	<b>12 874 829</b>	<b>(5 333 086)</b>	<b>38 904 511</b>

## 6. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 6.1. Informacje o spółce dominującej

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.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania siedziba Spółki mieści się w Warszawie (adres: Al. Jana Pawła II 27, 00-867). Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki jest:

- a) (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- b) (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- c) (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- d) (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e) (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f) (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g) (PKD 64.92.Z) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h) (PKD 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 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- k) (PKD 69.20.Z) Działalność księgowo-rachunkowa; doradztwo podatkowe,
- l) (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- m) (PKD 70.22.Z) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- n) (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury,
- o) (PKD 82.11.Z) Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,
- p) (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,

- q) (PKD 77.12.Z) Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- r) (PKD 77.33.Z) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
- s) (PKD 77.39.Z) Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych.

## 6.2. Organy spółki

### Zarząd

---

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

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

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

### Rada Nadzorcza

---

W skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego wchodził:

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

W dniu 29 lutego 2024 roku Spółka otrzymała od pani Magdaleny Gronowskiej rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 29 lutego 2024. W dniu 11 kwietnia 2024 roku, w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia członków Rady Nadzorczej, dokonano kooptacji pana Damiana Olecha na członka Rady Nadzorczej.

W dniu 20 maja 2024 roku pan Michał Wnorowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 13 czerwca 2024.

W dniu 31 sierpnia 2024 roku Spółka otrzymała od pana Damiana Jasicy oraz pana Tomasza Muchalskiego rezygnacje z pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej ze skutkiem na ten sam dzień.

### Komitet Audytu

---

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

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

## 7. 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.

## 8. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2024 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 30 kwietnia 2025 roku.

## 9. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Okresy porównawcze zaprezentowane w rocznym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

Spółka w ciągu roku miała problemy z płynnością finansową i nieterminowo realizowała płatności. W dniu 21 lutego br. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o emisji do 12 mln, co ma pozwolić na pozyskanie środków pieniężnych oraz docelowo terminowe regulowanie zobowiązań w przyszłości.

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

## 10. 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 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2730	4,348
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,3065	4,5283
Najwyższy kurs w okresie	4,4016	4,7895

Najniższy kurs w okresie	4,2499	4,3053
--------------------------	--------	--------

## 11. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SPRAWOZDANIA Z WYNIKU I SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO

Poniżej przedstawiono podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepłyów pieniężnych w przeliczeniu na EURO.

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

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

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
	PLN	PLN	EUR	EUR
<b>Sprawozdanie z zysków lub strat</b>				
Przychody ze sprzedaży	460 000	5 367 694	106 815	1 185 366
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(7 037 362)	1 707 820	(1 634 126)	377 144
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(17 457 315)	(4 557 322)	(4 053 713)	(1 006 409)
Zysk (strata) netto	(15 045 509)	(5 333 086)	(3 493 675)	(1 177 724)
Zysk na akcję (PLN)	(9,71)	(3,44)	(2,26)	(0,76)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(9,71)	(3,44)	(2,26)	(0,76)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3065	4,5283
<b>Sprawozdanie z przepłyów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 558 160	(12 843 514)	361 816	(2 836 277)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(352 671)	3 143 258	(81 893)	694 136
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(240 000)	9 800 104	(55 730)	2 164 190
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	965 488	99 848	224 193	22 050
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3065	4,5283

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	51 830 209	97 603 767	12 129 700	22 447 968
Zobowiązania długoterminowe	6 823 551	12 104 655	1 596 899	2 783 959
Zobowiązania krótkoterminowe	21 147 657	46594601,35	4 949 136	10 716 330
Kapitał własny	23 859 001	38 904 510	5 583 665	8 947 679
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2730	4,3480

## 12. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i inwestycyjnych aktywów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

### Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z obowiązującymi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

„Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

### Transakcje w walutach obcych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę polską po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

### **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe	1-5 lat
Patenty i licencje	1-5 lat
Oprogramowanie komputerowe	1-5 lat
Pozostałe wartości niematerialne	1-5 lat

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości.



W Spółce nie są prowadzone prace rozwojowe ani badawcze.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejścia przez nabywcę kontroli nad zbywalnym składnikiem zgodnie z wymogami MSSF 15.

## Zasady klasyfikacji nieruchomości

Ze względu na specyficzną działalność jednostki jaką jest obsługa projektów inwestycyjnych, Spółka może zakwalifikować zakupione nieruchomości (budynki, grunty itp.) do jednej z 3 pozycji:

- Rzeczowe Aktywa Trwałe,
- Nieruchomości Inwestycyjne,
- Zapasy.

Poniżej Spółka przedstawia kryteria klasyfikacji do poszczególnych grup:

Nieruchomości zajmowane na własne potrzeby bądź przeznaczone do dostosowania i późniejszego użytkowania jako nieruchomości zajmowane przez właściciela, nieruchomości zajmowane przez pracowników są klasyfikowane jako Rzeczowe Aktywa Trwałe w myśl przepisów MSR 16.

Nieruchomości nabyte wyłącznie w celu zbycia w bliskiej przyszłości lub w celu dostosowania i odsprzedaży, są klasyfikowane jako zapas, nawet jeśli Spółka do momentu sprzedaży osiąga przychody z czynszów (np. parki handlowe), ponieważ handel nieruchomościami jest podstawową działalnością spółki. Dodatkowo w przypadku nieruchomości, co do których Spółka osiąga istotne przychody z najmu - jeśli po upływie jednego roku od rozpoczęcia eksploatacji tej nieruchomości nie dojdzie do sprzedaży rzeczowej nieruchomości, Zarząd podejmuje uchwałę stwierdzającą, czy dalej będą podejmowane kroki prowadzące do sprzedaży. Zmiana klasyfikacji nieruchomości wykazanych jako zapas do kategorii nieruchomości inwestycyjnych następuje w przypadku braku takiej uchwały i przy jednoczesnym istnieniu dowodu świadczącego o spełnieniu definicji nieruchomości jako nieruchomości inwestycyjnej w świetle MSR 40. W przypadku podjęcia wyżej wymienionej uchwały, w przypadku braku szans na sprzedaż nieruchomości po upływie kolejnych 12 miesięcy od momentu podjęcia uchwały, nieruchomość zostaje przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania, a nad którymi prace prowadzone są na zlecenie osób trzecich i nie spełniają kryteriów umowy o usługę budowlaną są klasyfikowane jako zapas.

Nieruchomości utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania i będą w przyszłości utrzymywane ze względu na oczekiwany długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

Nieruchomości, dla których przyszłe użytkowanie pozostaje nieokreślone, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

W przypadku gdy dla nieruchomości, która wcześniej została zakwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna ze względu na brak planów do przyszłego użytkowania, Spółka utworzy plan wykorzystania i sprzedaży, w momencie realizacji takiego planu przez Zarząd jest reklasyfikowanie na zapasy lub do rzeczowych aktywów trwałych.

Dla nieruchomości pierwotnie ujętej jako składnik zapasu przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie udokumentowania zmiany dotychczasowego użytkowania nieruchomości na nieruchomość utrzymywaną ze względu na oczekiwany długoterminowy wzrost jej wartości bądź nieruchomość wykorzystywaną do czerpania korzyści z jej najmu. Przeklasyfikowaniu nie podlegają nieruchomości, w stosunku do których zostały zawarte porozumienia co do ich sprzedaży w proporcji umowy sprzedaży do wartości nieruchomości.

Nieruchomości klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne będące zabezpieczeniem zobowiązania długoterminowego, jeżeli zabezpieczenie tego wymaga, do czasu spłaty zobowiązania bądź jego zmiany na zobowiązanie wymagane w okresie do 12 miesięcy, nie ulegają przeklasyfikowaniu do innych grup aktywów.

W punktach dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zapasów opisane są zasady początkowego ujęcia wyżej wymienionych pozycji oraz ujmowania skutków sprzedaży (likwidacji) tych pozycji.

## Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, z wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	40 lat
Maszyny i urządzenia	3 - 10 lat
Środki transportu	2,5 – 10 lat
Pozostałe środki trwałe	10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Do wyceny gruntów stosowany jest model oparty na koszcie historycznym. Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania. Wartość godziwa gruntów ustalana jest na podstawie bieżących informacji rynkowych przez niezależnego rzeczoznawcę raz na dwa lata, o ile warunki rynkowe nie ulegają znaczącym zmianom. Tak określona wartość godziwa służy do określenia wysokości odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Po początkowym ujęciu rzeczony grunty wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikające ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży, a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejścia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15. Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia składnika rzeczowych aktywów trwałych ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

Odpisy umorzeniowe środków trwałych o niskiej wartości początkowej, nie przekraczającej 3.500,00 PLN i okresie ekonomicznej użyteczności nie przekraczającej 24 miesięcy, dokonywane są w sposób uproszczony, przez dokonywanie jednorazowego odpisu umorzeniowego.

## **Leasing i prawo do użytkowania aktywa**

MSSF 16 ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

- aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, z wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz
- amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z zysków i strat.

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wyceniany jest w dacie rozpoczęcia według kosztu. W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania, ze stopami przyjętymi przez Spółkę dla długości trwania umów oraz klas praw do użytkowania.

Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 od 1 stycznia 2019 roku przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Spółka nie przekształciła danych porównawczych, a efekt zastosowania niniejszego standardu nie spowodował korekty wyniku z lat ubiegłych.

Spółka skorzystała także z możliwości jaką daje paragraf 4 MSSF 16 i nie stosuje postanowień tego standardu do aktywów niematerialnych.

Umowy leasingu, na mocy których następuje przeniesienie na Spółkę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki użytkowane na mocy umów leasingu są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do aktywów Spółki do których zostały zakwalifikowane. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

### **Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

W związku z problemami płynnościowymi, Spółka nie zlecała w 2024 testów na utratę wartości firmy. Do roku 2023 testom na utratę wartości podlegały następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania,
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz zapasów w postaci nieruchomości, dokonywana jest ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwaną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

## **Nieruchomości inwestycyjne**

---

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania nieruchomości inwestycyjnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży, a wartością netto tych nieruchomości inwestycyjnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych. W przypadku gdy zbywaną nieruchomością inwestycyjną jest nieruchomość wcześniej prezentowana jako zapas, jednak ze względu na długotrwały brak nabywcy została przeklasyfikowana do kategorii nieruchomości inwestycyjnych,

przychody ze sprzedaży z takiej nieruchomości są prezentowane jako przychody z podstawowej działalności jednostki, a wartość netto tej nieruchomości ujmowana jest jako koszt operacyjny.

## **Instrumenty finansowe**

---

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Spółka się ich zrzekła.

Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Spółka wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według MSSF9. MSSF9 definiuje kategorie aktywów finansowych, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych.

### **Aktywa finansowe**

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe, Spółka klasyfikuje z podziałem na:

1. Aktywa finansowe wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie.

Są to aktywa utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a charakterystyka umowy dotyczącej tych aktywów finansowych przewiduje powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek (spełniają tzw. test SPPI - solely payment of principal and interest (pol. test TKiO - tylko płatności kapitału i odsetek).

2. Aktywa finansowe wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Są to aktywa utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych, a charakterystyka umowy dotyczącej tych aktywów finansowych przewiduje powstawanie

przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek (spełniają tzw. test SPPI - solely payment of principal and interest (pol. test TKiO - tylko płatności kapitału i odsetek).

3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik.

Są to wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

4. Instrumenty finansowe zabezpieczające.

Klasyfikacja aktywów finansowych dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i może być zmieniona jedynie wówczas, gdy zmieni się biznesowy model zarządzania aktywami finansowymi. Do zasadniczych modeli zarządzania aktywami finansowymi zalicza się model utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, model utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy i sprzedaży oraz model utrzymywania w innych celach niż cele wskazane w dwu poprzedzających modelach (co do zasady jest to model oznaczający utrzymywanie aktywów w celu ich zbycia). Spółka przyjmuje zasadę, iż sprzedaż aktywa finansowego tuż przed terminem jego zapadalności nie stanowi zmiany modelu biznesowego z utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy na model utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy i sprzedaży lub na model utrzymywania w innych celach.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, dlatego regulacje MSSF9 w tym zakresie nie mają do niej zastosowania.

### Zobowiązania finansowe

MSSF 9 nie zmienia zasad wyceny poszczególnych klas zobowiązań finansowych Spółki. Są one nadal wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing, podlegający regulacjom MSSF16,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Spółka nie dokonała wyboru opcji wyceny zobowiązań finansowych do wartości godziwej.

### *Ujmowanie ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi – model strat oczekiwanych (ECL).*

Według modelu strat oczekiwanych Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych w stosunku do początkowego ujęcia oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech stopni wyznaczania odpisu z tytułu utraty wartości. Metoda ma zastosowanie do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu innych niż należności z tytułu dostaw i usług.

W związku z problemami płynnościowymi, Spółka w 2024 nie zlecała wykonania testów związanych z analizą straty oczekiwanej.

Stopnie wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- stopień 1 – aktywa finansowe obsługiwane na bieżąco (stosowany dla aktywów, których ryzyko nie wzrosło istotnie od początkowego ujęcia lub jest oceniane jako niskie),
- stopień 2 – aktywa finansowe z pogorszoną obsługą (stosowany w przypadku istotnego wzrostu ryzyka kredytowego w stosunku po ujęcia początkowego, przy jednoczesnym braku obiektywnych przesłanek utraty wartości),
- stopień 3 – aktywa finansowe nieobsługiwane (stosowany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek utraty wartości).

W odniesieniu do aktywów zakwalifikowanych do stopnia 1 Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe (ECL) w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym, a w odniesieniu do aktywów finansowych zakwalifikowanych do pozostałych stopni, w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w okresie życia instrumentu finansowego.

Spółka dokonuje oceny wystąpienia przesłanek skutkujących zakwalifikowaniem aktywów finansowych do poszczególnych stopni wyznaczania odpisu na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Spółka ocenia ryzyko niewykonania zobowiązania w oczekiwany okresie życia aktywa finansowego i porównuje ryzyko na dzień sprawozdawczy z ryzykiem na dzień początkowego ujęcia danego aktywa finansowego. Określając ryzyko Spółka stara się brać pod uwagę racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, dostępne bez nadmiernych kosztów i starań. Spółka stara się przede wszystkim wykorzystywać dostępne ratingi kredytowe i powiązane z nimi wskaźniki niewypłacalności oraz informacje o wystąpieniu niekorzystnych zmian w środowisku ekonomicznym, prawnym, rynkowym dłużnika.

Dla należności z tytułu dostaw i usług Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności.

Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania szacowane jest na podstawie danych historycznych dotyczących niespłaconych należności.

W celu oszacowania parametru niewykonania zobowiązania Spółka określiła przedziały przeterminowania:

- Nieprzeterminowane
- Zaległe od 1 do 30 dni



- Zaległe od 31 do 90 dni
- Zaległe od 91 do 180 dni
- Zaległe od 181 do 365 dni
- Zaległe powyżej 365 dni.

Wszystkie aktywa z tytułu pożyczek spełniają model utrzymania w celu ściągnięcia. Dla pożyczki o zmiennym oprocentowaniu częstotliwość zmiany oprocentowania nie odpowiada formule naliczania odsetek. Jednakże ze względu na krótki okres całość pożyczek została zakwalifikowana jako aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Muszą zatem podlegać odpisowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych. Ryzyko korekt na pożyczkach nie istnieje, ponieważ są to w większości pożyczki udzielone jednostkom powiązanim.

Dla należności z tytułu dostaw i usług zastosowano model należności utrzymywanych w celu ściągnięcia. Zgodnie z MSSF9 Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia rezerwę na straty na kwotę równą przewidywanym długotrwałym stratom kredytowym.

Inne należności podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zostały zakwalifikowane jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają testowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych. Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest osobno dla każdej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrznych ratingów banków i publicznie dostępnych informacji dotyczących wskaźników niewypełnienia zobowiązań dla danego ratingu. Spółka korzysta z uproszczenia i ewentualny odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest na podstawie 12 miesięcznych strat kredytowych. Spółka posiada środki w bankach objętych gwarancjami bankowego funduszu gwarancyjnego, zatem wartość oczekiwanej straty kredytowej dla tego aktywa jest bliska 0.

Spółka dopuszcza możliwość indywidualnego określania oczekiwanych strat kredytowych.

Analizie mogą podlegać należności w przedziale przeterminowania powyżej 365 dni i w szczególności należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, bądź w przypadku gdy przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności są co najmniej równe dochodzonej kwocie. Aktywa finansowe są spisywane w całości, gdy Spółka wyczerpie możliwości działania w zakresie ich ściągnięcia i uzna, że nie ma racjonalnych podstaw do oczekiwania, że należność uda się odzyskać.

W wyniku indywidualnej analizy oczekiwanych strat kredytowych, w przypadku gdy przeterminowanie przekracza 365 dni, odpis może nie być tworzony.

## Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią towary, materiały, produkcja w toku oraz wyroby gotowe. Spółka stosuje poniższe zasady klasyfikacji:

- Towary – składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży,
- Materiały – składniki zapasów zużywane w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług,
- Produkcja w toku – obejmuje koszty niezakończonych projektów deweloperskich, w tym gruntów,

- Wyroby gotowe – lokale użytkowe, mieszkania oraz budowle gotowe do sprzedaży wytworzone we własnym zakresie.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Na koszty przetwarzania zapasów składają się koszty związane bezpośrednio z jednostką produkcji, takie jak bezpośrednia robocizna. Składają się na nie także systematycznie przypisane, stałe i zmienne pośrednie koszty produkcji, poniesione przy przetwarzaniu materiałów na dobra gotowe. Stałymi i pośrednimi kosztami produkcji są te pośrednie koszty produkcji, które pozostają stosunkowo niezmiennie niezależnie od wielkości produkcji, takie jak koszty amortyzacji i utrzymania budynków i wyposażenia fabryki oraz produkcyjne koszty zarządzania i administracji. Zmiennymi pośrednimi kosztami produkcji są te, które zmieniają się bezpośrednio lub prawie bezpośrednio wraz ze zmianą wielkości produkcji, takie jak koszty materiałów i robocizny. Rozchody materiałów wycenia się według metody FIFO.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednio poniesione w związku z realizowanym projektem.

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Rozchód środków pieniężnych w walutach obcych ustala się według metody FIFO.

Środki pieniężne, którymi Spółka może dysponować jedynie w ograniczonym stopniu (mimo że są one w jej posiadaniu), są to środki, które nie mogą być dowolnie przez nią wykorzystane. Uzasadnia to wykazanie w rachunku przepływów pieniężnych kwot zablokowanych na rachunkach bankowych (np. w celu zabezpieczenia operacji, blokady zabezpieczające kredyty i pożyczki lub inne kontrakty finansowe, blokowane czasowo środki z tytułu dotacji), środki Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, Zakładowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, akredytywy czy otrzymane z tytułu planowanego przetargu wadiva, z uwzględnieniem zasady istotności.

### **Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży**

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Spółkę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i

zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Spółkę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

## **Kapitał własny**

---

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki nabyte i zatrzymane przez Spółkę pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
- przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
- wycenę aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
- wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki prezentowane są osobno w „Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

## **Świadczenia pracownicze**

---

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy,

- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Spółka zalicza nagrody jubileuszowe oraz odprawy emerytalne.

#### *Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

#### **Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe**

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania mogą być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- straty z umów budowlanych ujmowane zgodnie z MSSF 15,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, z wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Spółki, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

## Rozliczenia międzyokresowe

---

Spółka wykazuje w aktywach w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, w tym przede wszystkim czynsze najmu i ubezpieczenia.

W pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe” oraz bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Spółka spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Dotacja finansująca składnik aktywów jest stopniowo ujmowana w wyniku jako przychód na przestrzeni okresów proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów. Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie odejmuje dotacji od wartości bilansowej aktywów, lecz wykazuje dotacje jako przychody przyszłych okresów w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”.

## Przychody ze sprzedaży

---

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

### Identyfikacja umowy z klientem

---

Spółka ujmuje umowę z klientem wówczas, gdy spełnione są następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane,
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane,
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Spółki),
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

---

W momencie zawarcia umowy Spółki dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne,
- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

W Spółce przy sprzedaży towarów i produktów moment spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia uznaje się za spełniony z chwilą bezspornego przeniesienia prawa własności do towarów lub usług.

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu wynikający z zawartych umów. Momentem wypełnienia zobowiązania do świadczenia jest udostępnienie klientowi przedmiotu najmu zgodnie z warunkami zawartymi w tej umowie. Spółka zawiera umowy o usługę budowlaną w cenach stałych, które wchodzą w zakres MSSF 15.

### Ustalenie ceny transakcyjnej

---

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniami Spółki będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem obejmuje kwoty stałe.

---

## Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

---

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Przy sprzedaży towarów i produktów ceną transakcyjną jest wartość sprzedaży zawarta w umowie z klientem. Dla umów najmu Spółka szacuje cenę za okres w kwocie sumy przychodów za okres umowy podzielonej przez ilość jednostek okresów umowy. Spółka zawiera umowy o usługę budowlaną w cenach stałych, która jest jednocześnie ceną transakcyjną dla każdej umowy.

---

## Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

---

Spółka ujmuje przychody w momencie wypełnienia lub w trakcie wypełniania zobowiązania do świadczenia poprzez przekazanie przyrzczonego dobra lub usługi klientowi. W przypadku sprzedaży towarów i produktów przychód ujęty jest w momencie bezspornego przejęcia produktu lub towaru przez klienta.

Przychód z tytułu świadczenia umów budowlanych ujmowany jest na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowany stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do dnia bilansowego do ogółu szacowanych kosztów wykonania danego kontraktu.

Jeżeli wyniku świadczonej usługi nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Spółka spodziewa się odzyskać.

Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że łączne koszty umowy przekroczą łączne przychody z danego kontraktu, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

Kwoty brutto należne od zamawiających z tytułu prac wynikających z umów prezentowane są w aktywach z tytułu usług.

Kwoty brutto należne zamawiającym z tytułu prac wynikających z umów prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania w ramach pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”.

---

## Odsetki i dywidendy

---

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

---

## Koszty operacyjne

---

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

## **Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)**

---

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

## **Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków**

---

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

### **Klasyfikacja nieruchomości**

Zgodnie z opisem przedstawionym w Polityce Rachunkowości w rozdziale Zasady klasyfikacji nieruchomości, klasyfikacja ta opiera się na planach i zamierzeniach Zarządu Spółki co do danej nieruchomości.



### Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień sprawozdawczy Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

### Wycena Zapasów

Spółka wycenia zapasy według niższej z dwóch wartości ceny nabycia/kosztu wytworzenia oraz możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży możliwa do uzyskania została oszacowana jako możliwa do uzyskania cena pomniejszona o koszty doprowadzenia sprzedaży do skutku.

### Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Spółki przygotowanym przez Zarząd Spółki. Jeśli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółka osiągnie wystarczający dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

### Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Spółki.

## **13. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej "MSSF UE". MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Finansowych (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

### **13.1. Zmiany standardów i interpretacji**

W niniejszym rocznym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy nowe standardy oraz zmiany do standardów, które weszły w życie w 2024 roku:

---

### **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**

---

Prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później).

### **Zmiany do MSR 7 "Sprawozdanie z przepływów pieniężnych" i MSSF 7 "Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”**

---

Umowy finansowania dostawców (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później), Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsiębiorstwami.

### **Zmiana do MSSF 16 „Leasing”**

---

Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później).

Powyższe zmiany do standardów nie miały znaczącego wpływu na niniejsze roczne sprawozdanie finansowe Spółki.

## **13.2. Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)**

W niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

### **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie)**

---

Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14.

### **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach”**

---

Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsiębiorstwem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

## Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”

Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).

## Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji”

Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później).

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

## 14. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Podstawowa działalność Spółki 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.

## 15. SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka za rok 2024 prezentuje działalność jedynie w segmencie Nieruchomości i nie wyodrębnia segmentów.

## 16. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

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

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

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwodniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>	<b>1 548 874</b>	<b>1 548 874</b>
<i>Działalność kontynuowana</i>		

Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(15 045 509)	(5 333 086)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(9,71)	(3,44)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(9,71)	(3,44)
<b>Działalność zaniechana</b>	nie występuje	nie występuje
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	(15 045 509)	(5 333 086)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(9,71)	(3,44)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(9,71)	(3,44)

## 17. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
<b>Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	560 843	(970 170)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	0
Zmiana klasyfikacji zapasów do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	0	0
<b>Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	560 843	(970 170)
<b>Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	9 720 082	(5 899 318)
Odpisy aktualizujące	0	(2 423 496)
Należności z tytułu podatku bieżącego	0	0
Rozliczenia międzyokresowe	(1 352 420)	3 695 668
Cesje	0	0
<b>Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	8 367 662	(2 203 649)
<b>Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	18 132 055	4 321 025
Kompensaty	0	0
Pozostałe zmiany	(18 480 789)	(2 303 173)
Rozliczenia międzyokresowe	0	(929 704)
Rozliczenia z tytułu leasingu	(349 491)	0
Pozostałe zobowiązania	(17 783 072)	0
<b>Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	(18 481 297)	1 088 147

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(853 646)	(12 843 514)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(352 671)	3 143 258
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(240 000)	9 800 104

Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	965 488	99 848
---	---------	--------

Ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej są wynikiem przekazania nieruchomości inwestycyjnej w ramach rozliczenia zaciągniętej w listopadzie 2023 roku pożyczki. Stan przepływów z działalności finansowej wskazuje na ponoszenie przez Spółkę wydatków związanych ze spłatami zadłużenia finansowego.

## 18. PRZYCHODY I KOSZTY

### 18.1. Przychody w podziale na źródła

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody z tytułu najmu	60 100	77 080
Przychody ze sprzedaży usług	399 900	2 823 174
Przychody ze sprzedaży produktów i towarów		2 467 440
<b>Przychody Razem</b>	<b>460 000</b>	<b>5 367 694</b>

W pozycji przychodów ze sprzedaży usług znajdują się przede wszystkim usługi związane z zaangażowaniem Spółki w procesy realizacji inwestycji budowlanych wobec spółek Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

### 18.2. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Amortyzacja w tym:	246 628	543 577
Zużycie materiałów i energii	33 099	76 382
Usługi obce	339 882	1 051 902
Podatki i opłaty	90 407	110 003
Wynagrodzenia	604 561	776 837
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	98 301	157 199
Pozostałe koszty rodzajowe	65 011	173 545
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	110 000	2 250 538
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>1 587 889</b>	<b>5 139 983</b>

### 18.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

#### Pozostałe przychody operacyjne

Podział pozostałych przychodów operacyjnych przedstawia poniższa tabela:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody netto z tytułu kar umownych	0	2 342
Zysk ze zbycia aktywów niefinansowych	107 526	194 724
Odwrocenie odpisów aktualizujących	6 500	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Przychody ze sprzedaży wierzytelności	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	0	2 548 548
Dyskonta kaucji	0	5 986
Pozostałe	283 744	138 816
<b>Przychody Razem</b>	<b>397 770</b>	<b>2 890 416</b>

W 2024 roku największą wartość pozostałych przychodów operacyjnych stanowiły przychody zakwalifikowane przez Spółkę do pozostałych.

#### Pozostałe koszty operacyjne

W skład pozostałych kosztów operacyjnych wchodzi:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Odpis na należności nieściągalne, oczekiwana strata kredytowa	0	110 982
Odpis aktualizujący wartość niefinansowych aktywów trwałych	0	42 788
Sprzedaż wierzytelności	0	797 896
Przekazanie nieruchomości inwestycyjnej	6 269 195	0
Pozostałe	38 047	221 205
<b>Koszty Razem</b>	<b>6 307 243</b>	<b>1 172 872</b>

W 2024 roku główną pozycję pozostałych kosztów operacyjnych stanowi koszt związany z przekazaniem nieruchomości inwestycyjnej w rozliczeniu pożyczki.

## 18.4. Przychody i koszty finansowe

### Przychody finansowe

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	457	11 130
Przychody z subleasingu	0	5 886
Przychód z odzyskanej skupionej wierzytelności	693 000	0
Pożyczki i należności	2 321 292	2 692 236
<b>Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem</b>	<b>3 014 749</b>	<b>2 709 253</b>
Wycena i sprzedaż aktywów finansowych	0	0
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Różnice kursowe - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	788
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem</b>	<b>0</b>	<b>788</b>
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>3 014 749</b>	<b>2 710 041</b>

Spółka 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 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszty z tytułu leasingu	26 831	91 099
Koszty związane z obligacjami	0	2 610 483
Odsetki od pożyczek i kredytów	3 731 556	424 466
Prowizja od uzyskanego finansowania	1 124 821	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	8 499 022	943 233
Pozostałe	30 765	0
Odsetki od zobowiązań	21 009	122 573
<b>Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem</b>	<b>13 434 003</b>	<b>4 191 853</b>
Wycena i sprzedaż aktywów finansowych	0	127 732
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem</b>	<b>0</b>	<b>127 732</b>

Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	699	12 590
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych Razem</b>	<b>699</b>	<b>12 590</b>
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>13 434 702</b>	<b>4 332 175</b>

## 18.5. Podatek dochodowy

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	0	0
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(2 411 805,46)	775 764
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>(2 411 805,46)</b>	<b>775 764</b>

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19% od wyniku przed opodatkowaniem dochodowym, w tym podatkiem odroczonym wykazanym w jednostkowym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

	od 01.01.2023 do 31.12.2023		od 01.01.2022 do 31.12.2022	
	Działalność finansowa	Działalność operacyjna	Działalność finansowa	Działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	0	(17 457 315)	(39 129)	(2 256 968)
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
<b>Podatek dochodowy bieżący wg stawki krajowej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Uzgodnienie wyniku podatkowego:</i>				
Przychody nie podlegające opodatkowaniu, w tym	0	(2 337 424)	0	(5 245 357)
- naliczone i nie zapłacone odsetki		(2 321 292)		(2 689 701)
- inne		(10 668)	0	0
- wyceny	0	(5 464)		(2 548 548)
Przychody podatkowe nie księgowe	0	5 395 898	0	868 815
Koszty podatkowe innych okresów	0	(4 371 230)	0	(87 286)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	0	19 827 523	0	5 516 526
<b>Wynik podatkowy</b>	<b>0</b>	<b>1 057 452</b>	<b>(39 129)</b>	<b>(1 204 270)</b>
<b>Podatek dochodowy bieżący wg stawki krajowej</b>	<b>0</b>	<b>200 916</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Odliczenie strat lat ubiegłych	0	200 916	0	0
<b>Podatek dochodowy po odliczeniach</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	0	(2 411 805)	0	1 612 361
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0</b>	<b>(2 411 805)</b>	<b>0</b>	<b>1 612 361</b>
Zastosowana średnia stawka podatkowa	0%	14%	0%	-71%



## 19. PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI

W dniu 1 lutego 2024 roku spółka Tower Development P.S.A. zakupiła 80% udziałów w spółce P.A. Nova Invest 11 Sp. z o. o.

## 20. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe oraz pozostałe wartości niematerialne.

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku</b>			
Stan na 01.01.2024 roku	25 550	81 796	107 346
Zwiększenia	0	21 375	21 375
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2024 roku	25 550	103 171	128 721
<b>Umorzenie za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku</b>			
Stan na 01.01.2024 roku	(25 550)	(54 361)	(79 911)
Zwiększenia	0	(15 988)	(15 988)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2024 roku	(25 550)	(70 349)	(95 899)
<b>Wartość netto na 01.01.2024 roku</b>	<b>0</b>	<b>27 435</b>	<b>27 435</b>
<b>Wartość netto na 31.12.2024 roku</b>	<b>0</b>	<b>32 822</b>	<b>32 822</b>

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku</b>			
Stan na 01.01.2023 roku	25 550	68 046	93 596
Zwiększenia	0	13 750	13 750
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2023 roku	25 550	81 796	107 346
<b>Umorzenie za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku</b>			
Stan na 01.01.2023 roku	(25 550)	(49 286)	(74 836)
Zwiększenia	0	(5 075)	(5 075)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2023 roku	(25 550)	(54 361)	(79 911)
<b>Wartość netto na 01.01.2023 roku</b>	<b>0</b>	<b>18 760</b>	<b>18 760</b>
<b>Wartość netto na 31.12.2023 roku</b>	<b>0</b>	<b>27 435</b>	<b>27 435</b>

Spółka nie wykorzystuje w działalności składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 31.12.2024 roku i 31.12.2023 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące stan wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 grudnia 2024 roku i koniec okresu porównywalnego wyniósł 0 PLN.

## 21. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Razem
<b>Stan na 31.12.2024 roku</b>					
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)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>19 311</b>	<b>4 911</b>	<b>358 995</b>	<b>3 078</b>	<b>386 296</b>

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Razem
<b>Stan na 31.12.2023 roku</b>					
Wartość bilansowa brutto	331 494	172 188	1 041 500	645 169	2 190 351
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(145 857)	(163 428)	(437 700)	(635 591)	(1 382 575)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>185 636</b>	<b>8 760</b>	<b>603 800</b>	<b>9 578</b>	<b>807 775</b>

## RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE – NABYCIA I ZBYCIA ORAZ ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Razem
<b>Za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku</b>					
Wartość bilansowa netto na 01.01.2024 roku	185 636	8 760	603 801	9 578	807 775
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		2 113			

Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	(90 105)		(532 041)		
Odwrócenie umorzenia			429 193		
Amortyzacja	(76 221)	(5 962)	(579 657)	(6 500)	
Wartość bilansowa netto na 31.12.2024 roku	19 311	4 911	358 995	3 078	386 296
<b>Za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku</b>					
Wartość bilansowa netto na 01.01.2023 roku	55 939	18 478	778 655	215 865	1 909 217
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	331 494		1 075 736		
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	(1 006 902)		(1 432 769)	(70 000)	
Odwrócenia umorzenia	950 963		377 486		
Amortyzacja	(145 857)	(9 718)	(195 307)	(136 287)	
Wartość bilansowa netto na 31.12.2023 roku	185 636	8 760	603 801	9 578	807 775

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartość środków trwałych. Stan odpisów aktualizujących na 31 grudnia 2024 roku wynosi 0,00 PLN (na 31 grudnia 2023 roku: 0,00 PLN). Na dzień 31.12.2024 roku żadne rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczeń zobowiązań Spółki.

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania MSSF 16. W okresie 12 miesięcy 2024 roku, Spółka, poza podpisaniem nowej umowy leasingowej oraz rozliczeniem posiadanych leasingów środków transportu, nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych.

## 22. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

### 22.1. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 16 „Leasing” Spółka dokonała analizy posiadanych umów i dokonała odpowiednich ujawnień w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu przedstawia się następująco:

	Nieruchomości	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
<b>Stan na 31.12.2024 roku</b>				
Wartość bilansowa brutto	0	331 494	500 924	832 418
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(145 857)	(141 929)	(287 786)
Wartość bilansowa netto	0	185 636	358 995	544 631

	Nieruchomości	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
<b>Stan na 31.12.2023 roku</b>				
Wartość bilansowa brutto	824 883	1 006 902	1 122 129	2 953 914
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(950 963)	(477 324)	(1 428 287)
Wartość bilansowa netto	824 883	55 939	644 805	1 525 627

## 22.2. Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania

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

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Stan na 31.12.2024 roku</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	326 508	66 151		392 659
Koszty finansowe	(23 957)	(40 613)		(64 570)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>302 551</b>	<b>25 538</b>	<b>0</b>	<b>328 089</b>

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Stan na 31.12.2023 roku</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	329 571	410 254		739 825
Koszty finansowe	(58 393)	(65 036)		(123 428)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>271 178</b>	<b>345 219</b>	<b>0</b>	<b>616 397</b>

Umowami leasingu objęte są samochody, prawo najmu biura i prawo użytkowania wieczystego. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu środków transportu nie nakładają na Spółkę dodatkowych wymogów. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją.

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

## 23. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	31.12.2024	31.12.2023
Wartość bilansowa na początek okresu	15 800 835	16 029 736
Zwiększenia	539 557	2 283 498
Zmiana klasyfikacji z/do zapasów		-2 512 399
Zmniejszenia	-14 867 077	
Wycena do wartości godziwej		
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>1 473 316</b>	<b>15 800 835</b>

Zmniejszenia nieruchomości inwestycyjnych związane są z umową „datio in solutum”.

Zbycie 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).

W 2024 roku Grupa nie dokonała zmian w klasyfikacji nieruchomości ani nie dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości.

W związku z problemami płynnościowymi, Spółka nie zlecała wykonywania nowych operatów szacunkowych dla posiadanych nieruchomości.

Zgodnie z pkt 75. MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” Spółka poniżej ujawnia informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

Spółka	Nieruchomość inwestycyjna	31.12.2024		31.12.2023	
		Przychody	Koszty	Przychody	Koszty
Tower Investments S.A.	Tychy (przekazana w 2024 r.)	66 800	0	67 200	0
Tower Investments S.A.	Pleszew	0	1 892	0	1 886

## Opis wyceny nieruchomości położonej w Tychach i Pleszewie

### Wybór podejścia i metody wyceny.

W związku z problemami płynnościowymi, Spółka nie zlecała wykonywania nowych operatów szacunkowych dla posiadanych nieruchomości.

W poprzednich latach rynkową wartość nieruchomości oszacowano przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej dla niej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

Uwzględniając fakt, że nieruchomości gruntowe zabudowane oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej były przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości, do określenia wartości nieruchomości stosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej dla niej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z celem wyceny, oszacowano wartość rynkową nieruchomości rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę sprzedaży, możliwą do osiągnięcia.

Mając na uwadze zapisy prawne, cel i zakres wyceny oraz to, że nieruchomości o cechach zbliżonych do wycenianej były przedmiotem obrotu rynkowego w ograniczonej ilości, do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej przedmiotu wyceny na podstawie zbioru transakcji o liczebności co najmniej kilkunastu obiektów reprezentatywnych, przyjętych do porównań, które były przedmiotem transakcji.

## 24. ZAPASY

W sprawozdaniu finansowym Spółki ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2024	31.12.2023
Półprodukty i produkcja w toku	2 426 634	2 877 477
Towary		110 000
Wartość bilansowa zapasów razem	<b>2 426 634</b>	<b>2 987 477</b>

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Wartość całkowita odpisów na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku wyniosły 0,00 PLN.

## 25. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 25.1. Aktywa finansowe

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

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

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

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWFF	Poza MSSF9	Razem
<b>Stan na 31 grudnia 2024 roku</b>				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	0	0	5 750 000	5 750 000
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	9 778 551	9 778 551
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	4 406 374	0	87 481	4 493 855
Pożyczki	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 605	0	0	42 605

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWFF	Poza MSSF9	Razem
<b>Stan na 31 grudnia 2023 roku</b>				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	0	0	5 750 000	5 750 000
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 698 551	8 698 551
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	10 354 927	0	34 286	10 389 213
Pożyczki	40 177 070	0	0	40 177 070
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	134 184	0	0	134 184

## 25.2. Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

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

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
<b>Stan na 31 grudnia 2024 roku</b>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	375 958	375 958
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Inne długoterminowe zobowiązania	0	645 854	3 843 089	4 488 943
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	9 746 404	7 520 517	17 266 921
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	2 835 440	0	2 835 440
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	4 942	4 942

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
<b>Stan na 31 grudnia 2023 roku</b>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	381 669	381 669
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Inne długoterminowe zobowiązania	0	3 174 590	3 843 089	7 017 679
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	15 418 172	5 497 934	20 916 106
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	25 346 542	0	25 346 542
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	0	0	12 646	12 646

## 25.3. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów oraz zobowiązań z tytułu leasingu nie odbiega od wartości bilansowych. Wartości przedstawione w tabelach not 25.1 i 25.2 są zgodne z wartością godziwą tych instrumentów.



Wartość godziwa definiowana jest jako cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.

Spółka ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poziomem 1, 2 i 3 wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych.

Pozycje wykazywane w wartości godziwej obejmowały akcje spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Wartość godziwa akcji została określona na podstawie notowań z dnia bilansowego.

#### 25.4. Oczekiwana strata kredytowa

Spółka za rok 2024 nie przygotowywała analizy oczekiwanej straty kredytowej, z uwagi na problemy płynnościowe.

#### 26. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODRO CZONY

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

	31.12.2024	31.12.2023
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(4 302 560)	(3 526 796)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Wynik (+/-)	2 411 805	(775 764)
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 890 755)	(4 302 560)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	67 896	402 747
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 958 650	4 705 307

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

### 26.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
<b>Stan na 31.12.2024 roku</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Odpis na należności	160 808	(160 808)	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
<i>Pasywa:</i>			
Leasing	12 146	(7 984)	4 162
Odsetki od pożyczek i obligacji	192 543	(128 809)	63 734
Na stratę podatkową	-	-	-
Pozostałe rezerwy	37 250	(37 250)	-
<b>Razem</b>	<b>402 747</b>	<b>(334 852)</b>	<b>67 896</b>

### 26.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
<b>Stan na 31.12.2024 roku</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwałe w leasingu	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	2 964 861	(1 190 552)	1 774 310
Wycena nieruchomości	1 740 446	(1 556 106)	184 341
Pozostałe	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>4 705 307</b>	<b>(2 746 657)</b>	<b>1 958 650</b>

## 27. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

### 27.1. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień 31 grudnia 2024 roku i 2023 roku wynoszą 5.750 tys. PLN w tym 5.000 tys. PLN stanowi udzielona zaliczka na poczet przyszłych inwestycji, a pozostałą kwotę stanowią wpłacone kaucje. W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

## 27.2. Należności krótkoterminowe.

Należności krótkoterminowe wraz z zawartymi rozliczeniami międzyokresowymi zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	5 832 113	4 631 146
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(1 710 049)	(849 697)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	4 122 063	3 781 448
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Inne należności	1 248 316	8 707 956
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(993 983)	(2 100 191)
Pozostałe należności finansowe netto	254 333	6 607 765
<b>Należności finansowe</b>	<b>4 376 396</b>	<b>10 389 213</b>
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	28 881	0
Rozliczenia międzyokresowe	269	3 736 415
Przedpłaty i zaliczki		0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych		0
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>29 150</b>	<b>3 736 415</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>4 405 547</b>	<b>14 125 628</b>

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych nieobjętych rozrachunków innych niż handlowe, nie objętych odpisem:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>		
do 1 miesiąca	79 429	45 478
od 1 do 3 miesięcy	250 728	40 119
od 3 do 6 miesięcy	418 948	39 311
od 6 do 12 miesięcy	250 859	4 506 237
powyżej roku	2 036 676	
<b>Zaległe należności</b>	<b>3 036 641</b>	<b>4 631 145</b>

Spółka na bieżąco monitoruje posiadane należności i współpracuje z kontrahentami w celu ich odzyskania. W należnościach zaległych powyżej 6 miesięcy znajdują się należności od kontrahentów, z którymi Spółka prowadzi bieżącą współpracę i Zarząd nie ma podstaw do dokonania odpisów.

## 28. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące pozycje:

	Aktywa długoterminowe		Aktywa krótkoterminowe	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Akcje spółek notowanych	0	0	0	0
Aktywa z tytułu subleasingu	0	105 152	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>105 152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Odpisy	0	(105 152)	0	0
<b>Aktywa finansowe netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pozostałe aktywa finansowe stanowiły akcje spółek notowanych oraz należności z tytułu umów subleasingowych. Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wartość bilansowa równa była wartości godziwej opartej na notowaniach. Umowy leasingu przeliczone zostały zdyskontowaną stopą procentową.

## 29. 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 podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek:

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
<b>Stan na 31.12.2024 roku</b>				
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
<b>Razem</b>		<b>35 964 468</b>		
<b>Odpisy aktualizujące</b>				
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	(8 295 399)		
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	(201 710)		

Akal Sp. z o.o.	PLN	(1 912)		
<b>Razem</b>		<b>27 465 446</b>		

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
<b>Stan na 31.12.2023 roku</b>				
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	2 074	6,0%	2024
Tower Project Sp. z o.o.	PLN	7 950 681	6,0%	2024
Tower Project Sp. z o.o.	PLN	908 428	6,0%	2025
Tower Project Sp. z o.o.	PLN	113 397	0,0%	2024
Tower Investments Sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0,0%	2024
Tower Investments Sp. z o.o.	PLN	22 707 317	6%-12%	2024
Shopin 2 Sp. z o.o.	PLN	25 223	0,0%	2024
Tower Jasło Sp. z o.o.	PLN	190 666	6,0%	2024
Tower Jasło Sp. z o.o.	PLN	20 346	6,0%	2025
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	808 920	zm WIBOR3M+6,6	2024
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	46 236	0,0%	2024
Tower Mehoffera Sp. z o.o.	PLN	7 768 693	6,0%	2025
Shopin 2 Sp. z o.o.	PLN	6 383 838	zm WIBOR3M+6,6	2024
Shopin 2 Sp. z o.o.	PLN	0	6,0%	2024
Prystora1 Sp. z o.o.	PLN	14 597	6,0%	2024
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	198 081	zm WIBOR3M+6,6	2024
Tower Świebodzice Sp. z o.o.	PLN	802	0,0%	2024
Tower Project sp. z o.o. SKA	PLN	733 554	6,0%	2024
Tower Project sp. z o.o. SKA	PLN	3 838	0,0%	2024
Akal Sp. z o.o.	PLN	1 732	12,0%	2024
<b>Razem</b>		<b>48 874 537</b>		

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Wartość brutto</i>		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>48 874 537</b>	<b>49 013 883</b>
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	1 612 575	15 185
Spłata	(16 843 936)	(2 604 533)
Kompensaty		
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2 321 292	2 450 022

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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)

<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>35 964 468</b>	<b>48 874 537</b>
<i>Strata kredytowa</i>		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>(773 233)</b>
odpisy okresu	(8 499 021)	773 233
<b>Strata kredytowa na koniec okresu</b>	<b>(8 499 021)</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>27 465 447</b>	<b>48 874 537</b>

### 30. UDZIAŁY I AKCJE

Na dzień 31 grudnia 2024 roku spółka jest w posiadaniu następujących udziałów i akcji zakwalifikowanych do długoterminowych aktywów finansowych:

Udziały i akcje	31.12.2024	31.12.2023
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 S.A.	1 180 001	100 001
<b>Aktywa finansowe brutto</b>	<b>9 778 551</b>	<b>8 698 551</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa finansowe netto</b>	<b>8 698 551</b>	<b>8 698 551</b>

### 31. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	605	92 184
Środki pieniężne na rachunkach VAT	0	0
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	0	0
Środki pieniężne w kasie	42 000	42 000
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>42 605</b>	<b>134 184</b>

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

Spółka dla celów sporządzenia 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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a tymi w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała środków o ograniczonej możliwości dysponowania.

### 32. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

### 33. KAPITAŁY WŁASNE

#### 33.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 31.12.2024 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 1.560 tys. PLN (2022 rok: 1.560 tys. PLN) i dzielił się na 1.560 tys. akcji (2023 rok: 1.560 tys.) 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 31 grudnia 2024 roku i okres porównywalny przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2024 roku</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	528 857	528 857	528 857	33,88%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%
Pozostali akcjonariusze	891 941	891 941	891 941	57,15%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>
<b>Stan na 31.12.2023 roku</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Cezary Gregorczyk	105 767	105 767	105 767	6,8%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	338 138	338 138	338 138	21,7%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>

Na dzień publikacji pan Bartosz Kazimierczuk, Prezes Tower Investments S.A. był posiadaczem 24.037 akcji Spółki Dominującej.

#### 33.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2024 roku wartość kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej nie uległa zmianie i wynosi 30.071.724,06 PLN (na 31.12.2023: 30.071.724,06 PLN).

### 33.3. Pozostałe kapitały

Zmiana stanu pozostałych kapitałów wynika z pokrycia straty za rok 2023.

### 34. PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

### 35. DYWIDENDY

Walne Zgromadzenie w dniu 14 czerwca 2024 roku podjęło uchwałę w sprawie sposobu pokrycia straty powstałej w Spółce w roku 2023, z kapitału zapasowego. Za rok 2024 Spółka poniosła stratę. Na dzień zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego nie została podjęta decyzja o sposobie pokrycia straty.

W 2024 roku oraz w 2023 roku dywidenda nie została uchwalona i wypłacona.

### 36. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

#### 36.1. Koszty świadczeń pracowniczych

W Spółce nie występują programy motywacyjne, w ramach których pracownicy wynagradzani są akcjami Spółki.

#### 36.2. Zobowiązania, rozliczenia międzyokresowe i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania, rozliczenia międzyokresowe i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 roku wynoszą 0 PLN. W roku poprzednim również wynosiły 0 PLN.

### 37. POZOSTAŁE REZERWY

Wartości rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

Pozostałe rezerwy, w tym na:	na świadczenia pracownicze	inne	Razem
<b>za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku</b>			
Stan na początek okresu	0	0	0
Wykorzystanie i rozwiązanie rezerw	0	0	0
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	0	0
Stan rezerw na dzień 31.12.2024 roku	0	0	0
<b>za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku</b>			
Stan na początek okresu	38 496	188 480	226 976



Wykorzystanie i rozwiązanie rezerw	0	0	0
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	0	0
Stan rezerw na dzień 31.12.2023 roku	0	0	0

## 38. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

### 38.1. Zobowiązania długoterminowe, w tym rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania długoterminowe, z wyłączeniem rozliczeń międzyokresowych, na dzień 31 grudnia 2024 roku wynoszą 4.864.901,08 PLN (na 31.12.2023 roku: 7.399.347,85 PLN), z czego 3.843.089,43 PLN stanowi otrzymana zaliczka na poczet przyszłych inwestycji.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31 grudnia 2024 roku wynoszą 0 PLN (na 31.12.2023 roku: 693.000 PLN).

### 38.2. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia międzyokresowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9 i poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	522 884	866 901
Inne zobowiązania finansowe	468 734	15 862 011
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>991 618</b>	<b>16 728 912</b>
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	870 517	347 934
Rozliczenia międzyokresowe	0	731 500
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	5 150 000	5 150 000
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>6 020 517</b>	<b>6 229 434</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>7 012 135</b>	<b>22 958 347</b>

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Inne zobowiązania finansowe stanowią zaliczki otrzymane na poczet dostaw i usług.

## 39. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		Zobowiązania krótkoterminowe	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki	0	0	2 835 440	25 091 050
Inne instrumenty dłużne	0	0	0	0

Inne zobowiązania finansowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 835 441</b>	<b>25 091 050</b>

### 39.1. 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 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 pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

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

Stan na 31.12.2023 roku	Pożyczki	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta		PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2023	2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	25 091 050	0	0	25 091 050
Zobowiązanie krótkoterminowe	25 091 050	0	0	25 091 050
Zobowiązanie długoterminowe	0	0	0	0

### 39.2. Papiery dłużne

Spółka nie posiada obligacji na dzień bilansowy.

## 40. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

Zaciągnięte przez Spółkę zobowiązania z tytułu pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz z tytułu leasingu objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty (według stanu na dzień bilansowy):

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

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

### 41. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 22. Zgodnie z wymogami MSSF 16 dokonano analizy umów najmu, użyczenia i umów o podobnym charakterze pod kątem ich kwalifikacji jako umów leasingu i ujęto odpowiednio aktywa i zobowiązania z tego tytułu. Inne zobowiązania warunkowe nie występują.

### 42. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY

W okresie objętym sprawozdaniem i okresie porównawczym Spółka nie prowadziła długoterminowych kontraktów budowlanych.

### 43. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

#### 43.1. Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
<b>Zarząd</b>		
Wynagrodzenia	120 000	120 000
Premie		0
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	-	0
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Wynagrodzenia	107 046	139 745
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności		0
<b>Komitet Audytu</b>		
Wynagrodzenia	82 686	107 100
<b>Świadczenia razem</b>	<b>309 732</b>	<b>366 845</b>

## 43.2. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących. Spółka w żadnym z okresów nie dokonała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	1 476	0
Tower Jasło sp. z o.o.	492	612 788
Shopin 2 sp. z o.o.	1 476	2 100 442
Tower Project sp. z o.o.	1 476	0
Gatid Investments sp. z o.o.	1 476	-
Floryda 1 sp. z o.o.	147 755	82 940
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	67 542	2 369 655
Circolo sp. z o.o.	442 866	4 309 712
Prystora1 sp. z o.o.	1 187 311	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 335 159	-
Tower Development P.S.A.	984	115 381
<b>Stan na 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>4 188 013</b>	<b>7 221 263</b>
Odpisy aktualizujące	196 028	
<b>Stan netto na 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>3 991 985</b>	<b>7 221 263</b>

	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	19 284	999 718	-	-
Tower Jasło sp. z o.o.	8 800	8 960	-	-
Tower Project sp. z o.o.	43 450	401 006	561,02	-
Shopin 2 sp. z o.o.	51200	309147,06	-	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	20 084	599 343	-	-
Gatid Investments sp. z o.o.	671 743	110	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	8 800	-	12 000	-
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	8 800	-	-	-
Circolo sp. z o.o.	352 174	-	-	-
Prystora 1 sp. z o.o.	73 800	-	-	-
Tower Development P.S.A.	316 600	-	-	-
<b>Suma za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku</b>	<b>1 574 735</b>	<b>2 318 285</b>	<b>12 561</b>	<b>0</b>

## 44. RYZYKA

Podstawowymi instrumentami finansowymi, z których korzysta Spółka są pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność. Spółka posiada również inne

instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają w wyniku prowadzonej działalności.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie 25.

Spółka, w związku z prowadzonym rodzajem działalności i ogólnoswiatowym stanem gospodarki na który wpłynęła pandemia i konflikt zbrojny pomiędzy Federacją Rosyjską i Ukrainą, narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi,
- ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi,
- ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Spółki,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Spółka nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

#### **44.1. Opis ryzyka i analiza wrażliwości**

##### **Ryzyko stopy procentowej**

Spółka posiada zobowiązania z tytułu pożyczek, dla których odsetki liczone są na bazie stałej stopy procentowej, w związku z czym nie występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Spółka nie stosuje zabezpieczeń stóp procentowych, ale monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku. Analiza została sporządzona poprzez porównanie średniego poziomu poszczególnych instrumentów finansowych w danym okresie.

*Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej.*

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Spółka jest

narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing.

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym stopy procentowe, przedstawiono w notach 22, 29 i 39.

Analizę wrażliwości na ryzyko stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy	Wpływ na wynik finansowy	Wpływ na pozostałe dochody całkowite	Wpływ na pozostałe dochody całkowite
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Wzrost stopy procentowej	1%	150 455	53 330		
Spadek stopy procentowej	-1%	(150 455)	(53 330)	0	0

## Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, w którym kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Spółkę na straty finansowe. Ryzyko kredytowe ograniczane jest przez Spółkę poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami o dobrej zdolności kredytowej, z którymi współpraca poprzedzona jest wstępną weryfikacją. W latach ubiegłych i w roku 2024 ryzyko kredytowe związane z zagrożeniem nieściągalności wzrosło w wyniku trudności w gospodarce krajowej będących konsekwencją pandemii koronawirusa Covid-19 oraz agresji Rosji na Ukrainę. Podjęta została decyzja o dokonaniu odpisów aktualizujących i spisania należności uznanych za nieściągalne.

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki	27 465 447	48 874 537
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	4 405 277	10 389 213
Należności z tytułu leasingu	0	0
Środki pieniężne	42 605	134 184
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem</b>	<b>31 913 329</b>	<b>59 397 934</b>

Spółka w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Ponadto w zarządzaniu ryzykiem

kredytowym Spółka dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności. W ocenie Zarządu Spółki powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Z tego też względu Spółka nie ustanawiała zabezpieczeń oraz innych dodatkowych elementów poprawiających warunki kredytowania.

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, w tym środków pieniężnych i lokat, ryzyko Spółki wiąże się bezpośrednio z niemożnością dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja tego ryzyka równa jest wartości bilansowej danego instrumentu.

## Ryzyko płynności

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy okresowego planowania płynności. Metoda ta uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności inwestycji oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak środki własne, obligacje, kredyty bankowe oraz umowy leasingu. Po okresie pandemii nastąpiła zmiana w zachowaniu aktywnych pożyczkodawców na rynku finansowym. Uzyskanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowania stało się bardziej czasochłonne. W badanym okresie Spółka nie korzystała z innych niż pożyczki dodatkowych źródeł finansowania działalności inwestycyjnej. Spółka w ciągu roku miała problemy z płynnością finansową i nieterminowo realizowała płatności, jednak w dniu 21 lutego 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję akcji, celem przywrócenia pełnej płynności w spółce, co pozwoli na terminowe regulowanie zobowiązań w przyszłości.

Niemniej z uwagi na problemy z płynnością, istnieje ryzyko zagrożenia kontynuacji działalności.

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku według daty zapadalności.

	Terminowe	Od 1 do 30 dni	Od 31 do 90 dni	Od 91 do 180 dni	Od 181 do 365 dni	Powyżej 365 dni	Razem
<b>Stan na 31.12.2024 rok</b>							
Leasing, w tym:	0	7 077	21 231	21 231	42 462	35 363	447 364
<i>Leasing samochodu Land Rover</i>		7 077	21 231	21 231	42 462	35 363	447 364
Inne zobowiązania finansowe	0	0	0	0	0	33 066	33 066
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	5 971 782	0	0	0	0	0	5 971 782
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>5 971 782</b>	<b>7 077</b>	<b>21 231</b>	<b>21 231</b>	<b>42 462</b>	<b>388 429</b>	<b>6 452 212</b>

	Terminowe	Od 1 do 30 dni	Od 31 do 90 dni	Od 91 do 365 dni	Powyżej 365	Razem
<b>Stan na 31.12.2023 rok</b>						
Leasing, w tym:		24 362	51 223	300 242	475 287	851 114
<i>Leasing samochodu Audi</i>		2 285	4 569	79 049	0	85 903
<i>Leasing samochodu Land Rover</i>		7 077	14 154	63 693	440 287	525 211
<i>Wynajem biura</i>		15 000	32 500	157 500	35 000	240 000
Inne zobowiązania finansowe		240 000	22 360 637	0	0	22 600 637
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	5 041 985	77 432	0	0		5 119 417
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>5 041 985</b>	<b>341 794</b>	<b>22 411 860</b>	<b>300 242</b>	<b>475 287</b>	<b>28 571 168</b>

### Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

### Ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi

Spółka wraz ze spółkami zależnymi w swojej działalności prowadzi projekty deweloperskie z uwzględnieniem wytycznych określonych przez sieci handlowe, które z kolei w opracowanych standardach wykonawczych projektów uwzględniają ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi i oddziaływanie na środowisko. Rodzaj prowadzonej działalności przez Spółkę nie jest bezpośrednio obciążony ryzykiem związanym ze zmianami klimatycznymi. Głównym rodzajem prowadzonej działalności są poszukiwanie i pozyskiwanie nieruchomości dla swoich kontrahentów. Zasadniczo prace Spółki kończą się na etapie uzyskania odpowiednich zezwoleń budowlanych. W nielicznych przypadkach, Spółka, poprzez podwykonawców, wykonuje prace budowlane na rzecz odbiorcy. Zmiany w technologiach produkcji materiałów mogą być wymuszone przez przepisy prawne mające na celu ograniczenia ingerencji człowieka w zmiany klimatyczne. W następstwie tych zmian Spółka może być narażona na wyższe koszty zakupów materiałów.

### Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Od roku 2020 nastąpiły zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym i międzynarodowym. Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji jest nadal utrudniona ze względu na powstrzymywanie się wielu potencjalnych sprzedających od transakcji z uwagi na wysoką inflację i szybką utratę wartości pieniądza. Z powodu wprowadzonych międzynarodowych sankcji gospodarczych wobec Federacji Rosyjskiej i wraz z nimi sankcji odwetowych oraz zaangażowaniu obywateli Ukrainy w konflikt zbrojny, ograniczona została dostępność niektórych materiałów budowlanych, nastąpiło wydłużenie terminów dostaw oraz zaobserwowano deficyt



kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej. Na obecną chwilę trudno ocenić jakie mogą być dalsze konsekwencje gospodarcze konfliktu i w jakim stopniu mogą wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

#### 45. ISTOTNA NIEPEWNOŚĆ CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Fundamentem, na którym Zarząd Jednostki opiera założenie, że Spółka będzie kontynuować działalność w przewidywalnej przyszłości, jest struktura bilansu Spółki i Grupy Kapitałowej Tower Investments, w szczególności w zakresie nadwyżki aktywów nad zobowiązaniami. Ponadto istotną przesłanką możliwości kontynuacji działalności jest sytuacja rynkowa (zapotrzebowanie na nowe projekty inwestycyjne u głównych klientów z branży handlowej oraz deweloperów mieszkaniowych).

Plany inwestycyjne głównych sieci handlowych: Biedronki, Netto itp. (klientów Tower Investments) zakładają dalszy silny rozwój w zakresie nowych lokalizacji. Niedobór nowych lokalizacji u deweloperów mieszkaniowych oraz zdolności Tower Investments w zakresie *land development*, poparte nowo pozyskanymi lokalizacjami uzasadniają tezę o dalszym rozwoju Grupy w tym obszarze.

Głównym czynnikiem ryzyka mającym istotny wpływ na zdolność przedsiębiorstwa do kontynuowania działalności jest dysproporcja w aktywach spółki i środkach pieniężnych. Niedobory gotówkowe, które doprowadziły do zatorów płatniczych muszą zostać w krótkim czasie rozwiązane. Z uwagi na liczne przypadki nieterminowego regulowania zobowiązań istnieje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności. W sprawozdaniu zawarte są opisy przeterminowanych zobowiązań, informacje o zajęciach rachunków bankowych. Środki zaradcze wprowadzane przez Zarząd polegają na proponowanym podwyższeniu kapitału przez emisję akcji, przeznaczeniu aktywów do zbycia i istotnym ograniczeniu kosztów bieżących prowadzenia działalności spółki.

#### 46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia optymalnych wskaźników zadłużenia oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych jej kondycją finansową. Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych.

Spółka oblicza i monitoruje wskaźnik kapitału do źródeł finansowania i zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,65. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	23 859 001	38 904 510
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 787 783	23 166 809
Leasing	387 716	851 114
Inne zobowiązania finansowe	33 066	0
<b>Źródła finansowania ogółem</b>	<b>27 034 500</b>	<b>62 922 433</b>

<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,88</b>	<b>0,62</b>
Zobowiązania długoterminowe	6 823 551	12 104 655
Zobowiązania krótkoterminowe	21 147 657	46 594 601
Zobowiązania razem	27 971 209	58 699 257
Aktywa trwałe	17 488 881	40 178 311
Aktywa obrotowe	34 341 329	57 425 455
Aktywa razem	51 830 209	97 603 767
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	<b>0,54</b>	<b>0,60</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>	<b>0,29</b>	<b>0,31</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>	<b>1,17</b>	<b>1,51</b>
<b>Wskaźnik długu do aktywów operacyjnych</b>	<b>0,09</b>	<b>0,42</b>

#### 47. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM

- W dniu 8 stycznia 2024 roku Spółka poinformowała raportem bieżącym o rozpoczęciu przeglądu opcji strategicznych. Zgodnie z treścią raportu, celem przeglądu opcji strategicznych jest rozpoczęcie analiz, rozważenie różnych działań strategicznych oraz ocena możliwych kierunków rozwoju zmierzających do maksymalizacji wartości dla Akcjonariuszy Spółki. Spółka rozważa i jest otwarta na szereg możliwych opcji strategicznych, które obejmować mogą pozyskanie inwestora finansowego lub strategicznego, zbycie aktywów spółki bądź przeprowadzenie innej transakcji, która może skutkować zmianą struktury akcjonariatu Tower Investments S.A.
- 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 24 stycznia 2024 r. 174.314 akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki. Asymilacja akcji nastąpiła w dniu 31 stycznia 2024 r.
- Spółka zawarła w dniu 25 stycznia 2024 roku z deweloperem mieszkaniowym DWE Group list intencyjny, na mocy którego Emitent planuje wniesienie nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Białołęka, dla których analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała możliwość realizacji obiektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkaniowej nie mniej niż 10.000 m<sup>2</sup> PUM. Niniejsza inwestycja stanowić ma projekt pilotażowy wejścia Emitenta do segmentu obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi.
- Zarząd Spółki, w związku z przeglądem opcji strategicznych, podjął w dniu 2 lutego 2024 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 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 2024 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. NWZ Spółki odstąpiło od głosowania nad punktem obrad związanym z podjęciem ww. uchwały.

- W dniu 29 lutego 2024 roku Spółka otrzymała od pani Magdaleny Gronowskiej rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na ten sam dzień. W dniu 11 kwietnia 2024 roku, w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia członków Rady Nadzorczej, dokonano kooptacji pana Damiana Olecha na członka Rady Nadzorczej.
- W ramach przeglądu opcji strategicznych, w dniach 22 i 26 marca 2024 Spółka zawarła listy intencyjne z Akcjonariuszami, w sprawie przeprowadzenia badania due diligence Spółki i Grupy Kapitałowej Emitenta, których celem było podjęcie przez Akcjonariuszy decyzji na temat możliwości zaangażowania finansowego w Spółkę.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 8 maja 2024 roku podjęło uchwałę, na wniosek Akcjonariusza, w sprawie zarządzenia przerwy w obradach do dnia 28 maja 2024 roku. Wznowienie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nastąpiło w dniu 28 maja 2024 roku o godzinie 13:00 w siedzibie Spółki w Warszawie, przy Pl. Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa.
- W dniu 20 maja 2024 pan Michał Wnorowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 13 czerwca 2024 roku.
- Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki, po wznowieniu obrad w dniu 28 maja 2024 roku, uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, emisji akcji serii D oraz zmianie statutu Spółki nie uzyskała wymaganej liczby głosów, ze względu na głosy sprzeciwu mniejszościowych akcjonariuszy- PZW FIZ, Cezarego Gregorczyka oraz Andrzeja Słomki.
- W dniu 3 czerwca 2024 Spółka otrzymała wypowiedzenie umowy pożyczki oraz wezwanie 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 4 czerwca 2024 roku Spółka zawarła list intencyjny, którego Stronami są Tower Investments S.A., przy współudziale głównego akcjonariusza Spółki oraz Polski Holding Rozwoju S.A. („PHR”), Zremb-Chojnice S.A. („Zremb”), jak również akcjonariusze PHR. Zamierzeniem listu intencyjnego są negocjacje dotyczące wypracowania warunków połączenia Spółki z PHR przez wzajemną wymianę akcji, której celem miała być zmiana struktury akcjonariatu, a także doprowadzenie do zmiany podstawowej działalności notowanej na podstawowym rynku GPW - Tower Investments S.A. na działalność prowadzoną dotychczas przez PHR, przy jednoczesnym pozostawieniu dotychczasowej działalności Emitenta jako uzupełniającej, prowadzonej przez spółki zależne. Strony Listu Intencyjnego zamierzały prowadzić rozmowy w celu realizacji przedsięwzięcia polegającego na: restrukturyzacji zadłużenia Spółki, przeniesienia części aktywów nieruchomościowych do spółek zależnych Spółki, doprowadzenia do sytuacji, iż Spółka będzie prowadziła działalność wyłącznie jako spółka holdingowa i nie będzie posiadała żadnych nieuregulowanych, przeterminowanych lub wymagalnych zobowiązań w stosunku do osób trzecich, w tym z tytułu podatków lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, a także z tytułu udzielonych poręczeń, gwarancji lub innego rodzaju zabezpieczeń na rzecz osób trzecich, wypracowania docelowej struktury akcjonariatu Emitenta oraz ustalenie zasad realizacji tego procesu („Struktura Docelowa”), podjęcia stosownych uchwał przez organy Stron umożliwiające podwyższenie kapitału

Emitenta oraz podpisanie innych uzgodnionych i wymaganych umów lub porozumień, które pozwolą na doprowadzenie do osiągnięcia Struktury Docelowej, przeprowadzenie przez PHR pełnego procesu due diligence Spółki (w tym badania stanu prawnego, podatkowego oraz finansowego Spółki).

W dniu 4 lipca 2024 roku Spółka otrzymała zawiadomienie skierowane przez Polski Holding Rozwoju S.A. do Spółki, informujące o podjęciu decyzji o rezygnacji z realizacji wspólnego przedsięwzięcia opisanego w zawartym w dniu 4 czerwca 2024 roku liście intencyjnym.

- Otrzymanie przez Spółkę w dniu 4 czerwca 2024 roku od pana Cezarego Gregorczyka, zawiadomienia zmianie stanu posiadania akcji Spółki.
- Otrzymanie przez Spółkę w dniu 10 czerwca 2024 roku od pana Andrzeja Słomki, zawiadomienia zmianie stanu posiadania akcji Spółki.
- 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 Zaskoczku, Tychach, Łodzi, za łączną cenę 20.632.511,41 złotych, w ramach umowy „datio in solutum” (w zamian za zwolnienie z długu).
- Zarząd Spółki podjął w dniu 17 czerwca 2024 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 poprzez emisję w drodze subskrypcji prywatnej (z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy), nowych akcji zwykłych na okaziciela serii D i serii E, zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii D i serii E oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D i E do obrotu na rynku regulowanym oraz zarekomendował NWZ podjęcie ww. uchwały. Intencją Zarządu było podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji nie mniej niż 1 (jednej) oraz nie więcej niż 12.000.000 (dwunastu milionów) nowych akcji zwykłych na okaziciela, w tym: nie więcej niż 10.000.000 (dziesięciu milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda oraz nie więcej niż 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złotych) każda akcja. Projekt Uchwały Emisyjnej przewidywał upoważnienie Zarządu do określania ostatecznej ceny emisyjnej Akcji oraz że Akcje byłyby przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A po rejestracji przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki następującego w wyniku emisji Akcji, z wykorzystaniem odrębnego od Memorandum dokumentu informacyjnego. Zakładanym na dzień podjęcia Uchwały Zarządu celem emisji było sprawne pozyskanie środków zarówno na zakup 100% akcji w Polskim Holdingu Rozwoju S.A. (KRS 0001081033) oraz dofinansowanie bieżącej działalności Spółki.
- Otrzymanie w dniu 24 czerwca 2024 roku od PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zawiadomienia zmianie stanu posiadania akcji Spółki.

- Otrzymanie w dniu 5 lipca 2024 roku od Floryda 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo- akcyjna oraz od pana Bartosza Kazimierczuka, zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji Spółki.
- Powzięcie przez Zarząd Spółki w dniu 5 lipca 2024 roku informacji o złożeniu przez wierzyciela spółki zależnej Tower Mehoffera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością- YIT Development Sp. z o.o. do Sądu Rejonowego dla Miasta Stołecznego Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy – wniosku o ogłoszenie upadłości Tower Mehoffera sp. z o.o. Wierzyciel wskazał we Wniosku na przysługującą mu należność w kwocie 1.845.000 złotych wraz z odsetkami. Postanowieniem z dnia 11 lutego 2025 roku wniosek został oddalony. Postanowienie jest prawomocne, wskutek czego nastąpił upadek zabezpieczenia.
- Powzięcie przez Zarząd Spółki dnia 10 lipca 2024 roku informacji o złożeniu przez wierzyciela spółki zależnej Tower Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością- YIT Development Sp. z o.o. do Sądu Rejonowego dla Miasta Stołecznego Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy – wniosku o ogłoszenie upadłości Tower Investments sp. z o.o. Wierzyciel wskazał we Wniosku na przysługującą mu należność w kwocie 1.845.000 złotych wraz z odsetkami. Sprawa dotyczy tej samej transakcji, której efektem jest wierzytelność, o której Spółka informowała raportem bieżącym 45/2024. Postanowieniem z dnia 11 lutego 2025 roku wniosek został oddalony. Postanowienie jest prawomocne, wskutek czego nastąpił upadek zabezpieczenia.
- W dniu 2 października 2024 roku Zarząd Tower Investments S.A. powziął informację o wydaniu przez Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w dniu 6 września 2024 roku postanowienia o zawieszeniu obowiązywania uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Tower Investments spółki akcyjnej w Warszawie z 15 lipca 2024 roku w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii D i E, w drodze subskrypcji prywatnej (z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy), zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii D i E oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D i E do obrotu na rynku regulowanym („Postanowienie”). Postanowienie jest wynikiem pozwu akcjonariusza Emitenta – PZW Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w Krakowie przeciwko Tower Investments spółce akcyjnej o stwierdzenie nieważności uchwały, ewentualnie uchylenie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Tower Investments spółki akcyjnej w Warszawie z 15 lipca 2024 roku w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii D i E, w drodze subskrypcji prywatnej (z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy), zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii D i E oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D i E do obrotu na rynku regulowanym;
- W dniu 15 października 2024 roku Zarząd Spółki dokonał korekty raportu bieżącego dotyczącego zmiany stanu posiadania akcji Spółki przez spółkę Floryda 1 spółka z o.o. ska;
- W dniu 18 października 2024 roku Zarząd Spółki Tower Investments S.A., z uwagi na rażące naruszenia warunków umowy zawartej pomiędzy Spółką a Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Biegly Rewident”) na badanie i przegląd sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Tower Investments za lata 2023 i 2024 („Umowa”), złożył oświadczenie o rozwiązaniu Umowy. Oświadczenie zostało przesłane do spółki Instytut Studiów

Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy- Audyt Sp. z o.o., a ponadto Spółka poinformowała o rozwiązaniu Umowy Polską Agencję Nadzoru Audytowego.

- W dniu 11 grudnia 2024 roku Spółka zawarła z jedną z wiodących sieci handlowych prowadzących na terenie Polski markety spożywcze list intencyjny dotyczący przygotowania i sprzedaży czterech lokalizacji na obszarze aglomeracji warszawskiej.
- W dniu 18 grudnia 2024 Spółka zawarła List Intencyjny dotyczący zakupu od 50% do 100 % udziałów w Golden Acres Services Sp z o.o. tj. specjalistycznym podmiotem zajmującym się pozyskiwaniem nieruchomości dla branży OZE w szczególności w obszarze farm fotowoltaicznych, współpracującym na stałe z inwestorem notowanym na jednej z europejskich giełd papierów wartościowych. Na mocy Listu Intencyjnego Emitent przeprowadzał badanie due diligence GAS i ustalał ostateczne warunki zakupu udziałów. List Intencyjny dopuszczał rozliczenie części ceny sprzedaży udziałów w GAS przez zamianę udziałów na akcje Emitenta. W dniu 20 marca 2025, w związku z tym, iż Strony nie doszły do porozumienia w zakresie warunków współpracy, Zarząd Spółki podjął decyzję o rezygnacji z realizacji przedsięwzięcia opisanego w zawartym Liście Intencyjnym.

#### **48. ISTOTNE POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ**

- 1) Postępowanie z powództwa Przemysława Zimowskiego 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. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 2) 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 na dzień 16 maja 2025 r.
- 3) 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, brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 4) Postępowanie z wniosku PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy sygnatura akt WA.XII Ns-Rej. KRS 37828/24/190 o udzielenie informacji. Postanowieniem z dnia 20 listopada 2024 roku sąd postanowił zobowiązać uczestnika do udzielenia informacji.
- 5) Postępowanie z wniosku Cezarego Grzegorzczuka przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy sygnatura akt XII Ns-Rej. KRS 68204/24/430 o udzielenie informacji. Postanowieniem z dnia 20 listopada 2024 roku sąd postanowił zobowiązać uczestnika do udzielenia informacji.
- 6) Postępowanie z powództwa Michała Wnorowskiego przeciwko Tower Investments S.A. przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie sygnatura akt VI Nc-e 1698615/24 o zapłatę kwoty 6.784,50 zł. Wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 13 grudnia 2024 roku. Wskutek sprzeciwu postanowieniem z 4 kwietnia 2025 roku postępowanie zostało umorzone w całości.

- 7) Postępowanie z powództwa Benefit Systems S.A. przeciwko Tower Investments S.A. przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie sygnatura akt VI Nc-e 1600314/24 o zapłatę kwoty 3.808,10 zł. Wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 grudnia 2024 roku. Wskutek sprzeciwu postanowieniem z dnia 31 stycznia 2025 roku postępowanie zostało umorzone w całości.

## 49. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

Po dniu 31 grudnia 2024 nie miały miejsce zdarzenia, które wymagały ujęcia w sprawozdaniu finansowym za zakończony tego dnia rok obrotowy.

Pozostałe istotne zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym:

- Zarząd Tower Investments S.A. z siedzibą w Warszawie ("Spółka"), niniejszym podjął w dniu 21 stycznia 2025 uchwały Zarządu ("Uchwała Zarządu"), 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. z siedzibą w Warszawie ("Spółka"), 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 ("Uchwała Emisyjna") oraz zarekomendował NWZ podjęcie ww. uchwały. Intencją Zarządu, wyrażoną w projekcie Uchwały Emisyjnej jest podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji nie mniej niż 1 (jednej) oraz nie więcej niż 1.560.750 (jeden milion pięćset sześćdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki ("Akcje"). Zgodnie z projektem Uchwały Emisyjnej, Akcje zostaną zaoferowane w ramach oferty publicznej przeprowadzanej w trybie subskrypcji zamkniętej (tj. z zachowaniem prawa poboru akcjonariuszy Spółki), na podstawie memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Oferta Publiczna"; "Memorandum"). Projekt Uchwały Emisyjnej przewiduje upoważnienie Zarządu do określania ostatecznej ceny emisyjnej Akcji, z zastrzeżeniem, że cena emisyjna Akcji nie przekroczy ceny maksymalnej w kwocie 3 zł (trzech złotych) za jedną Akcję. Przy założeniu objęcia maksymalnej liczby emitowanych Akcji po maksymalnej cenie emisyjnej, środki pieniężne uzyskane przez Spółkę z Oferty Publicznej wyniosłyby 4.682.250 zł (cztery miliony sześćset osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych). Zgodnie z projektem Uchwały Emisyjnej, dzień prawa poboru Akcji zostanie ustalony na datę 14 marca 2025 r. ("Dzień Prawa Poboru").

Każdej osobie pozostającej akcjonariuszem Spółki w Dniu Prawa Poboru przysługiwać będzie 1 (jedno) jednostkowe prawo poboru uprawniające do objęcia 1 Akcji, jak również prawo do złożenia zapisu dodatkowego na Akcje, na zasadach szczegółowo określonych w projekcie Uchwały Emisyjnej. Akcje nieobjęte w wykonaniu jednostkowych praw poboru oraz w drodze zapisów dodatkowych, zostaną zaferowane przez Zarząd Spółki według jego uznania wybranym przez Zarząd Spółki osobom (tj. akcjonariuszom lub podmiotom spoza grona akcjonariuszy Spółki). Projekt Uchwały Emisyjnej przewiduje, że Akcje będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., po przeprowadzeniu Oferty Publicznej oraz po rejestracji przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki następującego w wyniku emisji Akcji, z wykorzystaniem odrębnego od Memorandum dokumentu informacyjnego. Zakładanym na dzień podjęcia Uchwały Zarządu celem emisji jest pozyskanie środków na finansowanie projektów inwestycyjnych 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.
- Otrzymanie w dniu 5 lutego 2025 roku od Floryda 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo- akcyjna oraz od pana Bartosza Kazimierczuka, zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji Spółki.
- 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.
- Otrzymanie w dniu 14 lutego 2025 roku od Floryda 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo- akcyjna oraz od pana Bartosza Kazimierczuka, zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji Spółki.



- 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.
- Otrzymanie w dniu 1 kwietnia 2025 roku od spółki Floryda 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo- akcyjna oraz od Pana Bartosza Kazimierczuka, zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji Spółki.

## 50. POZOSTAŁE INFORMACJE

### 50.1. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2024 roku</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	528 857	528 857	528 857	33,88%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%
Pozostali akcjonariusze	891 941	891 941	891 941	57,15%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>

### 50.2. Wybór i wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W związku z wypowiedzeniem umowy biegłemu rewidentowi i niemożności zawarcia nowej umowy z innym podmiotem oraz problemami płynnościowymi, Spółka nie zawierała umowy z nowym podmiotem przeprowadzającym badanie sprawozdań finansowych za rok 2024.

### 50.3. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w podziale na poszczególne grupy zawodowe kształtowało się następująco:

	31.12.2024	31.12.2023
Pracownicy fizyczni	0	0
Pracownicy umysłowi	4,5	6

#### **50.4. ZATWIERDZENIE**

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji dnia 30 kwietnia 2025 roku.

**Bartosz Kazimierzuk- Prezes Zarządu**