



# TOWER INVESTMENTS

**GRUPA KAPITAŁOWA**

**TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 ROKU

WARSZAWA 28 WRZEŚNIA 2022 ROKU

1.	INFORMACJE O GRUPIE	4
1.1	DANE PODSTAWOWE	4
1.2	POSIADANE ODDZIAŁY	4
1.3	INFORMACJE NA TEMAT KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	4
2.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	4
3.	AKCJE SPÓŁKI W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	5
4.	UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	5
5.	INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	6
6.	OPIS WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW Z EMISJI	6
7.	RADA NADZORCZA, ZARZĄD I KOMITET AUDYTU	6
8.	OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ ZE ZMIANAMI	7
9.	PRZEWIDYWANA STRATEGIA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ	9
10.	OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ, PRODUKTY, TOWARY, RYNKI ZBYTU	11
11.	CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH ZDARZEŃ, DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO DNIA PUBLIKACJI	14
12.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE	14
13.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	15
14.	INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH	15
15.	INFORMACJE O TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	16
16.	INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI	16
17.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK I KREDYTÓW	17
18.	INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM SPÓŁKI SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEJ SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ	17
18.1	RYZYSKO DOTYCZĄCE SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-COV-2/COVID-19 ORAZ KONFLIKTEM ZBROJNYM NA UKRAINIE	17
19.	OPIS SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIKÓW SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 ROKU	20
19.1	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH UJAWNIONYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS	20
20.	WYNIK FINANSOWY A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANE PROGNOZY WYNIKU	25
21.	PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	25
22.	CZYNNIKI MAJĄCE I MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	26
23.	OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ, NA KTÓRE NARAŻONA JEST GRUPA KAPITAŁOWA	27
24.	ŁAD KORPORACYJNY I JEGO STOSOWANIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS	35
24.1	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI	42

24.2	WSKAZANIE POSIADACZY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE WOBEC SPÓŁKI	43
24.3	OGRANICZENIA ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU	43
24.4	OGRANICZENIA W PRZENOSZENIU PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	43
24.5	OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENI, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWO DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI	44
24.6	OPIS ZASAD ZMIANY STATUTU LUB UMOWY SPÓŁKI	44
24.7	SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA, JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	44
24.8	SKŁAD OSOBOWY ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH TOWER INVESTMENTS SA ORAZ ICH KOMITETÓW I OPIS ICH DZIAŁANIA	44
25.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W GRUPIE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA JEDNOSTKOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	46
26.	PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	47
27.	OŚWIADCZENIE	47

## 1. INFORMACJE O GRUPIE

### 1.1 Dane podstawowe

Firma:	Tower Investments S.A.
Siedziba:	ul. Wioślarska 8, 00-411 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 299 73 34
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.towerinvestments.pl">www.towerinvestments.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:info@towerinvestments.pl">info@towerinvestments.pl</a>
Numer KRS:	0000602813
REGON:	302560840
NIP:	7822564985

### 1.2 Posiadane oddziały

Emitent nie posiada oddziałów.

### 1.3 Informacje na temat kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy spółki Tower Investments S.A. ("Spółka") na 30 czerwca 2022 roku dzielił się na:

689.171	akcji imiennych serii A
121.329	akcji na okaziciela serii A
250.250	akcji na okaziciela serii B
500.000	akcji na okaziciela serii C

## 2. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Kapitał zakładowy Tower Investments S.A. wynosi 1.560.750 PLN i dzieli się na 1.560.750 akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda.

Struktura akcjonariatu uaktualniana jest na podstawie formalnych zawiadomień od akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Struktura akcjonariatu na dzień 28 września 2022 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów	% udział w kapitale i głosach na WZ
Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.	689 171	44,16%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	10,18%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	11,51%

Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	5,00%
Akcje własne	11 126	0,71%
Bartosz Kazimierczuk	24 037	1,54%
Pozostali	419 868	26,90%
<b>RAZEM</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>

W dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych. Do dnia 30 czerwca 2022 roku, w ramach programu, dokonano nabycia 11.126 akcji za łączną kwotę 269.705,60 PLN.

W okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2022 roku nie dokonano nabycia akcji własnych Spółki.

### **3. AKCJE SPÓŁKI W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**

Na dzień publikacji pan Bartosz Kazimierczuk był posiadaczem 24.037 akcji spółki Tower Investments S.A. Wartość nominalna akcji wynosi 24.037 PLN.

W dniu 21 czerwca br. Spółka otrzymała powiadomienie o dokonaniu transakcji- zakupu 17.743 akcji Spółki.

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

W 2018 roku Spółka Tower Investments S.A. wprowadziła program skupu akcji własnych. Zgodnie z regulaminem Spółka jest uprawniona do skupu nie więcej niż 100.000 akcji własnych w okresie od 23 lipca 2018 roku maksymalnie do dnia 21 czerwca 2023 roku z uwzględnieniem okresów zamkniętych określonych przepisami prawa. Minimalna cena nabycia akcji wynosi 20,00 PLN zaś maksymalna 50,00 PLN. Łączna cena wraz z kosztami nabycia nie może przekroczyć 2.000.000 PLN.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji akcje na okaziciela serii A o wartości nominalnej 689.171 należące do spółki Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a. objęte są zastawem rejestrowym.

## **5. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie dokonano nabycia akcji własnych na rynku regulowanym w ramach programu skupu akcji własnych.

## **6. OPIS WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW Z EMISJI**

W pierwszym półroczu 2022 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych ani emisja nowych akcji.

## **7. RADA NADZORCZA, ZARZĄD I KOMITET AUDYTU**

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

- Bartosz Kazimierczuk

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

Rada Nadzorcza Spółki Dominującej została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku.

Obecny skład Rady Nadzorczej na dzień 28 września 2022 roku:

- Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Magdalena Gronowska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Muchalski – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Gańko - Członek Rady Nadzorczej

W okresie objętym sprawozdaniem, nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

W skład Komitetu Audytu na dzień 28 września 2022 roku wchodzi:

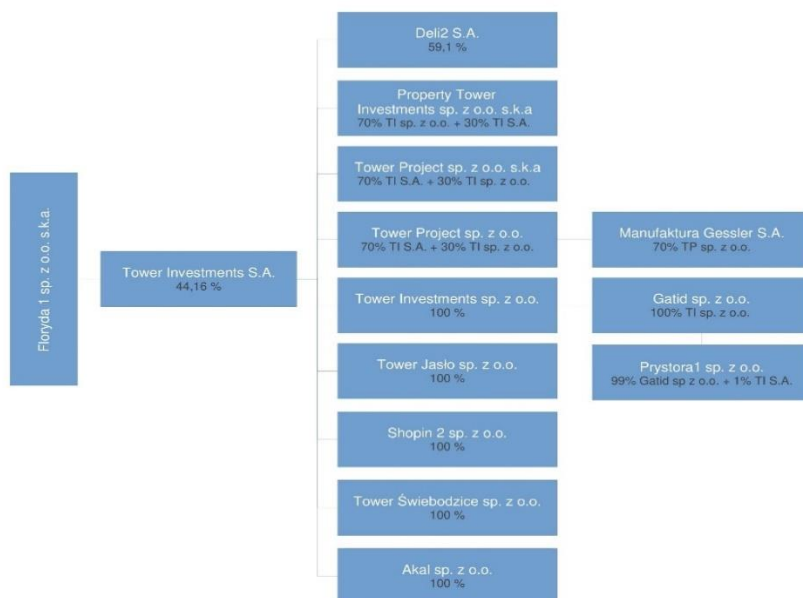
- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Jasica – Członek Komitetu Audytu
- Piotr Gańko - Członek Komitetu Audytu

W okresie objętym sprawozdaniem, nie nastąpiły zmiany w składzie Komitetu Audytu.

Uchwałami Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Tower Investments S.A. z dnia 20 sierpnia 2021 roku członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na nowy okres 5 - letniej kadencji.

## 8. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ ZE ZMIANAMI

Na dzień 30 czerwca 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca oraz następujące spółki zależne:



W skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A., oprócz Spółki Dominującej wchodzi:

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Jaśle. Po rezygnacji z wyżej wymienionego projektu spółka prowadzi inne 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) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 35.000 akcji, a Tower Investments S.A. posiada 15.000. Akcje te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. Obecnie nie prowadzi żadnej inwestycji.
- 4) **Tower Project sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 30%, a Tower Investments S.A. 70% udział w kapitale i głosach na walnym

zgromadzeniu. Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments S.A. Wraz z nabyciem akcji Spółka Dominująca przejęła nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8.908 m<sup>2</sup> oraz parku handlowego.

5) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów. Tower Świebodzice sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin w Świebodzicach. Po rezygnacji z w/w. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki.

6) **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 siecią sklepów Netto oraz posiadającą nieruchomości inwestycyjne wraz z zakładem w Zaskoczcu.

7) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin 2 sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego City Shopin Nowa Praga na ul. Szwedzkiej w Warszawie.

8) **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 została przeznaczona do prowadzenia innych projektów Grupy Kapitałowej.

9) **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 została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera.

10) **Deli2 S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 59,1% akcji uprawniających do 59,1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie sprzedaży detalicznej w poprzez prowadzenie e-delikatesów. Spółka została powołana we wrześniu 2020 roku w ramach strategii dywersyfikacji działalności Grupy Kapitałowej.

11) **Manufaktura Gessler S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Project sp. z o.o. posiada 70% akcji uprawniających do 70% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest zapewnienie rozwoju Grupy na rynku wyrobów cukierniczych oraz ich sprzedaż. W dniu 28 lutego 2022 r. Walne Zgromadzenie spółki



podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki do kwoty 300.000 złotych. Rejestracja podwyższonego kapitału zakładowego przez Krajowy Rejestr Sądowy nastąpiła w sierpniu 2022 roku.

12) **Akal 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 została powołana w celu realizacji projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości.

13) **Prystora 1 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której spółka Gatid Investments sp. z o.o. posiada 99% udziałów i praw głosu, a Tower Investments S.A. 1% udziałów i praw głosu na zgromadzeniu wspólników. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie w Al. Jerozolimskich.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

## 9. PRZEWIDYWANA STRATEGIA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

W dniu 17 września 2020 roku Spółka Dominująca opublikowała aktualizację strategii rozwoju na lata 2017 – 2022. Zgodnie z nią Grupa Kapitałowa postanowiła rozszerzyć i zdywersyfikować swoją działalność o produkcję spożywczą oraz handel w formacie tradycyjnym i poprzez e-delikatesy.

### ***Założenia strategii rozwoju na lata 2017-2022:***

- stworzenie zdywersyfikowanych obszarów działalności Grupy w podziale na kompleksową obsługę sieci handlowo – usługowych, produkcję i handel spożywczy oraz e-delikatesy. Pierwsze półrocze 2020 roku wraz z pandemią COVID 19 i załamaniem się rynku inwestycyjnego pokazało zagrożenia dla dynamiki rozwoju podstawowej działalności Tower Investments S.A. oraz zmiany rynkowe w branży spożywczej, których tempo niewątpliwie przyspiesza. Chodzi tu o istotny wzrost zainteresowania klientów ofertą sklepów internetowych, jakością dostaw oraz ofertą produktów spożywczych w podwyższonym reżimie sanitarnym.

### ***Założenia dla działalności deweloperskiej dla sieci handlowo – usługowych:***

---

- wzrost liczby realizowanych projektów deweloperskich i współpraca z nowymi sieciami handlowo - usługowymi. Obecnie Grupa współpracuje z dużymi sieciami handlowymi i usługowymi takimi jak Netto, Biedronka, Rossmann, BP, Shell jak i sieciami mniej znanymi bądź występującymi tylko na wybranych obszarach. W ramach strategii rozwoju Grupa zakłada przeprowadzenie 30 projektów deweloperskich dla sieci handlowych i usługowych

do 2022 roku. W ramach ograniczenia ryzyka zależności od kluczowych kontrahentów Grupa nawiązała współpracę z sieciami Aldi, Max Poland i przygotowuje dla nich projekty.

- stworzenie optymalnego modelu dla inwestycji mieszkaniowo-usługowych, maksymalizacja funkcjonalności i marży deweloperskiej. Koncepcja Multitower jest rozwiązaniem na problemy związane z dostępnością lokalizacji w dużych miastach. Koncepcja połączenia działalności handlowo-usługowej w części parterowej inwestycji z inwestycją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach zaspokaja potrzeby zarówno mniejszych sieci handlowych i usługowych, jak i przyszłych mieszkańców, którzy oszczędzają czas przeznaczony na zakupy. W ramach rozszerzenia współpracy z deweloperami mieszkaniowymi Grupa wyszukuje nieruchomości, wykonuje wstępne czynności deweloperskie w postaci uzyskiwania decyzji administracyjnych i sprzedaje gotowe projekty podmiotom takim jak Spravia (d. Budimex Nieruchomości), YIT czy SP Invest.

- intensywny rozwój sieci parków handlowych Shopin oraz nowych formatów: City Shopin i Shopin Mall. Do końca roku 2022 Grupa starać się będzie o pozyskanie kolejnych lokalizacji dla tych formatów. Aktualnie koncentrujemy się wyłącznie na zabezpieczaniu odpowiednich działek. Z uwagi na niestabilne koszty realizacji, budowa obiektów zostanie odsunięta w czasie.

#### *Założenia dla produkcji i handlu spożywczego*

---

- wejście na rynek handlu detalicznego z własną produkcją pakowanych wyrobów cukierniczych oraz mieszanek spożywczych.

Zakup zakładu produkcyjnego w 2019 roku początkowo ograniczony został do wydzierżawienia aktywów. Analiza rynku wykazała jednak, że rynek pakowanych ciast o wysokiej jakości jest jednym z najmniej zagospodarowanych obszarów rynku spożywczego. Wspólnie z Panami Adamem i Piotrem Gesslerami powstała oferta najwyższych jakościowo i smakowo produktów, która pod silną marką GESSLER jest dostępna na rynku detalicznym. Dzięki specjalnej technologii pakowania, produkty byłyby ponadto całkowicie bezpieczne, czego tradycyjne cukiernie nie są w stanie zapewnić. Oferta produktowa byłaby stopniowo rozszerzana o wyroby czekoladowe (batony, torciki itp.) oraz mieszanki spożywcze (budynie, kisiele, lody itp.) W związku ze śmiercią pana Piotra Gesslera niezbędnym stało się ponowne zdefiniowanie celów działania spółki Manufaktura Gessler. Po głębokiej analizie rynku zapadła decyzja o sprzedaży wszystkich akcji w Manufakturze Gessler S.A. posiadanych przez spółkę z grupy Tower Investments. Istotną wartość stanowią w spółce zastrzeżone znaki towarowe „Manufaktura Gessler”.

### *Założenia dla działalności e-delikatesów*

---

- wejście na rynek handlu internetowego w ofercie e-delikatesów

Wzrost zainteresowania klientów zakupami przez internet oraz stosunkowo uboga oferta produktów delikatesowych w istniejących serwisach zakupowych wskazała niezagospodarowany dotychczas obszar na rynku spożywczym. Upadek stacjonarnych sieci delikatesowych jak Piotr i Paweł czy Alma sprawił, że wymagający klienci zdani są na mniejsze sklepy tematyczne często rozrzucone po różnych częściach swoich miast. Deli2.pl oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Usługa jest dostępna początkowo w aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, a w kolejnych latach w 5 największych aglomeracjach Polski oferując dostęp do najwyższej jakości produktów ponad 10 milionom klientów. W tym celu powołany został nowy podmiot: Deli2 S.A., w którym Spółka Dominująca objęła kontrolny pakiet akcji.

### **10. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ, PRODUKTY, TOWARY, RYNKI ZBYTU**

Na dzień publikacji Grupa Kapitałowa działa przede wszystkim na szeroko pojętym rynku deweloperskim, wyszukując atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów nieruchomości. Pod koniec 2020 roku Grupa rozpoczęła proces dywersyfikacji i zapoczątkowała działalność na rynku produkcji i sprzedaży wyrobów cukierniczych, która w międzyczasie została zakończona oraz handlu w formie e-delikatesów.

W 2022 roku jej działalność koncentrowała się i koncentruje na rynku nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej, usługowej i mieszkaniowej, przede wszystkim dla sieci dyskontowych i deweloperów mieszkaniowych oraz rozpoczęła prowadzenie e-delikatesów.

#### **Rynek nieruchomości.**

Całość przychodów Grupy Kapitałowej jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski. Sytuacja ta wpływa bowiem m.in. na popyt konsumpcyjny, a przez to na szybkość i kierunki rozwoju sieci handlowych i usługowych w naszym kraju. Istotne znaczenie dla działalności Grupy Kapitałowej Emitenta mają więc takie czynniki jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, siła nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego.

Podstawowym segmentem działalności Grupy na obu rynkach są usługi deweloperskie. Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego. Kluczowym elementem

procesu jest znalezienie atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy, usługowy lub mieszkaniowy, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i kreowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami inwestorów. Główną specjalizacją Grupy Kapitałowej Emitenta jest właśnie pozyskiwanie nieruchomości.

Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę. Spółki z Grupy Kapitałowej, poprzez Spółkę Dominującą, w razie zapotrzebowania kontrahenta pełnią funkcję generalnego wykonawcy, budując gotowe obiekty, przy czym prace budowlane są zlecane podwykonawcom. Grupa współpracuje z solidnymi wykonawcami usług budowlanych, dzięki czemu jest w stanie zapewnić najwyższy poziom realizowanych robót. Grupa docelowo planuje ograniczyć działalność w zakresie wykonywania obiektów, a skoncentrować się na pozyskiwaniu atrakcyjnych lokalizacji.

Po wytypowaniu lokalizacji spółka z Grupy Kapitałowej negocjuje warunki zakupu i zawiera umowę przedwstępną nabycia gruntu, a następnie przedstawia lokalizację wytypowanym sieciom. W przypadku zainteresowania sieci, zawiera z nią przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości i najczęściej umowę na generalne wykonawstwo obiektu. Niezależnie od wyszukiwania lokalizacji z własnej inicjatywy zdarzają się sytuacje, że same sieci zlecają Spółce poszukiwanie atrakcyjnej lokalizacji na wskazanym obszarze, albo nawet typują konkretną nieruchomość do nabycia.

Działalność deweloperska charakteryzuje się ograniczonym ryzykiem biznesowym, ponieważ co do zasady nabycie gruntu odbywa się dopiero po akceptacji lokalizacji przez sieć i zawarciu z nią umowy przedwstępnej zbycia tej nieruchomości. Sama budowa realizowana jest już na zlecenie inwestora, z którym następuje rozliczanie poszczególnych etapów.

W związku z posiadanym doświadczeniem i wiedzą o każdym etapie realizacji inwestycji deweloperskiej, Spółka świadczy również usługi polegające na wykonaniu dla klienta poszczególnych elementów procesu inwestycyjnego, usługi doradcze oraz usługi zastępstwa inwestycyjnego.

Znaczna część działań wykonywanych przez spółki z Grupy Kapitałowej zlecana jest podwykonawcom. W ramach Grupy realizowane są czynności deweloperskie (wyszukiwanie lokalizacji, negocjacje ze sprzedającymi i potencjalnymi kupującymi), zarządzanie całością projektów, decyzje lokalizacyjne. Podwykonawcom zlecane są z kolei m.in. prace projektowe i budowlane, obsługa prawna, komercjalizacja obiektów. W związku z powyższym działalność

Grupy Kapitałowej nie wymaga zaangażowania istotnych aktywów (poza środkami pieniężnymi i ewentualnie nieruchomościami).

#### *Rynek nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej lub usługowej*

---

Grupa Kapitałowa Emitenta specjalizuje się w wyszukiwaniu nieruchomości, na których może zostać wybudowany, albo w których może zostać uruchomiony lokal handlowy lub usługowy. Głównymi odbiorcami takich lokali są sieci dyskontowe, a w mniejszym zakresie np. stacje paliw i sieci gastronomiczne. Ten obszar rynku deweloperskiego jest wciąż w fazie wzrostu.

Centra handlowe wciąż pozostają najpopularniejszym formatem wśród klientów. Jednak ich udział systematycznie maleje, a ich miejsca zajmują parki handlowe oraz centra codziennych zakupów (convenience). Polski rynek handlowy jest wciąż otwarty dla najmniejszych formatów handlowych. Jednym z efektów pandemii były zmiany strategii ekspansji deweloperów oraz zmiany zachowania konsumentów. Segment obiektów convenience, dedykowanych szybkim, codziennym zakupom stał się kluczowym elementem rynku handlowego. Dynamiczny rozwój tych centrów jest spełnieniem oczekiwań klientów, którzy pragną nabywać dobra tak szybko jak to możliwe, z odbiorem produktów w wygodnym dla nich miejscu i czasie. Nowe technologie sprzyjają rozwojowi nowych form łączenia zakupów online i offline. Klienci coraz częściej robią zakupy poprzez platformy zakupowe a następnie osobiście podjeżdżają po ich odbiór. Dlatego ważnym jest powstawanie sklepów w stosunkowo niewielkiej odległości od miejsca zamieszkania.

Tradycyjne parki handlowe i centra convenience łączy łatwość i szybkość w robieniu zakupów dzięki dedykowanemu parkingowi oraz układem sklepów z wejściami bezpośrednio z zewnątrz. Ma to znaczenie zwłaszcza w obecnym czasie, kiedy klienci starają się ograniczać zatłoczonych części wspólnych w obiektach handlowych. Również dla przyszłych najemców jest to forma atrakcyjna, gdyż w przypadku wprowadzenia lockdown'u, duże centra handlowe musiały z dnia na dzień wstrzymać działalność pozbawiając najemców możliwości generowania przychodów, co nie miało miejsca w małych parkach handlowych i centrach convenience.

\*informacje w oparciu na raportach przygotowanych przez JLL o parkach handlowych i centrach handlowych oraz rynku handlu

#### **Produkcja i handel spożywczy.**

Spółka zależna Manufaktura Gessler S.A. jest spółką utworzoną w celu prowadzenia działalności w zakresie produkcji pakowanych ciast i innych wyrobów cukierniczych pod marką GESSLER. Po zakończeniu działalności produkcyjnej zapadła decyzja o sprzedaży

wszystkich akcji spółki Manufaktura Gessler S.A. posiadanych przez spółki z grupy Tower Investments. Podstawowym aktywem MG S.A. są znaki towarowe „Manufaktura Gessler”.

### **E-delikatesy Deli2.pl**

Spółka zależna Deli2 S.A. uruchomiła platformę zakupową pod marką Deli2.pl. Poprzez swoją stronę internetową oferuje klientom Warszawy i jej okolicy oraz na terenie całej Polski, zakup produktów delikatesowych. Spółka dostarcza produkty takich firm jak Antonius Caviar, Crazy Butcher, Wine Avenue, Zagroda Szlędaki i wielu innych uznanych marek. Spółka gwarantuje dostarczenie wybranych produktów pod wskazany adres, w dogodnym dla klienta czasie. Ze względu na obecną sytuację epidemiologiczną, zarówno procesy produkcyjne u dostawców, jak i sam transport odbywają się w oparciu o najwyższe standardy bezpieczeństwa.

### **11. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH ZDARZEŃ, DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO DNIA PUBLIKACJI**

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 30 czerwca 2022 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- 1) wykup części obligacji Spółki;
- 2) rezygnacja z zawarcia umowy najmu przez Tower Mehoffera Sp. z o.o., w świetle powzięcia przez spółkę informacji o skorzystaniu przez stronę transakcji, z prawa cesji dotyczącej zawarcia umowy sprzedaży lokalu;
- 3) realizacja przez Gatid Investments Sp. z o.o. umowy dotyczącej nieruchomości położonej w powiecie piaseczyńskim, co do której spółka Gatid zawarła w 2021 roku umowę przedwstępną;
- 4) zawarcie przez spółkę zależną Tower Jasło sp. z o.o. umowy sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie, w dzielnicy Białołęka;
- 5) zawarcie przez spółkę zależną Tower Project sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich akcji spółki Manufaktura Gessler S.A.;
- 6) śmierć Piotra Gesslera będącego operacyjnym partnerem w spółce Manufaktura Gessler S.A. Spółka podjęła decyzję o sprzedaży akcji.

### **12. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

W ciągu 6 miesięcy 2022 roku nie miały miejsca inne wydarzenia poza trwającą od 2020 roku pandemią koronawirusa SARS CoV-2/COVID-19.

### **13. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA GRUPĄ KAPITAŁOWĄ**

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły inne zmiany w zasadach zarządzania grupą kapitałową.

### **14. INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH**

- 1) Postępowanie z powództwa Daniela Jaroń i Kamil Jaroń przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 372.185,69 zł toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Wyrokiem z dnia 4 marca 2022 roku sąd oddalił powództwo w całości, obciążył powodów kosztami procesu w całości, pozostawiając wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu. Wyrok jest prawomocny, nie doszło do wydania postanowienia w przedmiocie kosztów procesu.
- 2) Postępowanie z powództwa Przedsiębiorstwa Usług Specjalistycznych „Termatex” sp. z o.o. w Ostojowie przeciwko Tower Project sp. z o.o. S.K.A. o zapłatę 26.840,00 zł przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy. Wyrokiem zaocznym z dnia 18 września 2020 roku Sąd zasądził roszczenie w całości wraz z kwotą 4.959,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Od wyroku tego Tower Project sp. z o.o. S.K.A. wniosła sprzeciw. Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2020 roku sąd zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności wyroku. Termin rozprawy wyznaczony jest na 21 listopada 2022 roku.
- 3) Postępowanie z powództwa Werbena Art Drogi sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 628.881,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2021 roku Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 4) Postępowanie z powództwa EMA Nowak Cholewa Nowak sp.j. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 50.827,64 zł przed Sądem Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie. Wyrokiem z dnia 31 maja 2021 roku Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 30.926,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 30 750 zł od dnia 9 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty i koszty procesu 2 694,21 zł, oddalając powództwo w pozostałej części. Wyrok nie jest prawomocny.
- 5) Postępowanie z powództwa Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 zł przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

- 6) Postępowanie z powództwa Lidl spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa przeciwko Deli2 S.A. o zakazanie stosowania hasła w reklamie przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Postępowanie jest zawieszona.
- 7) Postępowanie przed Prezydentem Miasta Łodzi w przedmiocie uiszczenia przez Tower Project sp. z o.o. opłaty za usunięcie drzew na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Byszewskiej. Po uchyleniu poprzedniej decyzji (w 2017 roku) przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi, na dzień 30 czerwca 2020 roku brak było wydanej decyzji. W dniu 31 sierpnia 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję wzywającą Tower Project sp. z o.o. do uiszczenia opłaty w wysokości 54.830,48 zł. Decyzja na skutek utrzymania jej w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dnia 7 października 2020 roku stała się ostateczna. Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi. Wyrokiem z dnia 7 maja 2021 roku Sąd oddalił skargę. Wyrok nie jest prawomocny, została wniesiona skarga kasacyjna, brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 8) Postępowanie z powództwa WPW Invest sp. z o.o. przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę kwoty 200.000,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Termin rozprawy wyznaczony jest na dzień 6 grudnia 2022 roku.
- 9) Postępowanie z powództwa Awelino sp. z o.o. przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 242.872,70 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

**15. INFORMACJE O TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE**

Transakcje zawarte przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanyymi przeprowadzane były na warunkach rynkowych. Szczegóły transakcji znajdują się w dodatkowych informacjach w notach 6.30 i 14.19 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2022 roku.

**16. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALEŻNĄ PORĘCZENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI**

Emitent ani żadna jednostka Grupy Kapitałowej nie udzieliła poręczenia kredytu lub pożyczki ani nie udzieliła gwarancji.



## 17. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK I KREDYTÓW

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nowe umowy pożyczek zaciągniętych dotyczyły spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, a pożyczkodawcami są spółki z Grupy Kapitałowej. Poniżej przedstawione zostały umowy zawarte w 2022 roku, łącznie z umowami podlegającymi wyłączeniom konsolidacyjnym.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Wartość udzielonych pożyczek w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku
Tower Investments S.A.	Tower Investments sp. z o.o.	20 000,00
Tower Investments S.A.	Akal Sp. z o.o.	1 000,00
Gatid Investments sp. z o.o.	Tower Investments S.A.	500 000,00

W wyżej wymienionym okresie nie wypowiedziano umów pożyczek i kredytów.

## 18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM SPÓŁKI SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEJ SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ

### 18.1 Ryzyko dotyczące sytuacji związanej z koronawirusem SARS-CoV-2/COVID-19 i konfliktem zbrojnym w Ukrainie

W związku zaistniałą sytuacją pandemiczną, Zarząd Spółki Dominującej dokonał analizy bieżących projektów prowadzonych przez Spółkę i spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A., planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały oraz sytuacji finansowej. Wnioski z powyższej analizy są następujące:

- o Branża, w której działa Grupa, w szczególności operatorzy marketów spożywczych, łagodnie przeszła okres spowolnienia, a częściowo nawet zanotowała wzrost przychodów.
- o Projekty zaplanowane na 2020 i 2021 rok, zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte na rok bieżący pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużone terminy dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt dostępnej kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej.
- o Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne ulega opóźnieniom z uwagi na przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych.

o Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji jest nadal utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji oraz obawą potencjalnych kontrahentów przed osobistymi kontaktami.

Wyżej wymienione zagrożenia miały i, w przypadku powrotu do lockdown'u, mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej, choć wymiar jest obecnie niemożliwy do oszacowania. Poprawa kondycji finansowej Grupy zależy będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, popytu na nieruchomości handlowe formatu convenience oraz sytuacji finansowej kontrahentów Grupy.

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

W lutym 2022 roku wybuchł konflikt zbrojny pomiędzy Federacją Rosyjską a Ukrainą. W wyniku uznania Federacji Rosyjskiej za agresora część państw areny międzynarodowej wprowadziło sankcje gospodarcze na ten kraj oraz stało się obiektem sankcji odwetowych ze strony Federacji Rosyjskiej. Konsekwencją konfliktu na gospodarkę i sytuację w działalności w Polsce są ograniczenia w dostawie niektórych produktów i surowców, ograniczenia dostępności części pracowników.

W związku z powyższymi wydarzeniami pojawiają się następujące potencjalne ryzyka:

#### Ryzyko stopy procentowej

---

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku nastąpiły zmiany w wysokości stóp procentowych, przy czym stopa procentowa stanowiąca podstawę oprocentowania zadłużenia Spółki przez okres od stycznia do października 2021 roku była na poziomie 0,21% i dopiero w ostatnim kwartale nastąpił jej stopniowy wzrost do poziomu 2,54%, na 31 grudnia 2021 roku. Na dzień 30.06.2022 nastąpił wzrost stóp procentowych do poziomu 7,05 %. Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

### Ryzyko płynności

---

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

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak środki własne, obligacje, kredyty bankowe oraz umowy leasingu. Stan pandemii wpłynął na zachowanie aktywnych pożyczkodawców na rynku finansowym. Uzyskanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowania może stać się bardziej czasochłonne. W badanym okresie Grupa nie korzystała z dodatkowych źródeł finansowania działalności inwestycyjnej. W roku 2020 spółki Tower Investments S.A. i Tower Investments sp. z o.o. skorzystały z programu Tarcza Antykryzysowa uruchomionego przez Polski Fundusz Rozwoju.

### 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.

W związku z wprowadzeniem stanu epidemii na terenie Rzeczypospolitej Polski i ogólnoświatowym stanem pandemii koronawirusa Covid-19 nastąpiły problemy w funkcjonowaniu urzędów administracji państwowej, czego zaś konsekwencją są trwające wciąż opóźnienia w wydawaniu decyzji i zezwoleń administracyjnych.

### Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

---

Zaistniała w 2020 roku sytuacja pandemii koronawirusa Covid-19 spowodowała, że od tego roku nastąpiły i wystąpią zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym i międzynarodowym. Branża, w której działa Spółka wraz ze spółkami zależnymi, a w szczególności operatorzy marketów spożywczych łagodniej niż inne branże przeszła okres spowolnienia, a częściowo nawet odnotowała wzrost przychodów. Wprowadzenie stanu pandemii w Polsce oraz ewentualne powtórne zamknięcie jej granic może zagrozić aktualnie prowadzonym projektom pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Projekty oczekujące na zezwolenia administracyjne mogą ulec opóźnieniom z uwagi na spodziewane przestoje w pracy urzędów państwowych. Z powodu wprowadzonych międzynarodowych sankcji gospodarczych wobec Federacji Rosyjskiej i wraz z nimi sankcji odwetowych oraz zaangażowaniu obywateli Ukrainy w konflikt zbrojny,

odczuwalna jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużenie terminów dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej.

Grupa Kapitałowa dywersyfikuje swoją działalność o handel poprzez platformę internetową. Sprzedaż internetowa w ostatnim roku jest jednym z najpopularniejszych i najszybciej rozwijającym się kanałem dystrybucji. W ten sposób Grupa ma zamiar zabezpieczyć się przed zależnością od tylko jednego rodzaju działalności i rozproszyć ryzyko.

## 19. OPIS SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIKÓW SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 ROKU

### 19.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Tower Investments

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
	PLN	PLN	EUR	EUR
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	15 951 242	27 258 763	3 435 793	5 994 626
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 229 713	3 635 382	695 659	799 477
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 717 447	2 454 055	369 927	539 685
Zysk (strata) netto	1 083 180	2 544 544	233 310	559 585
Zysk na akcję (PLN)	0,70	1,64	0,15	0,36
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,70	1,64	0,15	0,36
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6427	4,5472
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 881 721	3 022 401	2 128 458	664 673
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 268 120)	(1 155 611)	(273 145)	(254 137)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 841 080)	(1 650 476)	(2 119 704)	(362 965)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 227 479)	216 314	(264 391)	47 571
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6427	4,5472
<b>2022-06-30      2021-12-31      2022-06-30      2021-12-31</b>				
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	105 511 068	103 777 930	22 542 210	22 563 363

Zobowiązania długoterminowe	11 115 589	16 018 970	2 374 821	3 482 839
Zobowiązania krótkoterminowe	33 467 410	27 734 531	7 150 239	6 030 032
Kapitał własny	60 928 069	60 024 429	13 017 149	13 050 491
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6806	4,5994

#### ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2022-06-30	2021-12-31
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	60 928 069	60 024 429
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17 968 516	23 658 629
Leasing	3 099 055	2 758 398
Inne zobowiązania finansowe	521 719	1 442 462
<b>Źródła finansowania ogółem</b>	<b>81 995 640</b>	<b>86 441 456</b>
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,74</b>	<b>0,69</b>
Zobowiązania długoterminowe	11 115 589	16 018 970
Zobowiązania krótkoterminowe	33 467 410	27 734 531
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>44 582 999</b>	<b>43 753 501</b>
Aktywa trwałe	61 615 547	60 668 536
Aktywa obrotowe	43 895 520	43 109 394
<b>Aktywa razem</b>	<b>105 511 068</b>	<b>103 777 930</b>
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	<b>0,42</b>	<b>0,42</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>	<b>0,18</b>	<b>0,27</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>	<b>0,73</b>	<b>0,73</b>
<b>Wskaźnik długu do aktywów operacyjnych</b>	<b>0,49</b>	<b>0,65</b>

Od 2021 roku Grupa Kapitałowa wyodrębnia 3 podstawowe segmenty operacyjne:

#### **Działalność na rynku nieruchomości (Nieruchomości)**

Celem działalności na rynku nieruchomości jest maksymalizacja zysku z zabezpieczonych nieruchomości bez względu na formę uzyskania tego dochodu (sprzedaż do sieci handlowej, sprzedaż do inwestora finansowego). Segment ten opiera się na kupnie i sprzedaży nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości.

### Produkcja i sprzedaż produktów spożywczych (Spożywczy)

Spółka Manufaktura Gessler odpowiada za produkcję i sprzedaż pakowanych ciast o wysokiej jakości pod marką Gessler. Dzięki specjalnej technologii pakowania, produkty są całkowicie bezpieczne, czego tradycyjne cukiernie nie są w stanie zapewnić. Oferta produktowa miała być stopniowo rozszerzana o wyroby czekoladowe (batony, torciki itp.) oraz mieszanki spożywcze (budynie, kisiele, lody itp.) W trakcie analiz brane pod uwagę było również rozszerzenie oferty o dania gotowe i przetwory spożywcze pod marką Gessler.

W związku z niespodziewaną śmiercią Piotra Gesslera w dniu 21 sierpnia 2021 roku, którego wiedza i doświadczenie w zakresie produkcji cukierniczej były nie do przecenienia, Zarząd analizował możliwości zmiany strategii i pod koniec kwietnia 2022 roku, podjął decyzję co do przyszłej rezygnacji z tej dziedziny działalności.

### Handel przy zastosowaniu platformy internetowej (E-commerce).

W celu prowadzenia handlu poprzez platformę internetową Deli2.pl została utworzona nowa spółka Deli2 S.A, która oferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Usługa w pierwszym etapie jest dostępna w aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, a w kolejnych latach w 5 kolejnych aglomeracjach Polski. Ponadto spółka jest na etapie wprowadzenia dostaw części asortymentu na terenie całego kraju we współpracy z zewnętrzną spółką dostawczą.

Poniżej przedstawiono dane liczbowe w podziale na poszczególne segmenty działalności.

AKTYWA	30 czerwca 2022			
	2022-06-30	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
Wartość firmy	13 740 745	13 740 745	0	0
Wartości niematerialne	228 513	25 964	202 549	0
Rzeczowe aktywa trwałe	2 775 442	2 020 220	755 221	0
Nieruchomości inwestycyjne	41 671 327	41 671 327	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 224 943	1 224 943	0	0
Inne długoterminowe aktywa finansowe	30 000	30 000	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 944 578	1 883 389	61 189	0
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>61 615 547</b>	<b>60 596 588</b>	<b>1 018 960</b>	<b>0</b>

Zapasy	19 266 408	18 564 911	39 471	662 025
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 495 224	16 510 681	185 243	-200 700
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	133 353	133 353	0	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 398 588	2 398 588	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 601 948	5 536 544	64 271	1 133
<b>Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>43 895 520</b>	<b>43 144 077</b>	<b>288 985</b>	<b>462 458</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>43 895 520</b>	<b>43 144 077</b>	<b>288 985</b>	<b>462 458</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>105 511 068</b>	<b>103 740 665</b>	<b>1 307 945</b>	<b>462 458</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>30 czerwca 2022</b>				
	<b>2022-06-30</b>	<b>Nieruchomości</b>	<b>E-commerce</b>	<b>Spożywczy</b>
<i>Kapitał własny</i>				
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 345 750	115 000	100 000
Akcje własne	(269 706)	-269 706	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	31 157 374	30 071 724	1 085 650	0
Kapitały wyeliminowane	-1 085 650	-1 085 650		
Pozostałe kapitały	16 382 450	16 382 450	0	0
Zyski zatrzymane	13 201 571	15 456 652	(2 033 775)	(221 307)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	60 946 789	61 901 221	(833 125)	(121 307)
Udziały nie dające kontroli	(18 720)	0	58 352	(77 072)
Kapitał własny	60 928 069	61 901 221	(774 773)	(198 379)
<i>Zobowiązania</i>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Długoterminowe zobowiązania finansowe	6 063 108	5 637 121	425 987	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	504 836	504 836	0	0
Rezerwy długoterminowe	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 547 645	4 524 203	23 442	0
Zobowiązania długoterminowe	11 115 589	10 666 160	449 429	0
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 514 757	15 794 574	905 016	815 167
Zaangażowanie finansowe Grupy Kapitałowej	0	(729 851)	728 273	1 578
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	77 664	77 664	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	15 526 182	15 682 090	0	-155 908
Rezerwy bieżące	348 807	348 807	0	0

Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	33 467 410	31 173 284	1 633 289	660 837
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	33 467 410	31 173 284	1 633 289	660 837
Zobowiązania razem	44 582 999	41 839 444	2 082 718	660 837
Pasywa razem	105 511 068	103 740 665	1 307 945	462 458

0,00                      0,00                      0,00                      0,00

	od 01.01.2021 do 31.12.2021	za okres od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku		
	Razem	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody ze sprzedaży	15 951 242	15 631 646	319 596	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	11 449 865	11 659 516	(209 651)	0
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>4 501 377</b>	<b>3 972 130</b>	<b>529 247</b>	<b>0</b>
Koszt sprzedaży	197 904	0	197 904	0
Koszt ogólnego zarządu	2 611 251	2 252 480	343 338	15 433
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>1 692 223</b>	<b>1 719 650</b>	<b>(11 995)</b>	<b>(15 433)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	3 486 081	3 439 868	46 212	0
Pozostałe koszty operacyjne	1 948 591	1 895 369	37 935	15 287
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 229 713</b>	<b>3 264 150</b>	<b>(3 718)</b>	<b>(30 720)</b>
Przychody finansowe	159 504	159 504	0	0
- w tym zysk na okazjnym nabyciu	0	0	0	0
Koszty finansowe	1 671 769	1 642 217	29 104	449
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0	0	0	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 717 447</b>	<b>1 781 437</b>	<b>(32 821)</b>	<b>(31 169)</b>
Podatek dochodowy	828 323	857 298	(28 976)	0
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>889 124</b>	<b>924 139</b>	<b>(3 846)</b>	<b>(31 169)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>889 124</b>	<b>924 139</b>	<b>(3 846)</b>	<b>(31 169)</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadające:</b>				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		924 139	180 366	(21 325)
- podmiotom niekontrolującym		0	(184 212)	(9 844)



## 20. WYNIK FINANSOWY A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANE PROGNOZY WYNIKU

Grupa Kapitałowa Tower Investments S.A. nie publikowała wcześniejszych prognoz wyników.

## 21. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Po negatywnych doświadczeniach roku 2020 spółki Grupy Kapitałowej zintensyfikowały działania we wszystkich obszarach działalności.

### Projekty deweloperskie

---

W 2021 i 2022 roku nastąpiło spiętrzenie projektów będące efektem przestoju w roku 2020 związanego z pandemią. W realizacji na najbliższe lata rozpoczętych jest obecnie ponad 10 projektów deweloperskich, których część zakończy się w 2022 roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa prowadzi akwizycję nowych projektów. Korzystne dla Grupy decyzje w zakresie zmian planów zagospodarowania dla obszarów, w których Grupa posiada nieruchomości pozwolą na przyszłe zwiększenie dochodów.

### E-commerce

---

Rozwój platformy sprzedażowej Deli2.pl, w pierwszych latach jej działalności, wiąże się z przewagą kosztów nad przychodami i wpłynie negatywnie na wynik skonsolidowany za rok 2022. Pozytywne przyjęcie rynkowe koncepcji częściowo podobnej do marketplace i szerokiej oferty produktów znajdujących się w Deli2 uzasadnia kontynuację projektu i dalszą ekspansję w zakresie oferty i zasięgu działania. Projekt Deli2 ma być finansowo niezależny i w tym celu planowana jest emisja akcji, która pozwoli pozyskać środki na rozwój spółki.

### Sprzedaż produktów spożywczych

---

W związku ze śmiercią pana Piotra Gesslera niezbędnym stało się ponowne zdefiniowanie celów działania spółki Manufaktura Gessler S.A. Po głębokiej analizie rynku zapadła decyzja o sprzedaży wszystkich akcji w Manufakturze Gessler S.A. posiadanych przez spółki z grupy Tower Investments. Istotną wartość stanowią w spółce zastrzeżone znaki towarowe „Manufaktura Gessler”.

Prognozowana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Tower Investments jest pozytywna. Główna działalność deweloperska zabezpieczyła środki na bieżące projekty oraz umożliwiła wykup części obligacji wypadający w pierwszej połowie 2022 roku. Obciążenie związane z rozwojem nowych obszarów działalności nie powinno mieć istotnego wpływu na kondycję finansową Grupy Kapitałowej.

## **22. CZYNNIKI MAJĄCE I MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

Inwestorzy powinni być świadomi, że różnego rodzaju istotne czynniki i ryzyka mogą powodować, że rzeczywiste wyniki Grupy Kapitałowej będą istotnie różnić się od planów, celów, oczekiwań i zamiarów wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Inwestorzy, opierając się na stwierdzeniach dotyczących przyszłości, powinni z należytą starannością wziąć pod uwagę wskazane wyżej czynniki oraz inne zdarzenia przyszłe i niepewne, zwłaszcza w kontekście otoczenia ekonomicznego, społecznego i regulacyjnego, w którym Grupa Kapitałowa działa. Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości, odzwierciedlają obecne przekonania Grupy odnośnie do przyszłych wydarzeń i podlegają określonym powyżej oraz innym czynnikom ryzyka, elementom niepewności i założeniom dotyczącym działalności Grupy Kapitałowej, jej wyników, strategii i płynności.

Grupa nie oświadcza, nie daje żadnej gwarancji i nie zapewnia, że czynniki opisane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości faktycznie wystąpią, a każde takie stwierdzenie stanowi tylko jedną z możliwych opcji, która nie powinna być uważana za opcję najbardziej prawdopodobną lub typową. Grupa Kapitałowa koncentruje się na realizacji najbardziej perspektywicznych projektów, które zapewnią maksymalizację stopy zwrotu. Strategia rozwoju zakłada jednak wzrost skali działalności i liczby realizowanych projektów. Pomimo tego, że Grupa Kapitałowa stara się, aby środki finansowe były zamrożone w nieruchomościach przez możliwie krótki czas, konieczne jest posiadanie zasobów finansowych m.in. na wpłatę zaliczek albo zadatków, zapłatę ceny nieruchomości, czy też sfinansowanie wkładu własnego przy inwestycjach finansowanych z kredytu. Brak dostępu do kapitału może uniemożliwić zakładane zwiększenie liczby projektów realizowanych równocześnie przez Grupę Kapitałową, albo przesunąć ten proces w czasie. Do elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej lub monetarnej, które miały lub mogłyby mieć istotny wpływ na działalności operacyjną Grupy Kapitałowej można zaliczyć:

- regulacje prawne dotyczące działalności handlowej i usługowej, w szczególności w zakresie dni wolnych od handlu, czy też dodatkowych obciążeń nakładanych na sieci handlowe, a także dotyczące obrotu nieruchomościami i budowy obiektów handlowych lub usługowych;
- regulacje prawne dotyczące przeznaczenia nieruchomości;
- przedłużające się procesy wydawania pozwoleń na budowę - powodują przesunięcie w terminach realizacji inwestycji a w skrajnych przypadkach rezygnacje klientów z powodu niezachowania terminów z umów przedwstępnych;
- zwiększone zapotrzebowanie na usługi podwykonawców – od kilku lat na rynku budowlanym widoczne jest znaczące zapotrzebowanie na pracowników, co ma wpływ na

jakość i terminowość wykonywanych prac. Zapotrzebowanie to znacznie wzrosło w 2020 z powodu zachorowań na koronawirusa SARS-CoV-2.

Czynnikiem, który będzie miał wpływ w najbliższym okresie jest wciąż istniejące zagrożenie nasilenia stanu epidemii koronawirusem SARS-CoV-2. Intencją podejmowanych obecnie działań jest jak najlepsze przygotowanie Grupy do funkcjonowania w trudnej sytuacji rynkowej. Narastające turbulencje na rynku globalnym i krajowym mogą przynieść utrzymanie ograniczenia zamówień i realizacji inwestycji. Ze względu na bezprecedensową sytuację, trudno jest w tej chwili przesądzić, jak głęboki będzie wpływ pandemii na działalność Grupy.

### **23. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ, NA KTÓRE NARAŻONA JEST GRUPA KAPITAŁOWA**

#### **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

Całość przychodów Grupy Kapitałowej jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski. Sytuacja ta wpływa bowiem na szybkość i kierunki rozwoju sieci handlowych w naszym kraju. Szczególnie istotne znaczenie mają takie czynniki jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, siła nabywczą konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego. Pandemia koronawirusa spowodowała trwające do dzisiaj zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym. Branża, w której działa Grupa, a w szczególności operatorzy marketów spożywczych, łagodniej niż inne branże przeszła okres spowolnienia, a częściowo nawet odnotowała wzrost przychodów. Wprowadzenie stanu pandemii w Polsce oraz ewentualne powtórne zamknięcie jej granic może zagrozić aktualnie prowadzonym projektom pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Mamy do czynienia z ograniczoną dostępnością niektórych materiałów budowlanych, wydłużeniem terminów dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej. Projekty oczekujące na zezwolenia administracyjne mogą ulec opóźnieniom z uwagi na przeszłe przestoje w pracy urzędów państwowych. Wpływ na sytuację makroekonomiczną mają również konflikty zbrojne i polityczne pomiędzy poszczególnymi krajami. Wprowadzanie sankcji gospodarczych i na kraj agresora i sankcji odwetowych z jego strony ogranicza dostępność do określonych materiałów i surowców, wydłuża termin i poziom jakości dostaw oraz spowodować ryzyko deficytu kadry pracowniczej.

### **Ryzyko zmian w prawie ograniczających budowę obiektów usługowo-handlowych**

Działalność spółek z Grupy Kapitałowej polega przede wszystkim na wyszukiwaniu atrakcyjnych gruntów, a następnie ich sprzedaży, najczęściej połączonej z budową na nich obiektów usługowo-handlowych na zlecenie. Wprowadzenie zmian przepisów prawa, które wprowadziłyby ograniczenia możliwości budowy takich obiektów mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

### **Ryzyko wprowadzenia ograniczeń w obrocie nieruchomościami**

Prawie każdy projekt realizowany przez spółki z Grupy Kapitałowej rozpoczyna się od nabycia gruntu, na którym ma być budowany obiekt. Następnie dokonywana jest sprzedaż gruntu albo w niektórych przypadkach wybudowanego już obiektu, zazwyczaj polskiej spółce należącej do międzynarodowej sieci handlowej lub usługowej. W związku z powyższym, jakiegokolwiek ograniczenia w możliwości nabywania lub sprzedaży gruntów lub posadowionych na nich budynków i budowli mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Spółki. Przykładem takich ograniczeń mogą być wprowadzone przepisy dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi. Zgodnie z ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2016, poz. 585) począwszy od 1 maja 2016 r. wstrzymana została na okres 5 lat sprzedaż nieruchomości rolnych (lub ich części), wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Przedmiotowe ograniczenie nie dotyczy:

- a) nieruchomości i ich części przeznaczonych w:
  - \* miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub
  - \* studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub
  - \* ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, lub
- b) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych lub
- c) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych lub
- d) nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha.

Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione w podpunkcie a), jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi.

Z kolei zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. 2012, poz. 803, z późn. zm) nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Ww. ograniczenia nie dotyczą nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha oraz przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

#### **Ryzyko związane ze zmianą innych przepisów prawa**

Zagrożenie dla działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej mogą stanowić także zmiany innych przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Ponadto konieczność dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej może niekorzystnie wpływać na otoczenie prawne Spółki. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz częste jego nowelizacje pociągają za sobą ryzyko dla prowadzenia działalności gospodarczej podmiotów w Polsce. Potencjalne zmiany przepisów prawnych, w szczególności prawa podatkowego czy handlowego (w tym prawa spółek i prawa regulującego zasady funkcjonowania rynku kapitałowego), mogą negatywnie wpływać na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową.

Ponadto istnieje ryzyko, że nowe regulacje w systemie podatkowym spowodują spadek skłonności sieci handlowych do inwestycji w Polsce. Przykładem takich zmian może być wprowadzenie podatku od handlu detalicznego.

Również duża niestabilność charakteryzująca polski system podatkowy może prowadzić do nieoczekiwanych i niekorzystnych z punktu widzenia Emitenta i jego Grupy Kapitałowej zmian podatkowych, mogących istotnie wpływać na osiągnięte wyniki.

#### **Ryzyko kursowe**

W realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej parkach handlowych powierzchnie są wynajmowane, a czynsz ustalany jest w zależności od najemcy i prowadzonych negocjacji, w euro albo w złotych. W przypadku czynszu ustalonego w euro, Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko kursowe. Znaczące wzmocnienie się polskiej waluty może przełożyć się na niższe przychody, a także niższą wycenę całego parku handlowego, a co za tym idzie gorsze wyniki Grupy Kapitałowej. Znaczne osłabienie polskiego złotego może spowodować zmniejszenie możliwości regulowania zobowiązań ze strony najemców. Grupa nie stosuje mechanizmów zabezpieczenia się przed ww. ryzykiem, ponieważ na datę publikacji niniejszego raportu jego wpływ na działalność całej Grupy Kapitałowej jest bardzo niewielki.

#### **Ryzyko związane z konkurencją**

Na polskim rynku budowlanym panuje duża konkurencja. W związku z tym istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie pozyskiwać nowych klientów na obsługę realizacji inwestycji lub spadną osiągnięte marże, co miałyby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej. Należy jednak podkreślić, że Grupa działa w specyficznym segmencie rynku

budowlanego, w którym kluczowe znaczenie ma pozyskanie lokalizacji, jak i kompleksowa obsługa całego procesu inwestycyjnego, znajomość procedur administracyjnych i zasad funkcjonowania oraz rozwoju sieci handlowych, a także doświadczenie. Kluczowa jest marża osiągnięta na sprzedaży gruntu, marża z tytułu realizacji gotowego obiektu ma w tym wypadku znaczenie drugorzędne, a Grupa stara się w ogóle zrezygnować z obsługi realizacji inwestycji. W ocenie Grupy Kapitałowej, na rynku funkcjonuje bardzo niewiele podmiotów z taką wiedzą i doświadczeniem, co powoduje, że w segmencie podmiotów dostarczających grunty sieciom handlowym i usługowym nie występuje istotna walka konkurencyjna. Istotniejszym ryzykiem dla Grupy jest zmniejszająca się liczba atrakcyjnych dla sieci handlowych lokalizacji. W związku z tym wzrastać może konkurencja w obszarze zakupu gruntu. Brak możliwości nabywania kolejnych gruntów, albo znaczący wzrost ich cen wpłynęłyby niekorzystnie na liczbę realizowanych projektów i ich rentowność, co miałyby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową.

Grupa Kapitałowa weszła na istniejący już rynek sprzedaży towarów poprzez internetową platformę e-delikatesów. Rynki produkcji, sprzedaży masowej i wyrobów popularnych zdominowane są w Polsce przez duże międzynarodowe koncerny. Dlatego Grupa skupiła się na kliencie premium i oferuje, poprzez platformę, produkty wchodzące w skład tzw. wyrobów delikatesowych. Ryzyko występuje po stronie konkurentów, którzy również postanowią rozszerzyć swoją działalność o rynek premium.

#### **Ryzyko związane z nieregularnością przychodów**

Podstawowa działalność spółek z Grupy Kapitałowej polega na znalezieniu atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i kreowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami inwestorów. Po spełnieniu oczekiwanych przez Spółkę warunków nieruchomości są nabywane, a następnie, zazwyczaj w bardzo krótkim czasie, sprzedawane ostatecznym nabywcom.

Taki model działania powoduje powstawanie wysokich przychodów (przy wysokiej marży) dopiero po zrealizowaniu transakcji. W okresie przygotowywania inwestycji przychody nie występują. Ponieważ brak jest pewności w jakich terminach i w jakich kwotach zostaną w przyszłości zrealizowane transakcje, w kolejnych okresach mogą wystąpić kwartały, w których przychody Grupy Kapitałowej nie wystąpią, albo będą nieznaczne i co za tym idzie wykazana zostanie strata. Wysokość potencjalnych strat jest ograniczona dzięki stosunkowo niewysokim kosztom stałym działalności. Pewnym ograniczeniem ww. ryzyka może być posiadanie własnych parków handlowych, które byłyby dla Grupy źródłem stałych przychodów. Na dzień publikacji spółka Tower Project sp. z o.o. S.K.A. jest właścicielem

Shopin Łódź, zaś spółka Shopin 2 sp. z o.o. jest właścicielem lokali w formacie City Shopin, mieszczących się w Warszawie, przy ul. Szwedzkiej. Obie spółki osiągają przychód z tytułu najmu lokali.

Wejście na rynek sprzedaży internetowej, a przede wszystkim oferowanie produktów spożywczych klasy premium, uzależnione jest od potrzeb zakupowych klientów. Sprzedaż ta charakteryzuje się nieregularnością przychodów. Zwiększenie zamówień zwykle powiązane jest ze zbliżającymi się świętami, okresem komunii i dniami wolnymi, tzw. długimi weekendami. W pozostałe dni spodziewać się można pewnej fluktuacji zamówień związanych z dniami tygodnia.

### **Ryzyko związane ze znaczącym ograniczeniem ekspansji głównych sieci handlowych na terytorium Polski**

Działalność spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta polega na pozyskiwaniu gruntów, a następnie ich sprzedaży, połączonej z budową na nich obiektów usługowo-handlowych. Nabywcami gruntów są głównie sieci handlowe i usługowe. Kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej ma zatem systematyczny wzrost liczby placówek tych sieci w Polsce.

Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że dalsza ekspansja sieci na terytorium Polski zostanie zahamowana, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej.

### **Ryzyko związane ze znaczącym spadkiem czynszów w obiektach**

Jednym z segmentów działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest budowa parków handlowych Shopin na zlecenie inwestora albo na wynajem we własnym zakresie połączony z późniejszą sprzedażą skomercjalizowanego obiektu. Dla rentowności inwestycji z przeznaczeniem na wynajem istotne znaczenie ma szybkie i pełne wynajęcie całej powierzchni. Nie można zagwarantować, że w nowo realizowanych parkach handlowych Grupie uda się w krótkim czasie pozyskać najemców, przy czym istotna jest również jakość tych najemców. Bardzo ważni są tzw. kluczowi najemcy, czyli podmioty, które przyciągają innych najemców i generują ruch klientów w obiekcie. Grupa współpracuje z sieciami Netto, Biedronka oraz Rossmann, nie ma jednak gwarancji, że współpraca ta będzie kontynuowana w przyszłości w kolejnych parkach. Aby ograniczyć wyżej wymienione ryzyko, Spółka przystępuje do realizacji parku handlowego dopiero po pozyskaniu kluczowych najemców albo sprzedaży części powierzchni takiemu najemcy.

Również wypowiedzenie umowy albo nieprzedłużenie najmu przez któregoś z kluczowych najemców może mieć istotny negatywny wpływ na przychody oraz wycenę parku handlowego, a przez to na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej.

Dla rentowności inwestycji kluczowe jest również uzyskanie odpowiednich stawek czynszu. W ostatnich latach stawki najmu lokali w galeriach handlowych utrzymywały się na zbliżonym poziomie albo rosły w przeciwieństwie do drobnych punktów handlowych, gdzie można zaobserwować spadki cen. W obecnej sytuacji makroekonomicznej związanej z ograniczeniami w handlu i przemieszczaniem się mieszkańców spodziewać się można znaczących spadków wysokości czynszów, które zapobiegły by masowym upadłością małych i średnich firm z branży handlu, których sklepy znajdują się w centrach handlowych.

Znaczący spadek czynszów spowoduje obniżenie rentowności osiągananej z danego parku handlowego, a nawet osiągnięcie straty na zrealizowanej inwestycji. W takiej sytuacji Grupa Kapitałowa może być zmuszona do dokonania odpisów aktualizujących wykazaną w księgach

---

wartość własnych parków handlowych.

#### **Ryzyko związane z jakością pracy podwykonawców**

Spółki z Grupy Kapitałowej realizując inwestycje jako generalny wykonawca powierzają wykonanie prac budowlanych wyspecjalizowanym firmom. Dla każdej inwestycji przeprowadzany jest ograniczony przetarg, do którego zapraszani są wybrani wykonawcy na podstawie klucza, którym jest: doświadczenie w budowaniu dla konkretnej sieci, dostępność, cena oraz jakość poprzednich realizacji. Zdarzają się również przypadki, gdy dana sieć wskazuje preferowanego podwykonawcę. Grupa będąca generalnym wykonawcą sprawuje bieżący nadzór nad wykonywaniem robot budowlanych, jednakże nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach.

Opóźnienia robot i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia inwestycji, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji i utraty wiarygodności Grupy Kapitałowej w oczach przyszłego nabywcy albo klienta. Co więcej, w przypadku ujawnienia się wad po sprzedaży projektu, odpowiedzialność wobec nabywcy ponosi spółka będąca generalnym wykonawcą. W przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych albo pokrycia ich kosztów i niemożliwości wyegzekwowania ww. zobowiązań od podwykonawcy istnieje ryzyko, że poniesione koszty w całości obciążą wynik Grupy Kapitałowej. Ryzyko to jest ograniczane poprzez zawieranie umów o generalne wykonawstwo wyłącznie z renomowanymi wykonawcami robot budowlanych, z którymi Grupa Kapitałowa współpracuje od wielu lat, oraz bieżący nadzór nad pracami budowlanymi.



### **Ryzyko upadłości generalnego wykonawcy**

Spółki z Grupy Kapitałowej zlecają realizację prowadzonych we własnym zakresie inwestycji podmiotom zewnętrznym (przede wszystkim dotyczy to parków handlowych). Generalny wykonawca może z kolei zatrudnić podwykonawców. Kodeks cywilny reguluje kwestię odpowiedzialności inwestora (spółki z Grupy Kapitałowej) i generalnego wykonawcy wobec podwykonawców robót budowlanych. Odpowiedzialność ta jest odstępstwem od podstawowej zasady, iż stosunek umowy rozciąga się tylko na jego strony. Solidarna odpowiedzialność za zapłatę należności oznacza, iż wierzyciel (podwykonawca) może domagać się zapłaty należnego mu wynagrodzenia zarówno od generalnego wykonawcy jak i od spółki z Grupy Kapitałowej. Inwestor ponosi tutaj największe ryzyko, gdyż jest odpowiedzialny za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy nawet wówczas, gdy rozliczył się już z generalnym wykonawcą, a ten np. w wyniku upadłości nie był w stanie zapłacić podwykonawcy. W efekcie spółka z Grupy Kapitałowej musiałaby zapłacić dwa razy za te same prace, co przy braku możliwości odzyskania środków od generalnego wykonawcy przełoży się na konieczność dokonania odpisów aktualizujących należności, a przez to wpłynie na pogorszenie wyników Grupy Kapitałowej Emitenta. Spółki z Grupy Kapitałowej zlecają prace sprawdzonym podmiotom, z którymi Grupa Kapitałowa współpracowała już przy wcześniejszych inwestycjach.

### **Ryzyko związane z trudnościami w znalezieniu nabywców na parki handlowe**

Jednym z segmentów działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest budowa parków handlowych w celu wynajmu. Po pozyskaniu najemców parki te mogą być sprzedawane inwestorom, szczególnie w przypadku pojawienia się możliwości realizacji nowych inwestycji i zapotrzebowania Grupy Kapitałowej na dodatkowe środki finansowe. Istnieje jednak ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie znaleźć nabywców na posiadane parki handlowe albo uzyskać satysfakcjonującej ceny, co oznaczać będzie zamrożenie środków i brak możliwości realizacji innych, potencjalnie bardziej rentownych projektów albo niezrealizowanie zakładanych zysków z inwestycji w park handlowy.

### **Ryzyko niedoszacowania kosztów realizacji inwestycji**

Przed przystąpieniem do realizacji parku handlowego spółka z Grupy Kapitałowej przeprowadza szczegółową kalkulację kosztów przeprowadzenia inwestycji. Nie można wykluczyć sytuacji, w której kalkulacja okaże się zaniżona i ostateczne koszty okażą się znacząco wyższe niż pierwotnie planowane, co wpłynęłoby na niższy niż planowany wynik z budowy parku handlowego, a w skrajnym wypadku nawet osiągnięcie straty. Ryzyko niedoszacowania kosztów występuje również w sytuacji gdy prowadzona inwestycja ma charakter długoterminowy. Zmiany w sytuacji gospodarczej mogą wpłynąć na ceny dostaw

co może wprowadzić problem niedoszacowania kosztów realizacji. Ryzyko to jest minimalizowane długoletnim doświadczeniem Grupy Kapitałowej w szacowaniu kosztów realizacji projektów oraz uwzględnianiem spodziewanych zmian w umowach sprzedaży.

#### **Ryzyko związane z niewypłacalnością klienta**

Na bieżącą płynność finansową spółek z Grupy Kapitałowej i ich wyniki niekorzystny wpływ wywrzeć może opóźnienie w płatnościach albo całkowita niewypłacalność klientów, którym Spółka Grupa sprzedaje zrealizowaną inwestycję lub wynajmuje lokale w parkach handlowych. Aby ograniczyć to ryzyko Grupa współpracuje z renomowanymi, dużymi sieciami, a ponadto realizując inwestycje zazwyczaj rozlicza poszczególne etapy inwestycji. Znaczące pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce, ograniczenie i tymczasowy zakaz działalności w niektórych sektorach również ma i może mieć w przyszłości wpływ na kondycję finansową kontrahentów Grupy. Dlatego Grupa dokładnie monitoruje informacje dotyczące jej istniejących i przyszłych kontrahentów.

#### **Ryzyko wad prawnych nieruchomości lub niekorzystnych warunków gruntowych**

Nabywając grunt na potrzeby realizacji inwestycji, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w czasie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu i związaną z tym koniecznością jego wymiany, znaleziska archeologiczne, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet uniemożliwić realizację inwestycji w planowanym kształcie. Sytuacja taka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Ryzyko to jest jednak ograniczone ponieważ w zdecydowanej większości przypadków niezwłocznie po zakupie gruntu jest on sprzedawany finalnemu inwestorowi, a każdy grunt podlega szczegółowemu badaniu.

#### **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.

Stan pandemii koronawirusa Covid-19 i lockdown z roku 2020 wciąż mają swoje konsekwencje w działaniu urzędów, które są w trakcie wyrównywania zaległości powstałych w okresie ich zamknięcia.

Zawierając ostateczną umowę nabycia gruntu Grupa posiada już wymagane prawem pozwolenia, zezwolenia lub zgody na realizację planowanej inwestycji. Nie można jednak

wykluczyć sytuacji, że takie pozwolenia, zezwolenia lub zgody zostaną wzruszone, co może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia inwestycji. To z kolei mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej.

#### **Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska**

Zgodnie z prawem polskim, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Grupa szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak że wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym Grupa będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę gruntach, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej. Ryzyko to jest ograniczone, ponieważ w zdecydowanej większości przypadków niezwłocznie po zakupie gruntu jest on sprzedawany finalnemu inwestorowi.

#### **24. ŁAD KORPORACYJNY I JEGO STOSOWANIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS**

Celem ładu korporacyjnego jest tworzenie narzędzi wspierających efektywne zarządzanie, skuteczny nadzór, poszanowanie praw akcjonariuszy oraz przejrzystą komunikację spółki z rynkiem. Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, jako zbiór zasad ładu korporacyjnego oraz reguł postępowania mających wpływ na kształtowanie relacji spółek giełdowych z ich otoczeniem rynkowym, są ważnym elementem budowania pozycji konkurencyjnej tych spółek i w istotny sposób przyczyniają się do umacniania atrakcyjności polskiego rynku kapitałowego. Zasadom Dobrych Praktyk i regulacjom z nimi związanym podlegają emitenci akcji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym GPW.

Zbiór Dobrych Praktyk jest wynikiem pracy ekspertów wchodzących w skład Komitetu Konsultacyjnego GPW ds. Ładu Korporacyjnego, reprezentujących interesy różnych grup uczestników rynku kapitałowego.

Rada Giełdy Uchwałą Nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. przyjęła nowe zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (Dobre Praktyki 2021, DPSN2021). Jest to kolejna wersja zbioru

zasad ładu korporacyjnego, którym od 2002 roku podlegają spółki notowane na Głównym Rynku GPW.

Dobre Praktyki 2021 weszły w życie 1 lipca 2021 r. Stosowanie przez spółki zasad ładu korporacyjnego, zawartych w Dobrych Praktykach, jest dobrowolne, jednak informowanie o ich stosowaniu należy do obowiązków każdej spółki giełdowej, zapisanym w Regulaminie GPW. Pierwsze raporty w sprawie. stosowania DPSN2021 musiały zostać opublikowane przez spółki do końca lipca 2021 roku, co też uczyniła spółka Tower Investments S.A.- raportem EBI nr 1/2021.

Nowe Dobre Praktyki odzwierciedlają aktualne trendy i podążają za europejskimi regulacjami w obszarze *corporate governance*. Dokonane zmiany uwzględniają aktualny stan prawny i najnowsze trendy z obszaru *corporate governance*, a także stanowią odpowiedź na postulaty uczestników rynku zainteresowanych coraz lepszym ładem korporacyjnym w spółkach giełdowych.

W porównaniu do poprzedniej wersji Dobrych Praktyk zmieniono strukturę dokumentu. Zrezygnowano z dotychczasowego podziału na rekomendacje i zasady. Każdy z rozdziałów składa się z zasad ogólnych, wskazujących cele, do których powinna dążyć spółka w danym obszarze, a także z zasad szczegółowych podlegających obowiązkowi raportowania.

Zgodnie z oczekiwaniami uczestników rynku w nowych Dobrych Praktykach znalazły się zagadnienia z obszaru ESG, m. in. kwestie ochrony klimatu, zrównoważonego rozwoju, różnorodności w składzie organów spółek i równości wynagrodzeń. Na dobry ład korporacyjny duży wpływ ma sposób traktowania akcjonariuszy, stąd też nowe zasady odnoszące się do sposobu podziału zysku, emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru, czy też skupu akcji własnych. Dużą uwagę poświęcono jak najlepszemu przygotowaniu walnego zgromadzenia, wskazując termin na przesyłanie przez akcjonariuszy projektów uchwał, a także procesowi zgłaszania kandydatur na członków rad nadzorczych i powoływania ich do składu rady, zgodnie z wymaganiami określonymi przez przepisy prawa w stosunku do członków komitetu audytu, jak i polityką różnorodności przyjętą w wyniku stosowania odpowiedniej zasady Dobrych Praktyk.

Spółka podjęła niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Spółka dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w zakresie nie regulowanym przez prawo.

Od chwili dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW, Zarząd stosuje wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych, z zastrzeżeniem następujących:

#### POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

1.3.1. zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Spółka nie wdrożyła dotychczas strategii ESG.*

1.3.2. sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Ww. zagadnienia nie są elementem strategii biznesowej jako skupiającej się na aspektach wymiennie związanych działalnością spółki. Niemniej jednak spółka kładzie duży nacisk na kwestie społeczne i pracownicze. Działania spółki w tym zakresie są szeroko omawiane na cyklicznych spotkaniach Zarządu z Dyrektorem Administracji.*

1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Nie dotyczy, z uwagi na brak wdrożenia u Emitenta Strategii ESG.*

1.4.1. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Nie dotyczy, z uwagi na brak wdrożenia u Emitenta Strategii ESG.*

1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym

wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Nie dotyczy, z uwagi na brak wdrożenia u Emitenta Strategii ESG.*

1.5. Co najmniej raz w roku spółka ujawnia wydatki ponoszone przez nią i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp. Jeżeli w roku objętym sprawozdaniem spółka lub jej grupa ponosiły wydatki na tego rodzaju cele, informacja zawiera zestawienie tych wydatków.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Spółka nie ujawnia wydatków ponoszonych przez nią na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp., bowiem wydatkowanie przez Spółkę kwot na te cele ma charakter incydentalny, a ich wielkość (w ujęciu jednostkowym i łącznym) nie jest znaczna z punktu widzenia sytuacji finansowej Spółki oraz w stosunku do pozostałych kosztów ponoszonych przez Spółkę.*

## ZARZĄD I RADA NADZORCZA

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Spółka nie posiada polityki różnorodności, co nie przeszkadza w uzyskaniu wymaganego 30% parytetu mniejszości w zarządzie czy na poziomie kierownictwa zespołów. Rada Nadzorcza jest zróżnicowana kompetencyjnie i pod względem kwalifikacji.*

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika

minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*W spółce głównymi kryteriami wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej są wykształcenie, wiedza i doświadczenie, kompetencje oraz wszechstronność kandydata do sprawowania danej funkcji. Spółka dobierając osoby mające pełnić funkcje w Zarządzie, Radzie Nadzorczej oraz kluczowych menedżerów, przede wszystkim kieruje się powyższymi kryteriami. Powyższe ma na celu jak najlepsze dopasowanie kadry menedżerskiej do potrzeb Spółki oraz najbardziej efektywne spełnianie zadań przed nimi stawianych. Spółka zapewnia, że w procesie doboru członków jej organów nie kieruje się kryteriami niedozwolonymi.*

2.4. Głosowania rady nadzorczej i zarządu są jawne, chyba że co innego wynika z przepisów prawa.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Zasada nie jest stosowana, ale Rada Nadzorcza i Zarząd dokonają odpowiednich zmian w regulaminach.*

2.11.2. podsumowanie działalności rady i jej komitetów;

**Zasada jest stosowana.**

**Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.**

*Rada Nadzorcza będzie oceniać, czy istnieje konieczność powoływania dodatkowych komitetów w radzie, poza Komitetem Audytu.*

2.11.5. ocenę zasadności wydatków, o których mowa w zasadzie 1.5;

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na niestosowanie zasady 1.5.*

2.11.6. informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na niestosowanie zasady 2.1.*

## SYSTEMY I FUNKCJE WEWNĘTRZNE

3.4. Wynagrodzenie osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i compliance oraz kierującego audytem wewnętrznym powinno być uzależnione od realizacji wyznaczonych zadań, a nie od krótkoterminowych wyników spółki.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Ze względu na rozmiar oraz rodzaj prowadzonej działalności, Spółka nie wyodrębnia w swojej strukturze osób odpowiedzialnych za wskazane obszary. Odpowiedzialność za obszar zarządzania ryzykiem oraz kontroli wewnętrznej spoczywa na Zarządzie Spółki, za zadania z obszaru compliance odpowiedzialny jest Compliance Officer podlegający bezpośrednio Zarządowi Spółki.*

3.6. Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Ze względu na rozmiar oraz rodzaj prowadzonej działalności, Spółka nie wyodrębnia w swojej strukturze jednostek odpowiedzialnych za wskazane obszary.*

3.7. Zasady 3.4 - 3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Zasada nie jest stosowana z uwagi na niestosowanie zasad 3.4 i 3.6.*

## WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walnego), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Zgodnie z wcześniejszymi deklaracjami (DPSN2016) Spółka Dominująca nie przewidywała przeprowadzania Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji*



*elektronicznej poprzez transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, ani poprzez dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, ani w formie umożliwiającej wykonywanie prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia. Doświadczenia Spółki odnośnie organizacji i przebiegu walnych zgromadzeń nie wskazywały na potrzebę udostępnienia takich rozwiązań. Rozwiązanie to nie było również powszechnie stosowane przez spółki publiczne na rynku polskim. W opinii Zarządu niestosowanie powyższej rekomendacji nie miało negatywnego wpływu na możliwość udziału akcjonariuszy w obradach Walnego Zgromadzenia Spółki.*

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Podobnie jak w zasadzie 4.1 Spółka nie przewidywała transmitowania obrad Walnego Zgromadzenia, z uwagi na związane z tym koszty, jak również ze względu na dotychczasowe doświadczenia odnośnie organizacji i przebiegu Walnych Zgromadzeń, które nie wskazywały na potrzebę zapewniania transmisji.*

4.4. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Spółka nie przewiduje stosowania tej zasady. W ocenie Spółki obowiązujące przepisy prawa w wystarczający sposób regulują wykonywanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i transparentności spraw będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. Ponadto brak obecności przedstawicieli mediów zabezpiecza Spółkę przed ewentualnymi roszczeniami akcjonariuszy, którzy mogliby nie życzyć sobie upubliczniania swojego wizerunku oraz wypowiedzi.*

## **WYNAGRODZENIA**

6.2. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Zasada nie ma zastosowania. W Spółce dotychczas nie były wprowadzone i realizowany programy motywacyjne, jak również nie ma planów wprowadzenia takiego programu w przyszłości.*

6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

**Spółka nie stosuje powyższej zasady.**

*Zasada nie ma zastosowania. W Spółce dotychczas nie był realizowany program opcji menedżerskich, jak również nie ma planów wprowadzenia takiego programu w przyszłości.*

Spółka dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w zakresie nie regulowanym przez prawo.

Od chwili dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW, Zarząd stosuje zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, z kilkoma zastrzeżeniami. Lista zastrzeżeń opisana jest szczegółowo w sprawozdaniu z działalności za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku w nocie 25.

**24.1 Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji**

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 30.06.2022 roku</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	28,4%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>
<b>Stan na 31.12.2021 roku</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%

Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	28,4%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>
<b>Stan na 30.06.2021 roku</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	28,4%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>

#### 24.2 Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne wobec Spółki

W I półroczu 2022 roku nie występowały posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne wobec Spółki.

#### 24.3 Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

Według posiadanych przez Spółkę informacji w roku 2022 nie występowały i nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, w tym takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

#### 24.4 Ograniczenia w przenoszeniu praw własności papierów wartościowych

Akcje będące w posiadaniu spółki Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a. w ilości 689.171 dające 44,16% praw głosu objęte są zastawem rejestrowym z tytułu umowy emisji obligacji serii A. Zgodnie z Programem Skupu Akcji Własnych Spółka Tower Investments S.A. do dnia 30 czerwca 2022 roku dokonała skupu 11.126 akcji własnych. Pozostałe akcje nie podlegają ograniczeniom w przenoszeniu praw własności.

#### **24.5 Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Osoby zarządzające – Członkowie Zarządu powoływani są i odwoływani przez Radę Nadzorczą Spółki. Członek Zarządu może być odwołany także przez Walne Zgromadzenie Spółki. Członkowie Zarządu nie zostali upoważnieni przez Statut do podwyższenia kapitału zakładowego i emisji akcji. Czynności w tym zakresie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki.

#### **24.6 Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki**

Zmiana Statutu Emitenta dokonywana jest w trybie określonym w Kodeksie Spółek Handlowych, przez Walne Zgromadzenie. Statut nie wprowadza w tym zakresie żadnych zasad odmiennych od uregulowań ustawowych.

#### **24.7 Sposób działania Walnego Zgromadzenia, jego zasadnicze uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania**

Sposób działania Walnego Zgromadzenia Tower Investments Spółka Akcyjna i jego zasadnicze uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania określają przepisy ustawowe oraz akty korporacyjne Spółki (Statut, Regulamin Walnego Zgromadzenia).

#### **24.8 Skład osobowy organów zarządzających i nadzorczych Tower Investments S.A. oraz ich komitetów i opis ich działania**

Skład osobowy organów zarządzających i nadzorczych Tower Investments S.A. opisany został w nocie nr 7 niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności. Zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki określają przepisy ustawowe oraz akty korporacyjne Spółki (Statut, Regulamin Zarządu, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Komitetu Audytu).

**Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu, Członek Rady Nadzorczej** - posiada wykształcenie wyższe z zakresu finansów, uzyskał stopień doktora nauk ekonomicznych. Od 20 lat prowadzi zajęcia dydaktyczne z zakresu finansów przedsiębiorstw, analizy ekonomicznej i zarządzania ryzykiem. Doświadczenie nabywał pełniąc funkcje w organach zarządczych i kontrolnych spółek kapitałowych oraz prowadząc wieloletnią działalność doradczą w zakresie finansów i optymalizacji struktury finansowej przedsiębiorstw.

**Damian Jasica – Członek Komitetu Audytu, Przewodniczący Rady Nadzorczej** - posiada wykształcenie wyższe z zakresu finansów i controllingu, ponadto uczestniczył w wielu

szkoleniach uzupełniających z zakresu czytania sprawozdań finansowych, oceny sytuacji finansowej przedsiębiorstw oraz zagadnień związanych z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej. Doświadczenie nabywał pełniąc funkcję w organach zarządczych i kontrolnych spółek kapitałowych zajmując się finansami oraz prowadząc działalność doradczą z zakresu finansów i rachunkowości. Ponadto został uznany za osobę posiadającą wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości podczas przesłuchania w Komisji Nadzoru Finansowego 15.11.2017 roku. Pan Jasica posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży wynikające z wieloletniego prowadzenia biura projektów architektonicznych oraz działalności w zakresie doradztwa inwestycyjnego.

**Piotr Gańko – Członek Komitetu Audytu, Członek Rady Nadzorczej** - posiada wykształcenie wyższe MBA w zakresie finansów. Doświadczenie nabywał pełniąc funkcje w organach zarządczych i kontrolnych spółek kapitałowych. Posiada ponadto wiedzę i umiejętności z zakresu branży wynikające z prowadzenia działalności pośrednictwa i doradztwa w handlu nieruchomościami.

**Magdalena Gronowska - Członek Rady Nadzorczej**- posiada wykształcenie w zakresie architektury wnętrz. Z Grupą Kapitałową związana jest od 2010 roku, odpowiada za dział kreatywny. Posiada oświadczenie zawodowe w zakresie marketingu i obrotu nieruchomościami.

**Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej**- jest absolwentem wydziału Stosunków Międzynarodowych Uniwersytetu Warszawskiego. Ukończył również kurs doradców i maklerów giełdowych. Dodatkowo pogłębił wiedzę z zakresu współpracy biznesu z branżą IT jako dziennikarz i redaktor specjalistycznych periodyków.

#### **Opis działania Komitetu Audytu.**

---

Członkowie Komitetu Audytu:

- Mariusz Trojak spełnia ustawowe kryteria niezależności
- Damian Jasica
- Piotr Gańko spełnia ustawowe kryteria niezależności

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku, Komitet Audytu odbył cztery posiedzenia i podjął cztery uchwały oraz wydawał rekomendacje Zarządowi w celu poprawy jakości procedur sporządzania sprawozdań finansowych. Komitet Audytu sprawował swoje funkcje także pomiędzy posiedzeniami. Komitet Audytu spełniał ustawowe wymogi dotyczące liczby członków niezależnych, posiadających wiedzę i umiejętności z zakresu branży Grupy

Kapitałowej oraz posiadających wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Kluczowymi obszarami zainteresowania komitetu audytu były:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz procedur audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
- badanie niezależności audytora spółki i monitorowanie procesu badania sprawozdań finansowych przez audytora.

### Opis działania Rady Nadzorczej

---

Posiedzenia członków Rady Nadzorczej odbywają się regularnie i gdy jest to niezbędne dla prawidłowego nadzorowania działalności. W ciągu 6 miesięcy 2022 roku Rada Nadzorcza między innymi sporządziła sprawozdanie o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej, opiniowała uchwały Walnych Zgromadzeń, zajmowała się zagadnieniami transakcji z podmiotami powiązаныmi, dokonywała oceny sporządzonych sprawozdań finansowych, ustaliła cele zarządcze na 2022 r. Ponadto Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami związanymi z nowelizacją Kodeksu Spółek Handlowych.

#### **25. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W GRUPIE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA JEDNOSTKOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Z uwagi na rozmiar i charakter działalności, jak również strukturę organizacyjną, w Grupie nie są wyodrębnione osobne jednostki kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Spółka wytworzyła mechanizmy kontrolne w zakresie funkcjonujących tych systemów, są one częściowo sformalizowane i posiadają charakter procedur w odniesieniu do istotnych procesów. Za zapewnienie funkcjonowania tych systemów odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Uczestniczy on aktywnie w procesie kontrolnym poprzez zatwierdzanie dowodów księgowych, analizę wydatków od strony ich zasadności oraz analizę ryzyk - między innymi poprzez monitorowanie czynności operacyjnych prowadzonych przez pracowników Spółki. Za prowadzenie ksiąg rachunkowych, poprawność dowodów księgowych oraz ich zgodność dekretacji od strony księgowej i podatkowej z obowiązującymi przepisami, standardami księgowymi i przyjętą polityką rachunkowości w Grupie Kapitałowej, odpowiedzialny jest

dział księgowy, który w całości prowadzony jest przez zewnętrzne profesjonalne biuro księgowo. Dzięki takiemu rozwiązaniu dochodzi do rozdzielania części czynności w ramach koncepcji „Separation of Duties” oraz do krzyżowej kontroli wynikającej z odmiennie ukształtowanych procesów kontrolnych po stronie Grupy Kapitałowej i zewnętrznego biura księgowego. Bezpośredni nadzór nad prawidłowym prowadzeniem ksiąg rachunkowych, sprawozdawczością finansową, kompletnością i zakresem przedstawienia danych zapewnia Zarząd Spółki Emitenta działając samodzielnie lub za pośrednictwem Dyrektora Administracji Spółki Dominującej.

W ramach weryfikacji poprawności funkcjonowania systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem funkcjonuje w Spółce Komitet Audytu Rady Nadzorczej. W zakresie prowadzonych działań kontrolnych, Komitet Audytu weryfikuje przyjęte przez Zarząd założenia i udziela rekomendacji co do poprawy jakości sprawozdawczości między innymi wskazując obszary, które wymagają ponownej analizy na etapie sporządzania sprawozdań finansowych. Ponadto Komitet Audytu jest w stałym kontakcie z Biegłym Rewidentem. Biegły rewident w trakcie prowadzonych badań przedstawia korekty, z którymi zapoznaje się Zarząd i Komitet Audytu. Dzięki temu sprzężeniu zwrotnemu możliwe jest dokonanie finalnych modyfikacji, w ramach weryfikacji danych zamieszczanych w sprawozdaniach finansowych w rozumieniu systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

## **26. PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Podmiotem uprawnionym do badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. jest Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audyt sp. z o.o. - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 2558.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza Spółki Tower Investments S.A. na podstawie art. 16 ust. 3 pkt. 10 statutu Spółki. Umowa z biegłym rewidentem została zawarta w dniu 14 sierpnia 2021 roku. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego obejmuje zarówno przegląd śródroczny i badanie roczne sprawozdań finansowych jednostkowych, jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego i planowane jest w roku 2022 w wysokości 143.000,00 PLN.

## **27. OŚWIADCZENIE**

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe Spółki oraz półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej i Spółki oraz ich wynik finansowy. Zarząd Spółki oświadcza, że sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Bartosz Kazimierczuk

Prezes Zarządu