TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT
ZA OKRES 9 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ
30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

WARSZAWA, 26 LISTOPADA 2026 ROKU

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A. 4

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO 4
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE. 5
3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO. 12
4. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 15
5. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI 16
6. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO 17
7. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI 17

INFORMACJA DODATKOWA 17

8. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI 17
9. SEGMENTY OPERACYJNE 18
10. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ 18
11. PRZYCHODY I KOSZTY 18
12. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU I PRAWA DO UŻYTKOWANIA 19
13. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE 19
14. ZAPASY 19
15. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI 19
16. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY 20
17. KAPITAŁY WŁASNE 21
18. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH 22
19. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE 22
20. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE 23
21. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI 24
22. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE 25
23. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU 25
24. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH 26
25. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A. 27
26. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 28
27. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNĄĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA 28

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ. 29

28. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO 29
29. INFORMACJE O SPÓŁCE 30
30. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI 30
31. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE. 31
32. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH. 35
33. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ 35
34. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE 36
35. ZAPASY 36
36. POŻYCZKI UDZIELONE 36
37. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE 38
38. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE 39
39. AKTYWA FINANSOWE 39
40. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI 40
41. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 41

DZIAŁ III 41

42. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 41
43. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 41

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	2 910 237	1 492 640	679 962	351 971
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	521 793	125 518	121 914	29 598
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(321 888)	201 726	(75 207)	47 568
Zysk (strata) netto	697 688	201 726	163 011	47 568
Zysk na akcję (PLN)	0,26	0,13	0,06	0,03
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,26	0,13	0,06	0,03
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,2408
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	938 130	(3 453 912)	219 189	(814 448)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(187 719)	4 000	(43 860)	943
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2 200 000	(133 163)	514 019	(31 400)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 950 410	(3 583 075)	689 348	(844 905)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,2408
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	23 233 959	32 407 734	5 320 104	7 591 056
Zobowiązania długoterminowe	7 602 321	12 436 922	1 740 777	2 913 174
Zobowiązania krótkoterminowe	14 531 544	8 526 005	3 327 428	1 997 097
Kapitał własny	1 100 094	11 444 807	251 899	2 680 785
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3672	4,2692

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

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

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	2 910 237	1 492 640
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 647 141	526 557
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**1 263 095**	**966 083**
Koszt sprzedaży		
Koszt ogólnego zarządu	545 425	520 616
Zysk (strata) ze sprzedaży	**717 670**	**445 467**
Pozostałe przychody operacyjne	8 646	160 346
Pozostałe koszty operacyjne	204 522	480 295
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**521 793**	**125 518**
Przychody finansowe	36 446	511 169
Koszty finansowe		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	880 127	434 961
Podatek dochodowy	**(321 888)**	**201 726**
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 019 576)	-
Działalność zaniechana	**697 688**	**201 726**
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto		
Zysk (strata) netto przypadające:	**697 688**	**201 726**
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		
- podmiotom niekontrolującym	697 688	201 726
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody		
Zysk (Strata) netto		
Całkowite dochody		
Całkowite dochody przypadające	697 688	201 726
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	**697 688**	**201 726**
- podmiotom niekontrolującym		

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Wartość firmy	(0)	(0)	(0)
Wartości niematerialne	32 933	8 205	14 360
Rzeczowe aktywa trwałe	425 820	610 019	679 327
Nieruchomości inwestycyjne	1 940 446	1 936 316	1 673 056
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	464 162	0	0
Aktywa trwałe	**2 863 362**	**2 554 541**	**2 366 742**
Zapasy			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 252 862	13 706 965	12 317 252
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	3 644 312	4 189 199	5 221 803
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	47 886	47 886	48 983
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	11 858 485
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	3 425 537	475 127	594 468
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	20 370 598	18 419 177	30 040 992
Aktywa obrotowe			
Aktywa razem	20 370 598	18 419 177	30 040 992

PASYWA	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	2 660 750	1 560 750	1 560 750
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	14 583 596	13 483 596	13 483 596
Zyski zatrzymane w tym	(46 215 975)	(46 913 664)	(33 671 262)
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	697 688	2 288 702	201 726
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	**1 100 094**	**(1 797 594)**	**11 444 807**
Udziały nie dające kontroli	0	-	0
Kapitał własny	**1 100 094**	**(1 797 594)**	**11 444 807**
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	33 066	33 066	33 066
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	7 569 255	8 099 274	11 848 442
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(0)	555 414	555 414
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	**7 602 321**	**8 687 754**	**12 436 922**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 714 471	13 142 307	7 918 596
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	484 403	472 580	458 739
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
Rezerwy bieżące	332 670	468 670	148 670
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	**14 531 544**	**14 083 558**	**8 526 005**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania razem	**14 531 544**	**14 083 558**	**8 526 005**
Pasywa razem	**22 133 865**	**22 771 311**	**20 962 927**

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	**(321 888)**	**201 726**
Korekty:		
Amortyzacja	96 729	185 218
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	-	-
Przychody i koszty odsetek	(326 190)	376 698
Strata na zbyciu nieruchomości	-	-
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	(12 013)	-
Zmiana stanu zapasów	449 973	52 139
Zmiana stanu rezerw	(691 414)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	544 886	(4 426 767)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	642 632	(7 297 766)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(464 162)	7 653 596
Inne korekty	(0)	(198 443)
Korekty razem	***240 441***	***(3 655 325)***
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	**(81 447)**	**(3 453 598)**
Podatek dochodowy	1 019 576	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**938 130**	**(3 453 598)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(187 719)	-
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	4 000
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(187 719)**	**4 000**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Emisja dłużnych papierów wartościowych	2 200 00	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
Odsetki zapłacone	-	(133 163)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**2 200 000**	**(133 163)**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**2 950 410**	**(112 153)**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	475 127	706 621
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 425 537	594 468

2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2026 roku	**1 560 750**	**-**	**30 071 724**	**13 483 596**	**(46 913 664)**	**(1 797 594)**	**-**	**(1 797 594)**
Emisja akcji	1 100 000	-	-	1 100 000	-	2 200 000	-	2 200 000
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2026 roku do 30.09.2026 roku	-	-	-	-	697 688	697 688	-	697 688
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	697 688	697 688	-	697 688
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2026 roku do 30.09.2026 roku	**1 100 000**	**-**	**-**	**1 100 000**	**697 688**	**2 897 688**	**-**	**2 897 688**
Saldo na dzień 30.09.2026 roku	**2 660 750**	**-**	**30 071 724**	**14 583 596**	**(46 215 975)**	**1 100 094**	**-**	**1 100 094**

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2025 roku	**1 560 750**	**-**	**30 071 724**	**13 483 596**	**(49 202 365)**	**(4 086 295)**	**(1 667)**	**(4 087 962)**
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-		-	-	1 667	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-	-		-	-	-	-
Inne zmiany	-	-	-				-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku	-	-	-	-	2 288 702	2 288 702	-	2 288 702
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	2 288 702	2 288 702	-	2 288 702
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 288 702**	**2 288 702**	**1 667**	**2 290 369**
Saldo na dzień 31.12.2025 roku	**1 560 750**	**-**	**30 071 724**	**13 483 596**	**(46 913 664)**	**(1 797 594)**	**-**	**(1 797 594)**

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2025 roku	**1 560 750**	**-**	**30 071 724**	**13 483 596**	**(49 202 365)**	**(4 086 295)**	**(1 667)**	**(4 087 962)**
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	1 667	1 667
Sprzedaż akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2025 roku do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	201 726	201 726	-	201 726
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	201 726	201 726	-	201 726
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2025 roku do 30.09.2025 roku	**-**	**-**	**-**	**-**	**201 726**	**201 726**	**1 667**	**203 393**
Saldo na dzień 30.09.2025 roku	**1 560 750**	**-**	**30 071 724**	**13 483 596**	**(49 000 639)**	**(3 884 569)**	**-**	**(3 884 569)**

3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. (dalej zwana "Grupą Kapitałową", "Grupą") jest Tower Investments Spółka Akcyjna (dalej zwana "Spółką Dominującą", "Spółką").
Spółka Tower Investments S.A. została utworzona Aktem Notarialnym REP A Nr 5396/2013 w dniu 2 października 2013 roku pod nazwą SPV 223 J14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna. Dnia 14 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o przekształceniu w spółkę Tower Investments S.A. Zmiana formy prawnej została zarejestrowana w KRS w dniu 18 lutego 2016 roku.

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Adres siedziby Spółki mieści się w Warszawie, pod adresem: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa. Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Opis charakteru oraz zakresu podstawowej działalności:

a. (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
b. (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
c. (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
d. (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
e. (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
f. (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
g. (PKD 64.92.Z|) Pozostałe formy udzielania kredytów,
h. (PKD 64.99.Z) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
i. (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
j. (PKD 69.20.Z) Działalność księgowo-rachunkowa; doradztwo podatkowe,
k. (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
l. (PKD 70.22.Z) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
m. (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.
n. (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
o. (PKD 77.39.Z) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych
p. (PKD 77.12.Z) Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
q. (PKD 77.33.Z) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery
r. (PKD 82.11.Z) Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

Nazwa jednostki sprawozdawczej: Tower Investments S.A.

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

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

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Zarząd

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji wchodzili:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodzili:

- Damian Olech - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Pawłowski– Członek Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Jiangang Chen- Członek Rady Nadzorczej
- Jan Ziemecki- Członek Rady Nadzorczej

W dniu 12 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza dokonała kooptacji panów: Piotra Pawłowskiego, Jiangang Chena i Jana Ziemeckiego w skład Rady Nadzorczej Spółki.

Komitet Audytu

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

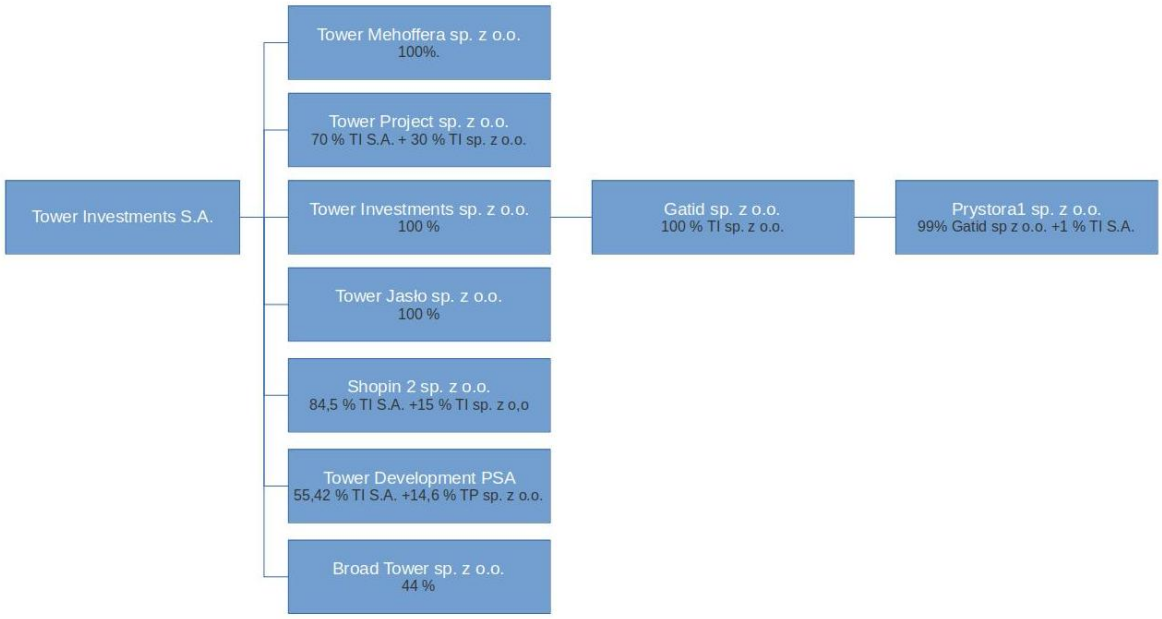
- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Olech- członek Komitetu Audytu
- Piotr Pawłowski- członek Komitetu Audytu

3.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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

W związku z zawartym w dniu 16 czerwca 2025 roku listem intencyjnym z chińskim producentem modułów prefabrykowanych Broad Box Technology Ltd., a w konsekwencji powołaniem spółki joint venture Broad Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Grupa Tower Investments zamierza rozszerzyć swoją działalność o wprowadzenie na rynek polski oraz rozpoczęcie produkcji modułów Broad Box.

3.4. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ



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

1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. prowadzi inwestycje budowlane Grupy Kapitałowej;

2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100 % udziałów. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;

3) **Tower Project sp. z o.o.**, w której 70% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 30% Tower Investments Sp. z o.o. Tower Project Sp. z o.o. jest spółką celową, realizującą inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments S.A. z sieciami handlowymi i usługowymi;

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

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

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

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

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

9) **Broad Tower sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 44% udziałów. Spółka została powołana jako podmiot joint venture związany z nawiązaną współpracą z Broad Box Ltd z siedzibą w Chińskiej Republice Ludowej. Celem jest wprowadzenie na rynek polski modułów prefabrykowanych Broad Box.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka Dominująca oraz następujące spółki:

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	Udział Grupy w kapitale
		30.06.2026	30.06.2025
Tower Investments sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Ul. Królewicza Jakuba 55/6, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Prystora 1 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Development Prosta Spółka Akcyjna	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	70%	70%
Broad Tower sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	44%	-

4. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 września 2026 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.
Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF"), zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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

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

5. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Fundamentem, na którym Zarząd Jednostki opiera założenie, że Spółka będzie kontynuować działalność w przewidywalnej przyszłości, są cztery czynniki:

Fundamentem, na którym Zarząd Jednostki opiera założenie, że Spółka będzie kontynuować działalność w przewidywalnej przyszłości, są cztery czynniki:
Po pierwsze: Aktywa w postaci nieruchomości znajdujących się w Grupie Kapitałowej wykazują duży potencjał deweloperski. Gdy tylko ustabilizowana zostanie sytuacja płynnościowa i spółki z Grupy wrócą do możliwości finansowania zewnętrznego projektów deweloperskich, możliwe będzie pełne wykorzystanie potencjału terenów znajdujących się w aktywach Grupy. Zbycie gotowych produktów deweloperskich na działkach znajdujących się w aktywach Grupy pozwoliłoby na uzyskanie przychodów, które nie tylko zniwelują ujemne kapitały Grupy ale przyniosą atrakcyjne wyniki.

Po drugie: dwóch głównych wierzycieli Tower Investments SA, tj. Circolo sp. zo.o i Mirosław Kuś widząc potencjał Grupy, nie tylko wydłużyli terminy spłaty zobowiązań do roku 2027 i 2028, ale aktywnie uczestniczyli w ostatniej emisji akcji serii D (w przypadku Circolo sp. z o.o. przez podmiot powiązany - Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.) obejmując 1,1 mln akcji nowej emisji. Oba podmioty deklarują również gotowość dalszego wspierania finansowania Tower Investments.

Po trzecie: rozpoczęcie w 2025 roku współpracy z chińskim gigantem przemysłu budowlanego Broad Box, a w następstwie powołanie spółki joint venture Broad Tower spółka z o.o. otwiera zupełnie nowe możliwości rozwoju przed Grupą Tower Investments. Wprowadzenie do Polski innowacyjnych rozwiązań budowlanych w postaci prefabrykowanych modułów wg technologii nie stosowanej dotychczas w Europie, polegającej na gotowych modułach z mieszanki cementu, zbrojenia rozproszonego i XPS, nie wymagających dodatkowej izolacji cieplnej ani otynkowania przy jednoczesnej znacznej konkurencyjności cenowej, dają ogromny potencjał wzrostowy dla wyników Grupy.

Po czwarte: Zarząd Tower Investments prowadzi intensywne rozmowy w celu rozszerzenia współpracy na terenie RP również z innymi podmiotami z rynku chińskiego z szeroko pojętej branży budowlanej, co może zaowocować kolejnymi kontraktami JV. Spółka będzie informować w raportach bieżących o konkretnych działaniach w tym zakresie.
W dniu 18 sierpnia 2026 roku podpisany został list intencyjny z SDS Tengzhou Star Smith Metal Products Co., Ltd, o czym spółka poinformowała raportem bieżącym nr24/2026. Celem współpracy jest wprowadzenie na rynek polski zbrojenia rozproszonego produkowanego przez chińskiego partnera.

Nie zmienia to faktu, że spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments wciąż mają problemy płynnościowe, szereg przeterminowanych zobowiązań i niezbędne będzie dalsze pozyskanie kapitału, aby zrealizować wyżej opisane plany rozwoju.
W tym celu Zarząd Tower Investments S.A. planuje w czwartym kwartale 2026 roku zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki („NWZ") z porządkiem obrad obejmującym podjęcie przez NWZ uchwały w sprawie w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji. Celem będzie dalsza stabilizacja finansowa oraz realizacja bieżących projektów inwestycyjnych
Projekty uchwał zwoływanego NWZ, w tym projekt Uchwały Emisyjnej zostaną opublikowane odrębnym raportem bieżącym Spółki oraz w trybie właściwym dla przekazywania informacji o zwoływaniu Walnych Zgromadzeń Spółki.
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.

6. 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 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3672	4,2692	4,2267
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,2800	4,2408	4,2372
Najwyższy kurs w okresie	4,3900	4,3033	4,3033
Najniższy kurs w okresie	4,2009	4,1339	4,1339

7. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Przyjęte w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości zaprezentowane zostały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2025, przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 16 czerwca 2026 roku. W wyżej wymienionym sprawozdaniu zostały przedstawione szczegółowe informacje dotyczące zasad i metod wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, sposobu sporządzania sprawozdania finansowego i danych porównywalnych. Zasady te są stosowane w sposób ciągły do obecnie opublikowanych danych, ostatniego sprawozdanie rocznego oraz prezentowanych danych porównywalnych.

INFORMACJA DODATKOWA

8. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Podstawowa działalność Grupy opiera się na kupnie i sprzedaży nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości. Wymienione powyżej

prace cechują się niedopasowaniem w czasie ponoszonych kosztów i przychodów oraz nieregularnością przychodów. Zakup nieruchomości i realizacja projektu budowlanego może trwać ponad 12 miesięcy, przychód zaś realizowany jest w momencie zakończenia prac i sprzedaży gotowego produktu. Ze względu na specyfikę branży nie można określić cykliczności ani sezonowości działalności.

9. SEGMENTY OPERACYJNE

Od roku 2024 Grupa Kapitałowa nie wyodrębnia segmentów.

10. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki Dominującej podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie. W okresie objętym sprawozdaniem i okresach porównawczych jest brak czynników rozwadniających zysk na akcję.
Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	2 660 750	1 560 750	1 560 750
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	**2 660 750**	**1 560 750**	**1 560 750**
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	697 688	2 288 702	201 726
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,26	1,47	0,13
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,26	1,47	0,13
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	0,00	0,00
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	697 688	2 288 702	201 726
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,26	1,47	0,13
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,26	1,47	0,13

11. PRZYCHODY I KOSZTY

W III kwartałach 2026 r. Grupa odnotowała zysk na podstawowej działalności operacyjnej, na którego osiągnięcie istotny wpływ miała sprzedaż nieruchomości położonej w Wołominie oraz obsługa nowych projektów.

11.1. Podatek dochodowy

Grupa w 9 miesiącach 2026 r. wykazała stratę podatkową z działalności operacyjnej.

W związku z przewidywanym osiągnięciem przychodów podlegających opodatkowaniu w przyszłych okresach, które umożliwią wykorzystanie poniesionych strat podatkowych, Grupa rozpoznała aktywo z tytułu podatku odroczonego.

Jednocześnie, w związku z oceną, że prawdopodobieństwo spłaty odsetek, dla których w poprzednich okresach utworzono rezerwę, jest niewielkie, w I półroczu 2026 r. rozwiązano przedmiotową rezerwę, co wpłynęło na wynik finansowy Grupy w kwocie 1 020 tys. PLN.

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

Umowami leasingu objęte są samochody i prawo z tytułu użytkowania wieczystego. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów.

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

13. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

W okresie 9 miesięcy 2026 roku Grupa nie dokonała zmian w klasyfikacji nieruchomości ani nie dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości.

14. ZAPASY

Wartość zapasów na dzień 30 września 2026 r. zmniejszyła się o 1,6 mln zł w porównaniu ze stanem na koniec II kwartału 2026 r. Spadek ten wynikał ze sprzedaży nieruchomości przejętej od Prezesa Zarządu oraz nieruchomości położonej w Wołominie.

15. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Aktywa finansowe :			
Należności z tytułu dostaw i usług	2 665 119	2 141 746	6 454 496
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(1 709 907)	(1 726 635)	(1 709 907)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	955 212	415 111	4 744 589
Inne należności	8 060 552	9 150 285	8 461 054
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(5 545 817)	(5 545 817)	(8 113 640)
Pozostałe należności finansowe netto	2 514 735	3 604 469	347 414

Należności finansowe	**3 469 947**	**4 019 579**	**5 092 003**
Aktywa niefinansowe:			
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	170 771	166 117	129 397
Rozliczenia międzyokresowe	3 595	3 502	403
Należności niefinansowe	**174 365**	**169 620**	**129 800**
Należności krótkoterminowe razem	**3 644 312**	**4 189 199**	**5 221 803**

Należności długoterminowe na 30 września 2026 r. oraz na 30 września 2025 r. nie wystąpiły.

16. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	3 099 487	140 832	272 474
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych			
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	14 303	14 303	12 003
Środki pieniężne w drodze	4 596	12840	2 840
Środki pieniężne w kasie	307 151	307 151	307 151
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	**3 425 537**	**475 127**	**594 468**

Na dzień 30 września 2026 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej, jednak na rachunkach bankowych poniższych spółek widniały zajęcia:

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

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

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

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

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

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

17. KAPITAŁY WŁASNE

17.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

W związku z przeprowadzoną w październiku 2025 emisją akcji serii D Spółki i następnie rejestracją kapitału zakładowego w dniu 27 lutego 2026 roku, na dzień 30 września 2026 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 2.661 PLN i dzielił się na 2.661 akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Strukturę własności na dzień 30 września 2026 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.09.2026 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	766 553	766 553	766 553	28,81%
Mirosław Kuś	610 001	610 001	610 001	22,93%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	5 26%
Pozostali akcjonariusze	1 144 244	1 144 244	1 144 244	43%
Razem	**2 660 750**	**2 660 750**	**2 660 750**	**100%**

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2025 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	266 553	266 553	266 553	17,08%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%
Pozostali akcjonariusze	1 154 245	1 154 245	1 154 245	73,95%
Razem	**1 560 750**	**1 560 750**	**1 560 750**	**100%**

17.2. Pozostałe kapitały

W okresie 9 miesięcy 2026 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku Grupy.

18. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

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

19. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Kredyty w rachunku kredytowym	0	0	0
Pożyczki	2 973 580	3 311 783	3 231 005
Inne instrumenty dłużne	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	**2 973 580**	**3 311 783**	**3 231 005**

19.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	0	0
Pożyczki	PLN; 16%	2028	0	2 973 580
Obligacje	PLN; 14,27%	2022-2023	0	0
Subwencja	PLN; 0,00%	2023-2024	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2026 roku			0	2 973 580

19.2. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

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

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

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

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

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

Leasing

Umowami leasingu objęte są samochody. Umowy najmu biura i użytkowania wieczystego, zgodnie z zapisami MSSF 16, stanowią aktywa i zobowiązania z tytułu praw do użytkowania. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały wekslami. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują żadne istotne opłaty subleasingowe.

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

	30.09.2025	31.12.2025
Nieruchomości inwestycyjne	0	0
Zapasy	5 654 140	5 647 831
Pożyczki udzielone *	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	0	0
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	**5 654 140**	**5 647 831**

***** pożyczki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym

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

20. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Do zobowiązań warunkowych należą zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych. Umowami leasingu objęte są samochody i prawo z tytułu użytkowania wieczystego. Raty leasingów

samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów.

Zgodnie z wymogami MSSF 16 dokonano analizy umów najmu, użyczenia i o podobnym charakterze pod kątem ich kwalifikacji jako umów leasingu i ujęto odpowiednio aktywa i zobowiązania z tego tytułu.

Inne zobowiązania warunkowe nie występują.

21. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

› Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
› Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.
W prezentowanych okresach nie miały miejsca transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia do 30 września 2026 roku:

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Zarząd		
Wynagrodzenia	-	10 000
Premie		
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	-	-
Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenia	-	3 445
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności		
Komitet Audytu		
Wynagrodzenia	-	3 471
Wynagrodzenia razem	**-**	**16 916**

Transakcje z podmiotami powiązanymi.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

W 9 miesiącach 2026 roku Grupa dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych w wysokości naliczonych odsetek.

Stan transakcji wraz z dokonanymi odpisami przedstawiony jest poniżej:

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Operacyjne	Pożyczki	Operacyjne	Pożyczki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	2 242 970	82 005	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	369 435	-	-	-
SUMA	**2 612 405**	**82 005**	**-**	**-**
Odpisy aktualizujące	(2 612 405)	(82 005)	-	
SUMA	**-**	**-**	**-**	**-**

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki i finansowe
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 600	2 244		-
Floryda 1 sp. z o.o.	3 600		-	-
SUMA	**7 200**	**2 244**	**-**	**-**

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

W trzech kwartałach 2026 roku, poza wydarzeniami opisanymi we wcześniejszych notach, nie wystąpiły nietypowe czynniki lub zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie.

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

1) Postępowanie z powództwa Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 zł przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie (sygn. akt VI C 2242/20). Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
2) Postępowanie z powództwa Tower Project sp. z o.o. przeciwko Andrzejowi Lipniackiemu, Elżbiecie Lipniackiej i Małgorzacie Lipniackiej o zawarcie umowy przyrzeczonej przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie (sygn. akt II C 1516/24). Sprawa na etapie postępowania międzyinstancyjnego.
3) Postępowanie z powództwa Tower Project sp. z o.o. przeciwko Atlantis Exports sp. z o.o. o zapłatę 850.471,00 zł z odsetkami przed Sądem Okręgowym w Warszawie, sygn. akt XX GNc 70/26. Pozwowi nie nadano biegu.

4) Postępowanie z powództwa Tower Development P.S.A. przeciwko Zimmerman Filipiak Restrukturyzacja S.A. o zwalczanie nieuczciwej konkurencji przed Sądem Okręgowym w Warszawie, pod sygnaturą akt XXII GW 696/25. Brak wyznaczonego terminu rozprawy. Obecnie postępowanie jest zawieszone.
5) 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. Wyrokiem z dnia 7 listopada 2025 roku oddalono powództwo w całości. Na skutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 15 października 2026 sygn. akt VII AGa 487/26 zmienił zaskarżony wyrok i zasądził na rzecz powoda kwotę 507.375,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2023 r. do dnia zapłaty, kwotę 30.769,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, kwotę 29.419,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty.
6) Postępowanie z powództwa Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy- Audyt sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 169.607,80 złotych z odsetkami przed Sądem Okręgowym w Warszawie po sygn.. akt XVI GC 961/25. Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2026 r. powództwo zostało uwzględnione. Wyrok nie jest prawomocny, pozwany wniósł apelację, sprawa toczy się przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie pod sygnaturą VII Aga 517/26.
7) Postępowanie z powództwa Vehis Finanse sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 124.527,11 złotych przed Sądem Rejonowym w Lublinie po sygn.. akt Nc-e 416690/26. Prawomocnym postanowieniem z dnia 14 lipca 2026 roku postępowanie umorzono w całości. Powód wniósł ponownie pozew – postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą akt XVI GC 1518/25. Termin rozprawy wyznaczony jest na 4 lutego 2027 roku.
8) 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. Wyrokiem z dnia 12 maja 2026 uzupełnionym wyrokiem z dnia 7 lipca 2026 r. powództwo uwzględniono.
9) 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. Postępowanie obecnie bezprzedmiotowe, powód złożył pismo o cofnięciu.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku Spółka Dominująca nie dokonywała emisji, wykupu i spłaty papierów wartościowych. W dniu 23 października 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję do 1.500.000 akcji serii D. Emisja w części się powiodła, objętych zostało 1.100.000 akcji.

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

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 30 września 2026 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- W dniu 2 stycznia 2026 roku Zarząd Spółki powziął informację o podpisaniu przez drugą stronę umowy z biegłym rewidentem w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Tower Investments za lata 2024-2026 ("Umowa"). Umowa została zawarta z firmą audytorską Strategia Audit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.
- W dniu 03.01.2026 Zarząd zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, którego przedmiotem było zatwierdzenie kooptacji członków Rady Nadzorczej Spółki oraz zmiana Polityki Wynagrodzeń.
- Zawarcie przez spółki zależne Tower Investments sp. z o.o. i Tower Mehoffera sp. z o.o. aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej na warszawskiej Białołęce. Aneksem z dnia 2 lutego przedłużono termin zawarcia umowy przyrzeczonej do maja 2026, a kolejnymi aneksami wydłużono ten termin do dnia 13 października 2026 roku.
- W dniu 25 lutego br. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o rejestracji spółki joint venture pod firmą Broad Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Spółka jest częścią Grupy Kapitałowej Tower Investments i stanowi jeden z kluczowych elementów realizacji umowy z Broad Box Ltd.
- W dniu 27 lutego 2026 roku Zarząd powziął informację o zarejestrowaniu w dniu 26 lutego 2026 roku przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, zmiany Statutu Spółki tj. zmiany § 5 Statutu Spółki. Zarejestrowana przez Sąd zmiana §5 Statutu Spółki dotyczy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki dokonanego na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 października 2025 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 1.560.750 (jeden milion pięćset sześćdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych do kwoty 2.660.750 (dwa miliony sześćset sześćdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych, w drodze emisji 1.100.000 (jeden milion sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się obecnie na 2.660.750 akcji..
- W dniu 23 marca 2026 roku, spółka zależna Broad Tower sp. z o.o. działająca jako spółka joint venture z Broad Box Technology Ltd (z siedzibą w Changsha, Chińska Republika Ludowa) złożyła do Instytutu Techniki Budowlanej wniosek o wydanie Krajowej Oceny Technicznej dla systemów prefabrykacji modularnej Broad Box. Celem procedury jest uzyskanie wszelkich zgód na obrót i produkcję systemów prefabrykacji modularnej Broad Box na terenie RP.
- Podjęcie przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. uchwały nr 938/2026 z dnia 22 czerwca 2026 w sprawie wznowienia obrotu akcjami Spółki. Wznowienie notowań nastąpiło w wyniku złożenia przez Emitenta wniosku o odwieszenie notowań i w związku z ustaniem przyczyn zawieszenia obrotu.
- Podpisanie w dniu 21 lipca 2026 roku przez spółki Tower Investments spółka z o.o. i Tower Mehoffera spółka z o.o.- spółki zależne od Spółki- aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Mehoffera w Warszawie o powierzchni 6.089 m2 na rzecz jednego z

deweloperów mieszkaniowych. Zgodnie z zapisami aneksu, termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wydłużony do dnia 04.09.2026 roku.

- Dopuszczenie i warunkowe wprowadzenie do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW akcji serii A Spółki. Ustalenie daty pierwszego notowania akcji serii A Spółki po ich asymilacji z akcjami znajdującymi się w obrocie na rynku równoległym na dzień 13 sierpnia 2026 roku.
- Zawarcie w dniu 18 sierpnia 2026 roku listu intencyjnego z SDS Tengzhou Star Smith Metal Products Co., Ltd.- chińskim producentem włókien stalowych do zbrojenia betonu, działającym od 2011 roku, zaliczanym do trzech największych producentów włókien stalowych w Chinach. Strony Listu Intencyjnego są zainteresowane nawiązaniem długoterminowej współpracy handlowej, w ramach której Spółka będzie oferować i dystrybuować produkty SDS na terytorium Polski oraz Europy, na warunkach, które zostaną szczegółowo określone w odrębnej Umowie Handlowej. W przypadku osiągnięcia przez Strony w ramach tej współpracy określonego poziomu obrotu, Strony zamierzają podjąć negocjacje w celu utworzenia w Polsce spółki joint venture, której celem będzie uruchomienie lokalnej produkcji wyrobów SDS na terenie Polski. List intencyjny obowiązuje przez okres 6 (sześciu) miesięcy od daty zawarcia, chyba że wcześniej wygaśnie na skutek zawarcia Umowy Handlowej lub zostanie przedłużony za pisemną zgodą obu Stron.
- Podpisanie w dniu 04.09.2026 roku przez spółki Tower Investments spółka z o.o. i Tower Mehoffera spółka z o.o.- spółki zależne od Spółki- aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Mehoffera w Warszawie o powierzchni 6.089 m2 na rzecz jednego z deweloperów mieszkaniowych. Zgodnie z zapisami aneksu, termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wydłużony do dnia 13.10.2026 roku.

26. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

- Otrzymanie w dniu 13 października 2026 roku od Kupującego oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Białołęka. Umowa zawarta była pomiędzy spółkami Tower Investments spółka z o.o. i Tower Mehoffera spółka z o.o. jako sprzedającymi a Kupującym. Oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone zgodnie z warunkami określonymi w przedmiotowej umowie.

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

W dniu 19 października br. Zarząd opublikował raport bieżący na temat bieżącej sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej.
Treść raportu przedstawia się następująco:
przekazuje informacje o głównych obszarach bieżącej działalności Grupy.
1. Współpraca z Broad Box - prefabrykowane moduły budowlane
Proces certyfikacji modułów Broad Box w Instytucie Techniki Budowlanej (ITB) ulega wydłużeniu. W związku z tym partnerzy spółki joint venture Broad Tower sp. z o.o. (w której Emitent posiada 44% udziałów) podjęli decyzję o realizacji projektów testowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej bez certyfikacji.

Realizacja pilotażu opiera się na dopuszczonej prawem UE ścieżce projektu jednostkowego (art. 5 lit. a rozporządzenia CPR 305/2011) moduły są wytwarzane na konkretne zamówienie dla jednego, zidentyfikowanego obiektu budowlanego, a nie jako produkt seryjny sprzedawany katalogowo. Dzięki temu inwestycja może zostać zrealizowana bez oczekiwania na pełną certyfikację CE zakładu produkcyjnego w Polsce. Obecnie trwają prace nad wyborem parametrów budynków oraz ich lokalizacji. Celem jest realizacja i komercjalizacja budynków testowych, a następnie podjęcie decyzji o przeniesieniu części mocy produkcyjnych do Polski - po uprzednim przeprowadzeniu certyfikacji w wybranym zakładzie produkcyjnym na terenie RP.

2. Współpraca z SDS - zbrojenie rozproszone
W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 24/2026 dotyczącego listu intencyjnego z SDS Tengzhou Star Smith Metal Products Co., Ltd. Emitent informuje, że w ostatnich tygodniach do Polski dostarczono ponad 1 tonę próbnych wyrobów SDS. Trwają testy mieszanek betonowych prowadzone we współpracy z podmiotami z branży technologii budowlanych. Po zakończeniu testów i podsumowaniu ich wyników Emitent wspólnie z partnerem podejmie decyzję w sprawie zawarcia umowy handlowej i dystrybucji wyrobów SDS na terenie Polski.

3. Relacje z wierzycielami
Jak wskazano w raporcie półrocznym, spółki z Grupy Kapitałowej nadal nieterminowo regulują część swoich zobowiązań. Emitent prowadzi rozmowy z wierzycielami, których celem jest zawarcie porozumień ugodowych. Porozumienia mają opierać się na ustaleniu nowych terminów spłaty oraz ewentualnej konwersji części zobowiązań na akcje Emitenta. Konwersja będzie możliwa pod warunkiem podjęcia stosownych uchwał przez Walne Zgromadzenie Emitenta.

4. Nowe obszary działalności
Zarząd Emitenta prowadzi rozmowy z międzynarodowymi podmiotami z branży technologicznej, w tym z obszaru technologii data center oraz technologii monitoringu bezzałogowych statków powietrznych (UAV). Celem rozmów jest włączenie do Grupy Kapitałowej podmiotów zdolnych do szybkiego zbudowania wolumenu przychodów.
Na dzień publikacji raportu rozmowy mają charakter wstępny i nie zostały zawarte żadne wiążące umowy. Nie ma pewności, że zakończą się one zawarciem transakcji. Emitent będzie informował o istotnych zdarzeniach dotyczących powyższych obszarów w kolejnych raportach bieżących.

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

28. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	780 000	405 200	182 243	95 548
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(802 068)	204 488	(187 399)	48 219
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 234 374)	369 845	(288 405)	87 211
Zysk (strata) netto	616 452	369 845	144 031	87 211

Zysk na akcję (PLN)	0,23	0,24	0,05	0,06
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,23	0,24	0,05	0,06
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,2408
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 145 345)	(2 348)	(501 249)	(554)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(41 600)	0	(9 720)	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2 200 000	0	514 019	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	13 055	(2 348)	3 050	(554)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2800	4,2408
	30.09.2025	**30.09.2025**	**30.09.2025**	**30.09.2025**
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	21 220 011	19 841 469	4 858 951	4 647 585
Zobowiązania długoterminowe	11 179 365	13 684 502	2 559 847	3 205 402
Zobowiązania krótkoterminowe	15 772 067	13 305 010	3 611 483	3 116 511
Kapitał własny	(5 731 421)	(7 148 043)	(1 312 379)	(1 674 328)
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3672	4,2692

29. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

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

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

30. 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.

W związku z zawartym w dniu 16 czerwca 2025 roku listem intencyjnym z chińskim producentem modułów prefabrykowanych Broad Box Technology Ltd., a w konsekwencji powołaniem spółki joint venture Broad Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Grupa Tower Investments zamierza rozszerzyć swoją działalność o wprowadzenie na rynek polski oraz rozpoczęcie produkcji modułów Broad Box.

31. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	780 000	405 200
Koszty sprzedanych produktów i usług	(34 272)	1 557
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**814 272**	**403 643**
Koszt sprzedaży		
Koszt ogólnego zarządu	322 129	269 243
Zysk (strata) ze sprzedaży	**492 143**	**134 400**
Pozostałe przychody operacyjne	1	149 987
Pozostałe koszty operacyjne	1 294 212	79 899
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**(802 068)**	**204 488**
Przychody finansowe	1 199 974	1 245 734
Koszty finansowe	1 632 281	1 080 377
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**(1 234 374)**	**369 845**
Podatek dochodowy	(1 850 826)	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**616 452**	**369 845**
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	**616 452**	**369 845**
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	**0**	**0**
Zysk (Strata) Netto	616 452	369 845
Całkowite dochody	**616 452**	**369 845**

31.2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Wartości niematerialne	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	32 933	8 205	14 360
Nieruchomości inwestycyjne	0	259 778	288 888
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	619 743	618 343	618 343
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	370 000
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	0
Aktywa trwałe	0	67 896	67 896
Zapasy	**652 676**	**954 222**	**1 359 487**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 416 156	2 416 156	2 416 156
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	3 605 819	3 351 921	3 692 872
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	1 097
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 420 954	14 420 954	12 270 506
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	124 406	111 352	101 352
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	**20 567 335**	**20 300 382**	**18 481 983**
Aktywa obrotowe	0	0	0
AKTYWA RAZEM	**20 567 335**	**20 300 382**	**18 481 983**

PASYWA	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	2 660 750	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Akcje własne	0	0	0
Pozostałe kapitały	8 641 742	7 541 742	7 541 742
Zyski zatrzymane w tym:	(47 105 637)	(47 722 089)	(46 322 258)
- zysk (strata) netto	616 452	(1 029 985)	369 845
Kapitał własny	**(5 731 421)**	**(8 547 873)**	**(7 148 043)**
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	2 806 646	3 144 849	3 064 071
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 332 790	8 661 781	8 661 781

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 929	1 958 650	1 958 650
Zobowiązania długoterminowe	**11 179 365**	**13 765 280**	**13 684 502**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 828 063	12 822 265	1 573 146
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	13 760 004	2 894 932	11 731 864
Rezerwy bieżące	184 000	320 000	
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	**15 772 067**	**16 037 197**	**13 305 010**
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**15 772 067**	**16 037 197**	**13 305 010**
Zobowiązania razem	**26 951 432**	**29 802 477**	**26 989 512**
Pasywa razem	**21 220 011**	**21 254 604**	**19 841 469**

31.3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	**(1 234 374)**	**369 845**
Korekty:		
Amortyzacja	26 188	115 870
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	0	0
Przychody i koszty odsetek	(338 203)	(468 346)
Zmiana stanu rezerw	1 782 722	
Zmiana stanu zapasów	(1 400)	0
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	95 027	(446 752)
Zmiana stanu należności pozostałych	(346 734)	(59 964)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	2 907	(93 343)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	(210 566)	580 131
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(70 086)	210
Inne korekty	0	0
Korekty razem	**939 855**	**(372 193)**
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	**(294 519)**	**(2 348)**
Podatek dochodowy	(1 850 826)	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**(2 145 345)**	**(2 348)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(41 600)	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		
Zbycie inwestycji w nieruchomości		
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	-	-

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(41 600)**	**0**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	2 200 000	-
Odsetki zapłacone		-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**2 200 000**	**0**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	**13 055**	**(2 348)**
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**13 055**	**(2 348)**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	111 352	103 700
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	124 406	101 352

31.4. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2026 roku	**1 560 750**	**0**	**30 071 724**	**7 541 742**	**(47 722 089)**	**(8 547 872)**
Emisja akcji własnych	1 100 000			1 100 000		2 200 000
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy						0
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym					0	0
Razem transakcje z właścicielami	1 100 000	0	0	1 100 000	0	2 200 000
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2025 do 31009.2026 roku					616 452	616 452
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	616 452	616 452
Saldo na dzień 30.09.2026 roku	**2 660 750**	**0**	**30 071 724**	**8 641 742**	**(47 105 637)**	**(5 731 421)**

	Kapitał Podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2025 roku	**1 560 750**	**0**	**30 071 724**	**7 541 742**	**(46 692 104)**	**(7 517 887)**
Nabycie akcji własnych		0				0
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				0	0	0
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym					0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku					(1 029 985)	(1 029 985)
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(1 029 985)	(1 029 985)
Saldo na dzień 31.12.2025 roku	**1 560 750**	**0**	**30 071 724**	**7 541 742**	**(47 722 089)**	**(8 547 872)**

	Kapitał Podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2025 roku	**1 560 750**	**0**	**30 071 724**	**7 541 742**	**(46 692 104)**	**(7 517 888)**
Nabycie akcji własnych						0
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy						0
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym					0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2025 do 31.09.2025 roku					369 845	369 845
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	369 845	369 845
Saldo na dzień 30.09.2025 roku	**1 560 750**	**0**	**30 071 724**	**7 541 742**	**(46 322 258)**	**(7 148 043)**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

32. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.

Do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2025 rok.

33. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	2 660 750	1 560 750
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	**2 660 750**	**1 560 750**
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	616 452	369 845
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,23	0,24
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,23	0,24
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	616 452	369 845
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,23	0,24
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,23	0,24

34. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Wartość bilansowa na początek okresu	618 343	618 343	618 343
Zwiększenia	1 400	0	0
Zmniejszenia	0	0	0
Wycena do wartości godziwej			
Wartość bilansowa na koniec okresu	**619 743**	**618 343**	**618 343**

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

W okresie 9 miesięcy 2026 roku wartość nieruchomości nie uległa zmianie.

35. ZAPASY

	30.09.2025	31.12.2025	30.09.2025
Półprodukty i produkcja w toku	2 416 156	2 416 156	2 416 156
Towary			
Wartość bilansowa zapasów razem	**2 416 156**	**2 416 156**	**2 416 156**

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2026 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2025 i 30.09.2025: 0 PLN).

36. POŻYCZKI UDZIELONE

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.09.2026 roku				
Tower Project Sp zo.o.	PLN	251 342	0,00%	2024*
Tower Project Sp zo.o.	PLN	1 857 887	6,00%	2025
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 934 753	6,00%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	25 324 659	6,00%	2024
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	205 836	6,00%	2024

Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802	0,00%	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	9 241 086	zm WIBOR3M+6,6	2024
Akal sp. z o.o.	PLN	2 227	12,00%	2024
Razem		**38 818 593**		
Tower Investments sp z o.o.	PLN	(14 947 688)		
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	(9 241 086)		
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	(206 638)		
Akal sp. z o.o.	PLN	(2 227)		
Razem		**14 420 954**		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2025 roku				
Tower Project Sp zo.o.	PLN	251 342	0,00%	2024*
Tower Project Sp zo.o.	PLN	1 785 687	6,00%	2025
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 932 958	6,00%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	24 584 278	6,00%	2024
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	203 727	6,00%	2024
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802	0,00%	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	8 857 732	zm WIBOR3M+6,6	2024
Akal sp. z o.o.	PLN	2 092	12,00%	2024
Razem		**37 618 619**		
Tower Investments sp z o.o.	PLN	(14 133 312)		
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	(8 857 732)		
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	(204 529)		
Akal sp. z o.o.	PLN	(2 092)		
Razem		**14 420 954**		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.09.2025 roku				
Tower Project Sp zo.o.	PLN	1 989 291	6,00%	2024
Tower Project Sp zo.o.	PLN	23 407	6,00%	2025
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 932 353	6,00%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	24 334 773	6,00%	2024
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	203 017	zm WIBOR3M+6,6	2024
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802	0,00%	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	877 321	6,00%	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46 236	0,00%	2025
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 800 957	zm WIBOR3M+6,6	2024

Akal sp. z o.o.	PLN	2 047	12,00%	2024
Razem		**37 210 203**		

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

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Wartość brutto			
Saldo na początek okresu	**37 618 619**	**35 964 468**	**35 964 468**
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	0	0	0
Spłata	0	0	0
Spisanie pożyczek			
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 199 974	1 654 151	1 245 735
Wartość brutto na koniec okresu	**38 818 593**	**37 618 619**	**37 210 203**
Strata kredytowa			
Saldo na początek okresu	**(23 197 665)**	**(24 162 307)**	**(24 162 307)**
Odpisy okresu	(1 199 974)	964 642	(639 054)
Strata kredytowa na koniec okresu	**(24 397 639)**	**(23 197 665)**	**(24 801 360)**
Wartość bilansowa na koniec okresu	**14 420 954**	**14 420 954**	**12 408 843**

37. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		Zobowiązania krótkoterminowe	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Pożyczki	2 773 580	3 111 783	0	47 657
Inne instrumenty dłużne	0	0	0	0
Inne zobowiązania finansowe	33 066	33 066	13 760 004	2 847 275
Zobowiązania finansowe razem	**2 806 646**	**3 144 849**	**13 760 004**	**2 894 932**

37.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość księgowa kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych odpowiada ich wartości godziwej.
Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Spółka z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

Stan na 30.09.2026 roku	Pożyczki	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta		PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2023-2028	2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	2 773 580	0		2 773 581
Zobowiązanie krótkoterminowe	0	0		0
Zobowiązanie długoterminowe	2 773 580	0	0	2 773 580

Stan na 31.12.2025 roku	Pożyczki	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta		PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2023-2028	2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	3 159 440			3 159 441
Zobowiązanie krótkoterminowe	47 657			47 658
Zobowiązanie długoterminowe	3 111 783			3 111 783

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

37.2. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Opis zabezpieczeń zobowiązań został przedstawiony w nocie 17.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

38. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w nocie 18 niniejszego sprawozdania.

39. AKTYWA FINANSOWE

39.1. Posiadane akcje i udziały

Udziały i akcje	30.09.2026	30.09.2025
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000
Tower Investments sp. z o.o.	500 000	500 000
Tower Jasło sp. z o.o.	5 000	5 000

Tower Mehoffera sp. z o.o.	4 003 500	4 003 500
Shopin 2 sp. z o.o.	4 055 000	4 055 000
Prystora1 sp. z o.o.	50	50
Tower Development Prosta Spółka akcyjna	1 330 000	1 180 001
Aktywa finansowe brutto	**9 928 550**	**9 778 551**
Odpisy aktualizujące	**(9 928 550)**	**(9 778 551)**
Aktywa finansowe netto	**-**	**-**

39.2. Inne aktywa finansowe

Na dzień 30 września 2026 roku Spółka nie wykazuje innych aktywów finansowych, podobnie jak na dzień 30 września 2025 roku.

40. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocie 19 przedstawione zostały koszty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej i spółek zależnych wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków.

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

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

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	12 792	1 220 157
Tower Jasło sp. z o.o.	10 824	612 788
Shopin 2 sp. z o.o.	12 792	2 100 442
Tower Project sp. z o.o.	12 792	1 056 785
Gatid Investments sp. z o.o.	1 232 949	1 922 500
Floryda 1 sp. z o.o.	75 147	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	77 874	0
Prystora1 sp. z o.o.	2 104 428	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 345 810	-
Tower Development P.S.A.	1 133 568	262 462
Stan na 30 września 2026 roku	**7 018 976**	**7 175 135**
Odpisy aktualizujące	(3 830 829)	
Stan netto na 30 września 2026 roku	**3 188 147**	**7 175 135**

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	27 259 412	-	-
Gatid Investments sp. z o.o.	-	-	47 657
Tower Project sp. z o.o.	2 109 230	-	-
Tower Mehoffera sp. z o.o.	9 241 086	-	-
Stan na 30 września 2026 roku	**38 609 728**	**0**	**47 657**
Odpisy aktualizujące	(24 188 775)	0	0
Stan netto na 30 września 2026 roku	**14 420 954**	**0**	**47 657**

41. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 24 niniejszego sprawozdania finansowego.

DZIAŁ III

42. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 26 listopada 2026 roku.

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

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

Signed by / Podpisano przez:

Bartosz Marek Kazimierczuk

Date / Data: 2026-11-26 19:48

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk