

Warszawa, 27 lutego 2024 roku

PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Ul. Wadowicka 3c

30-347 Kraków

Szanowni Państwo,

W związku z zapytaniem z dnia 26 lutego 2024 roku uprzejmie informuję:

Ad.1. Przegląd opcji strategicznych ogłoszony w dniu 9 stycznia 2024 roku jest w toku i dotychczas nie zapadły żadne wiążące decyzje w sprawach określonych w komunikacie. Natomiast jedna z opcji strategicznych, polegająca na pozyskaniu inwestora finansowego lub strategicznego, może finalnie zostać osiągnięta w wyniku uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 29 lutego 2024 roku, jeśli Akcjonariusze zdecydują o podwyższeniu kapitału zakładowego, a akcje nowej emisji zostaną objęte przez jeden lub więcej podmiotów. Ze względu na wielkość emisji, możliwe jest również zrealizowanie opcji strategicznej opisanej w komunikacie, która może skutkować zmianą w strukturze akcjonariatu Tower Investments S.A.

Ad.2. Rentowność kapitału własnego (ROE) jest stosunkiem zysku netto do wielkości kapitałów własnych. Wszelkie niezbędne do obliczenia tej wartości dane są elementem sprawozdań rocznych Spółki publikowanych w raportach okresowych. Ze względu na brak doprecyzowania czy pytanie odnosi się do sprawozdania jednostkowego czy skonsolidowanego, uprzejmie proszę o analizę publikowanych sprawozdań finansowych Grupy Tower Investments za ostatnie 3 lata.

Ad.3. Spółka nie publikuje prognoz przychodów ani wyników na przyszłe okresy. Z analiz Spółki wynikają jednak następujące założenia:

Celem podniesienia kapitału jest pozyskanie środków w celu realizacji dwóch projektów nieruchomościowych opisanych w raporcie bieżącym nr 3/2024. W przypadku podjęcia przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały o podwyższeniu kapitału, projekty zostaną szczegółowo opisane w Memorandum Informacyjnym poprzedzającym emisję akcji. Jednak, jak wynika z przytoczonego wyżej raportu bieżącego 3/2024, planowane projekty powinny skutkować realizacją około 10.000 m² PUM/PUU w formie budynków wielorodzinnych z usługami. Zakładane przychody z tych projektów uwzględniając aktualne poziomy cen detalicznych na rynku mieszkaniowym powinny wynieść około 110 – 120 mln złotych, przy czym ze względu na potencjalną realizację projektów w formie JV, na spółki z Grupy Tower Investments

może przypaść około 50% przychodów. Ze względu na marżowość projektów mieszkaniowych wpływ na wskaźnik ROE w tym wariantcie powinien być pozytywny w relacji do doświadczeń Grupy z ostatnich 3 lat.

W scenariuszu „bez podniesienia kapitału zakładowego” spodziewany jest znacząco niższy poziom przychodów, opierający się w pierwszej kolejności na zbywaniu nieruchomości znajdujących się w aktywach Grupy, co jak wynika z doświadczeń ostatnich kwartałów jest procesem powolnym i niemożliwym do przewidzenia na osi czasu. Dopiero po opisanym wyżej procesie zbywania aktywów i jednoczesnej redukcji zadłużenia, Grupa będzie miała możliwość powrotu do „normalnej” działalności ekspansyjnej polegającej na pozyskiwaniu i finansowaniu projektów land-development, o ile nie dojdzie wcześniej do utraty płynności ze względu na opóźniający się proces sprzedaży aktywów.

Ad.4. Szczegółowy opis projektów będzie przedmiotem Memorandum Informacyjnego, zaś ich przybliżony opis znajduje się w raporcie bieżącym nr 3/2024 i obejmuje nieruchomości położone w Warszawie w dzielnicy Białołęka, na których planowana jest wspólnie z deweloperem mieszkaniowym DWE Group realizacja budynków wielorodzinnych z usługami o łącznej chłonności nie mniejszej niż 10.000 m2 PUM/PUU.

Ad.5. Spółka analizowała możliwość realizacji opisanych wyżej projektów ze środków innych niż z podwyższenia kapitału zakładowego. Ze względu na koszty finansowania zewnętrznego, oczekiwane poziomy zabezpieczeń, oraz wymagania potencjalnego partnera JV, finansowanie środkami własnymi spółki pochodzącymi z emisji akcji wydają się być optymalnym rozwiązaniem pod względem rentowności projektów i bezpieczeństwa transakcji. Podobny efekt może przynieść finansowanie projektów ze środków pochodzących ze sprzedaży aktywów, jednak doświadczenia ostatnich kwartałów wskazują, że niemożliwy do określenia jest termin realizacji tych transakcji oraz wysokość pozyskanych środków ze sprzedaży, zaś umowy przedwstępne dotyczące nowych projektów mają konkretne daty końcowe i wymagają przygotowania środków na konkretne terminy.

Ad.6. Na zadłużenie zewnętrzne Spółki składają się dwie pożyczki: w wysokości 17,5 miliona złotych z oprocentowaniem 16% p.a. oraz 2,5 miliona złotych z oprocentowaniem 16 % p.a.

Z poważaniem



Bartosz Kazimierczuk

Prezes Zarządu