



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**  
**ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2018 ROKU**

WARSZAWA, 18 WRZEŚNIA 2018 ROKU

## 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

Do dnia 31 sierpnia 2018 roku siedziba Spółki mieściła się przy ul. Rumianej 49 w Warszawie (02-956).

### 1.2 Posiadane oddziały

Emitent nie posiada oddziałów.

### 1.3 Informacje na temat kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Tower Investments S.A. ("Emitent", "Spółka") na 30 czerwca 2018 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 publikacji niniejszego sprawozdania:

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%
Fundusze zarządzane przez Trigon TFI S.A.	187 000	11,98%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	153 066	9,81%
Akcje własne skupione	2 566	0,16%
Pozostali	528 947	33,89%
<b>RAZEM</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>

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

W 2018 roku Spółka 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 przekroczy 2.000.000 PLN.

#### 4. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W okresie od 23 do 27 lipca 2018 roku dokonano nabycia na rynku regulowanym w ramach programu skupu akcji własnych 2.566 akcji za łączną kwotę 70.999,60 PLN. Nabyte akcje stanowią 0,16% w kapitale zakładowym Emitenta.

#### 5. RADA NADZORCZA I ZARZĄD

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

- Bartosz Kazimierzczuk

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 18 września 2018 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

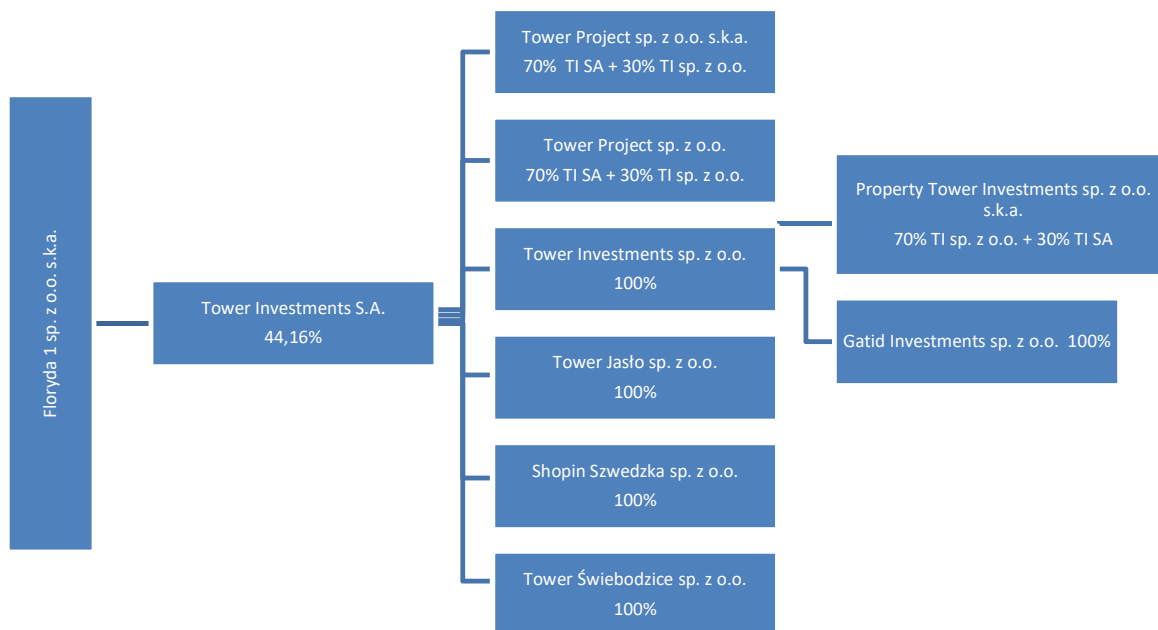
Dnia 3 kwietnia 2018 roku pan Jerzy Ilcyszyn złożył rezygnację ze stanowiska członka Rady Nadzorczej. W dniu 3 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała kooptacji nowego członka w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia wszystkich członków Rady Nadzorczej o powołaniu Pana Mariusza Trojaka jako członka Rady Nadzorczej Spółki. Którą to kooptację potwierdziło Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 21 czerwca 2018 roku.

Dnia 21 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ("ZWZ") odwołało ze składu Rady Nadzorczej Spółki panią Kingę Opała-Mach. Uchwała ZWZ nie zawiera informacji o przyczynach odwołania. ZWZ uchwałą powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki pana Piotra Gańko, powierzając mu funkcję członka Rady Nadzorczej.

#### 6. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ ZE ZMIANAMI

Grupa Kapitałowa Tower Investments S.A. wchodzi w skład innej Grupy Kapitałowej, dla której podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.

Na dzień 18 września 2018 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 wchodzi:

1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka do dnia 4 kwietnia 2018 roku posiadała 75 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.750 zł. Udziały te stanowiły **75%** kapitału i uprawniały do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25% udziałów posiadał Wojciech Pietrzak). W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka odkupiła 25 udziałów, wskutek czego obecnie jest właścicielem 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu zakupu akcji PKS Jasło S.A., która jest właścicielem m.in. dwóch nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki;

2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 500.000 zł. Udziały te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. 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 o łącznej wartości nominalnej 35.000 zł, a Tower Investments S.A. posiada 15.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 15.000 zł. 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 w ramach współpracy z grupą Budner, która realizowała wybrane inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o.

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 (co daje łącznie 2.300.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 2.300.000 zł).

Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o. Wraz z nabyciem akcji 16 sierpnia 2016 r. (do tego dnia spółka była spółką stowarzyszoną), Emitent przejął 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 skomercjalizowanego parku handlowego Shopin Nowosolna o powierzchni 1 872 m<sup>2</sup>.

5) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. do dnia 4 kwietnia 2018 roku posiadała 75 akcji o łącznej wartości nominalnej 3 750 zł. Akcje te stanowiły **75%** kapitału i uprawniały do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25 udziałów posiadał Wojciech Pietrzak).

W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka odkupiła 25 udziałów, wskutek czego jest obecnie właścicielem 100% udziałów. Tower Świebodzice sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin w Świebodzicach. Po rezygnacji z ww. 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, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o.



7) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią **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. Uchwałą z dnia 23 stycznia 2018 roku Spółka zmieniła nazwę na Shopin 2 sp. z o.o. z Shopin Szwedzka sp. z o.o.

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. W dniu 22 sierpnia 2017 roku spółka zależna Tower Investments Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., która na dzień 31 grudnia 2017 r. była jednostką współzależną konsolidowaną metodą praw własności. W dniu 13 lutego 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., wskutek czego obecnie posiada 100% udziałów. Gatid Investments sp. z o.o. jest spółką celową na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Emitent posiada ponadto 94% kapitału zakładowego w spółce Elberta Investments S.A. z siedzibą w Warszawie. Na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej Emitent nie sprawuje jednak kontroli nad Elberta Investments S.A., ponieważ ma ograniczone prawo do kierowania jej polityką operacyjną.

W 2017 roku Emitent dokonał sprzedaży 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera, co spowodowało, że posiada obecnie 70% udziałów spółki. Jednocześnie Emitent zawarł umowę cywilnoprawną, która spowodowała utratę kontroli nad spółką. Tower Mehoffera sp. z o.o. jest jednostką współzależną konsolidowaną metodą praw własności.

## 7. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa Emitenta zajmuje się kompleksową realizacją projektów deweloperskich, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi sieci handlowo-usługowych.

Działalność Grupy Kapitałowej Spółki można podzielić na kilka segmentów:

- 1) Usługi deweloperskie,
- 2) Parki handlowe Shopin,
- 3) Serwis deweloperski.

### 7.1 Usługi deweloperskie

Usługi deweloperskie są podstawowym segmentem działalności.

Spółki z Grupy Kapitałowej świadczą profesjonalne usługi deweloperskie dla podmiotów polskich i zagranicznych różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych.

Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego. Kluczowym elementem procesu jest znalezienie atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, 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. Dodatkowo, jeśli taki jest wymóg nabywcy, spółki z Grupy Kapitałowej realizują, zazwyczaj na zlecenie w charakterze generalnego wykonawcy, gotowe obiekty, przy czym prace budowlane są przez nie zlecane podwykonawcom. Grupa współpracuje z solidnymi wykonawcami usług budowlanych, dzięki czemu jest w stanie zapewnić najwyższy poziom realizowanych robot oraz ich nadzoru. Spółka docelowo planuje ograniczać 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 często 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 konkretny lokal 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.

### 7.2 Parki handlowe Shopin

W 2012 r. grupa Tower Investments sp. z o.o. wraz z grupą Budner wprowadziły na rynek projekt parków handlowych Shopin zlokalizowanych w centrum albo przy głównych drogach w mniejszych miejscowościach (powyżej 30 tys. mieszkańców). Koncepcja zakłada realizację „szytych na miarę” obiektów handlowo-usługowych dopasowanych do lokalizacji i warunków w danym mieście, z własnymi miejscami parkingowymi. Zakładana powierzchnia użytkowa parków to od 1 do 5 tys. m<sup>2</sup>. Zestaw najemców w poszczególnych lokalizacjach zależy przede wszystkim od wielkości obiektu oraz danej miejscowości. Kluczowym założeniem projektu jest lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie operatora spożywczego albo sprzedaż części powierzchni parku na rzecz takiego operatora, co gwarantować ma jego długoterminową obecność i ciągły ruch klientów. W ocenie pomysłodawców w Polsce jest miejsce na ok. 70 parków handlowych Shopin. W ramach projektu Shopin Spółka uruchomiła w 2016 r. nowy koncept City Shopin. Zakłada on optymalne wykorzystanie powierzchni handlowo-usługowych na parterach budynków wielorodzinnych w największych miastach.



Celem jest wykreowanie dostosowanej do mikroregionów idealnej oferty handlowej.

Powstałe minicentra mają stanowić funkcję zakupów pierwszej potrzeby dla mieszkańców z najbliższej okolicy.

W okresie od 01 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku zrealizowano park handlowy City Shopin Mokotów na ul. Konstruktorskiej. Park handlowy City Shopin na ul. Konstruktorskiej został sprzedany 28 czerwca 2018 roku.

Dotychczas zrealizowano również 4 parki handlowe Shopin – w Łodzi Nowosolnej, Płocku, Garwolinie i Nowa Praga w Warszawie.

Park w Garwolinie oraz park w Płocku zostały sprzedane inwestorowi finansowemu. Park Łódź Nowosolna jest własnością Tower Project sp. z o.o. s.k.a. a park Szwedzka został częściowo sprzedany, a pozostała część jest własnością Shopin 2 sp. z o.o.

Rozważane jest uruchomienie funduszu inwestycyjnego zamkniętego dostępnego dla szerokiego grona inwestorów i sprzedaż do niego zrealizowanych i skomercjalizowanych parków .

W ramach projektu Shopin Grupa Kapitałowa Emitenta realizuje również usługę tzw. Shopin Service. Jest to unikalna na rynku usługa dla inwestorów, mających na celu realizację własnego parku handlowego Shopin. Grupa Kapitałowa Spółki oferuje pełną obsługę, począwszy od znalezienia lub weryfikacji nieruchomości, przez uzyskanie wszelkich zgód administracyjnych, komercjalizację obiektu, pozyskanie finansowania aż do budowy obiektu. Dzięki usłudze Shopin Service każdy może zrealizować swój własny park handlowy Shopin.

Emitent na posiadanych przez Spółkę nieruchomościach w Mrągowie i Pleszewie, znajdujących się bezpośrednio przy marketach Kaufland, planuje wybudowanie kolejnych parków handlowych Shopin.

### 7.3 Serwis deweloperski

W związku z posiadaniem 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).

## 8. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH ZDARZEŃ, DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA EMITENTA W I PÓŁROCZU ROKU OBROTOWEGO 2018 ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU.

W I półroczu roku obrotowego (01.01.2018 – 30.06.2018 ) Grupa zrealizowała następujące działania:

- 1) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy zakupu lokalu niemieszkalnego położonego w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego;
- 2) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. umowy sprzedaży działek gruntu zabudowanych pawilonem handlowym i infrastrukturą położonych w Warszawie u zbiegu ulic Modlińskiej, Animuszu i Prząśniczek;
- 3) rejestracja 28 stycznia 2018 roku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Dominującej, po emisji akcji serii C. Kapitał podstawowy po rejestracji wzrósł o 500.000 PLN z 1.060.750 PLN do wartości 1.560.750 PLN;
- 4) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. umowy zakupu 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o. W konsekwencji stała się jednym właścicielem tej spółki i spółka Gatid Investments sp. z o.o. weszła w skład grupy kapitałowej i jest konsolidowana metodą pełną;

- 5) zawarcie przez Gatid Investments sp. z o.o. umowy zakupu lokalu handlowo-usługowego oraz przylegającego do niego garażu wielostanowiskowego zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej;
- 6) podpisanie przez Gatid Investments sp. z o.o. umowy sprzedaży lokalu handlowo-usługowego oraz przylegającego do niego garażu wielostanowiskowego zlokalizowanych przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie;
- 7) zawarcie przez Tower Project sp. z o.o. umowy nieodpłatnego przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości zlokalizowanej przy Al. Jerozolimskich w Warszawie, na której Tower Project Sp. z o.o. zamierza zrealizować projekt inwestycyjny;
- 8) zawarcie przez Tower Project sp. z o.o. umowy przedwstępnej kupna nieruchomości gruntowej położonej w Łowiczu;
- 9) podpisanie przez Tower Investments S.A. listu intencyjnego dotyczącego nieruchomości gruntowej położonej w Opolu;
- 10) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Gołkowie i jednocześnie zobowiązanie do zawarcia umowy o wybudowanie obiektu handlowo-usługowego na tej nieruchomości;
- 11) zawarcie przez Tower Investments sp. z o.o. porozumieniu o rozwiązaniu przedwstępnej umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Żyrardowie. Negatywny wynik analizy warunków ekonomicznych zdecydował o rezygnacji z projektu;
- 12) rezygnacja z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej złożona przez pana Jerzego Ilcyszyna;
- 13) powołanie na stanowisko członka Rady Nadzorczej pana Mariusza Trojaka;
- 14) odwołanie z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej pani Kingi Opała-Mach;
- 15) powołanie na stanowisko członka Rady Nadzorczej pana Piotra Gańko;
- 16) w związku z wygaśnięciem przedwstępnych umów zakupu nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Płowieckiej, ul. Swarożyca oraz w Poznaniu przy ul. Głogowskiej zdecydowano o przedłużeniu działań mających na celu komercjalizację inwestycji i zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości.

Po 30 czerwca 2018 roku miały miejsce następujące istotne zdarzenia dla Emitenta:

- 1) uchwalenie programu skupu akcji własnych spółki Tower Investments S.A.;
- 2) rezygnacja z realizacji projektu w Łowiczu ze względu na negatywny wynik analizy warunków ekonomicznych inwestycji;
- 3) zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży lokali położonych w Radomiu przy ul. 25 Czerwca;
- 4) nabycie, w ramach programu skupu akcji własnych, 2.566 akcji stanowiących 0,16% w kapitale zakładowym Tower Investments S.A.;
- 5) rezygnacja z realizacji projektu Lazurowa w Warszawie ze względu na odstąpienie operatora spożywczego od zawarcia umowy najmu dla tej nieruchomości.
- 6) sprzedaż czterech działek zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Swarożyca oraz zawarcie umowy na realizację na tych działkach budowy pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą.



9. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W opinii Zarządu na informacje w skróconym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2018 roku nie miały wpływu czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze.

10. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Emitent podtrzymuje prognozę zysku netto na rok 2018 w wysokości 19 mln złotych, która opublikowana była raportem bieżącym ESPI 32/2017 w dn. 19.06.2017 oraz zamieszczona w Prospekcie emisyjnym akcji serii C.

11. AKCJE SPÓŁKI W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień publikacji pan Bartosz Kazimierczuk był posiadaczem 5.552 akcji spółki Tower Investments S.A. Wartość nominalna akcji wynosi 5 552 PLN.

W okresie od 1 stycznia 2018 do dnia publikacji liczba akcji Spółka będąca w posiadaniu Prezesa Zarządu pana Bartosza Kazimierczuka nie uległa zmianie.

12. INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH

1) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Aecom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą akt: . XX GC 1023/15. Wartość przedmiotu sporu: 203600.00. Data złożenia pozwu: 9 marca 2015 roku, aktualnie brak rozstrzygnięcia – najbliższa rozprawa wyznaczona została na 5 lutego 2019 roku.

2) Postępowanie z wniosku o zavezwanie do próby ugodowej złożonego przez Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego, celem zapłaty przez Tower Project sp. z o.o. kwot: 63.000,00 zł na rzecz Dariusza Turek i kwoty 14.000,00 zł na rzecz Marka Tchórzewskiego. Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie pod sygnaturą akt I Co 1229/18, termin posiedzenia wyznaczony jest na dzień 30 października 2018 roku. Tower Project sp. z o.o. nie uznaje powyższego roszczenia ani co do zasady ani co do wysokości – nawet w wypadku jego istnienia, powinno być ono dochodzone od innego podmiotu (zavezwanego do próby ugodowej w tej samej sprawie). Z tego względu Tower Project nie ma zamiaru zawrzeć ugody z wzywającymi.

3) Dnia 6 września 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. złożył do Sądu Okręgowego Warszawa Praga pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym 300.001,00 przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowski.

4) Dnia 6 września 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. złożył w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych wnioski o oddalenie wniosku Marzeny Borowskiej o wykreślenie z działu III praw i roszczeń przysługujących spółce i zasądzenie od Marzeny Borowskiej kosztów postępowania.

13. INFORMACJE O TRANSAKCIACH 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 powiązаныmi przeprowadzane były na warunkach rynkowych. Szczegóły transakcji znajdują się w dodatkowych informacjach w nocy 4.20 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments.

14. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI.

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

15. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH Z UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM

Szczegóły dotyczące udzielonych pożyczek znajdują się w notach 4.7.2 skróconego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Tower Investments sprzedanego na dzień 30 czerwca 2018 roku.

16. 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 SPÓŁKĘ.

W związku z realizowanym projektem w spółce stowarzyszonej Tower Mehoffera sp. z o.o. inwestor wystąpił z wnioskiem o pozwolenie o budowę budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem i infrastrukturą i otrzymał zawiadomienie Prezydenta m.st. Warszawy w przedmiocie wszczęcia postępowania w sprawie w.w. wniosku oraz postanowienie, w którym między innymi wskazuje się niezgodność projektu z Planem Miejscowym. Spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. zleciła przygotowanie opinii, z której wynika, że plan zagospodarowania przedstawiony we wniosku jest zgodny z Planem Miejscowym. Do czasu opublikowania sprawozdania zarządu sprawa nie została rozstrzygnięta. Zarząd spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. jest przekonany o słuszności swojego wniosku co potwierdziła opinia prawna. W przypadku jednak negatywnych rozstrzygnięć dla Grupy Kapitałowej planowane jest alternatywne wykorzystanie działki i zrealizowanie wcześniej zakładanych wyników.

17. OPIS SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIKÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2018 ROKU.

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.11.2016 do 30.04.2017	od 01.11.2016 do 30.06.2017
	PLN			EUR		
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>						
Przychody ze sprzedaży	31 094 342	3 969 938	6 636 874	7 334 436	918 032	1 545 832
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 032 788	1 440 834	1 242 765	1 894 749	333 187	289 459
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 129 668	602 032	(297 877)	1 681 724	139 217	(69 380)
Zysk (strata) netto	5 462 732	487 646	(423 279)	1 288 532	112 766	(98 588)
Zysk na akcję (PLN)	3,57	(0,40)	(0,40)	0,84	(0,09)	(0,09)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,57	(0,40)	(0,40)	0,84	(0,09)	(0,09)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2395	4,3244	4,2934
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	24 325 791	(18 968 978)	(21 076 562)	5 737 891	(4 386 499)	(4 909 061)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 074 186)	461 324	368 045	(253 376)	106 679	85 723
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(8 617 981)	18 395 107	17 702 027	(2 032 782)	4 253 794	4 123 079
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	14 633 624	(112 547)	(3 006 490)	3 451 734	(26 026)	(700 258)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2395	4,3244	4,2934
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>						
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aktywa	106 154 072	126 688 561	55 372 704	24 338 333	30 374 394	13 101 314
Zobowiązania długoterminowe	35 506 047	41 331 336	25 601 233	8 140 601	9 909 453	6 057 313
Zobowiązania krótkoterminowe	7 165 592	27 336 201	6 202 162	1 642 882	6 554 029	1 467 446
Kapitał własny	63 482 433	58 021 024	23 569 309	14 554 850	13 910 912	5 576 555
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3616	4,1709	4,2265

Wartości wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wskazują na intensywny rozwój Grupy. Wzrost środków pieniężnych z działalności operacyjnej i jednocześnie spadek aktywów związane są z zapłatą należności za realizację umów sprzedaży z grudnia 2017 roku i pozyskania środków pieniężnych z emisji akcji.

W styczniu 2018 roku Tower Investments S.A. otrzymał z biura maklerskiego środki z emisji akcji serii C. W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018, zgodnie z warunkami emisji wydatkowano kwotę 13,7 miliona PLN. Pozostałe środki czyli kwota 7,1 miliona złotych zostanie wykorzystana w późniejszych okresach.

W styczniu 2018 roku spółka powiązana Shopin 2 sp. z o.o. spłaciła długoterminowy kredyt bankowy w kwocie 7.000 tys. PLN.

Grupa uregulowała zobowiązania z tytułu podatku VAT ze sprzedaży nieruchomości z roku poprzedniego i zapłaciła zobowiązania z tytułu zakupu nieruchomości.

**ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

	30.06.2018	31.12.2017
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	63 482 433	58 056 190
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	32 441 953	39 396 221
Leasing finansowy	912 625	1 005 987
<b>Źródła finansowania ogółem</b>	<b>96 837 010</b>	<b>98 458 398</b>
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 032 788	6 532 713
Amortyzacja	185 133	352 876
<b>EBITDA</b>	<b>8 217 921</b>	<b>6 885 589</b>
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	32 441 953	39 396 221
Leasing finansowy	912 625	1 005 987
<b>Dług</b>	<b>33 354 577</b>	<b>40 402 208</b>
<b>Wskaźnik długu do EBITDA</b>	<b>4,06</b>	<b>5,87</b>

Grupa w celu zapewnienia optymalnych wskaźników zadłużenia oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych.

Grupa prezentuje następujące wskaźniki:

ROE = zysk netto/kapitał własny\*100% = 8,61%

ROA = zysk netto/aktywa razem\*100% = 5,15%

Marża operacyjna = zysk operacyjny/ przychód ze sprzedaży\*100%= 25,83%

ROS = zysk netto/ przychody ze sprzedaży\*100 = 17,57%

Powyższe wskaźniki prezentują wzrost marży operacyjnej oraz wykazują wyraźną tendencję wzrostową w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

#### 18. CZYNNIKI MAJĄCE I MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Inwestorzy powinni być świadomi, że różnego rodzaju istotne czynniki i ryzyka mogą powodować, że rzeczywiste wyniki Emitenta 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 Emitent działa. Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości, odzwierciedlają obecne przekonania Spółki odnośnie do przyszłych wydarzeń i podlegają określonym powyżej oraz innym czynnikom ryzyka, elementom niepewności i założeniom dotyczącym działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, jej wyników, strategii i płynności. Spółka 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 Emitenta 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 (istotnym elementem zapewnienia tego dostępu jest realizacja Publicznej Oferty) 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 Emitenta 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;
- poziom stóp procentowych – Grupa Kapitałowa Emitenta korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania (Obligacje i kredyt inwestycyjny na realizację SHOPIN Łódź), których koszt jest uzależniony od poziomu stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych wpłynąłby na wzrost kosztów finansowych Grupy Kapitałowej. Zmiana stóp procentowych może również mieć wpływ na oczekiwane przez inwestorów finansowych, nabywających obiekty od spółek z Grupy Kapitałowej, stopy zwrotu, co przekłada się na możliwość do uzyskania przez Grupę Kapitałową cenę obiektu (wzrost stóp procentowych może wpłynąć na obniżenie wartości obiektu, a ich spadek na wzrost możliwej do uzyskania ceny).

## 19 OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI ROKU OBROTOWEGO

### 19.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa

#### 19.1.1 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 nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego. Znaczące pogorszenie się ww. wskaźników może mieć niekorzystny wpływ na wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta.

#### 19.1.2 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, ewentualnie połączonej z budową na nich obiektów usługowo-handlowych na zlecenie inwestora. Wprowadzenie zmian przepisów prawa (w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm. lub ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.), które wprowadziłyby ograniczenia możliwości budowy takich obiektów mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta

#### 19.1.3 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 posesji 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 ust. 1, 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.

Pomimo, że Emitent co do zasady nabywa nieruchomości, które nie mają w momencie transakcji statusu nieruchomości rolnej, ww. przepisy ograniczają możliwości inwestycyjne Spółki.

#### 19.1.4 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.

#### 19.1.5 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. Emitent nie stosuje mechanizmów zabezpieczenia się przed ww. ryzykiem, ponieważ na datę publikacji niniejszego raportu jego wpływ na działalność całej Grupy Kapitałowej jest bardzo niewielki.

#### 19.1.6 Ryzyko związane z konkurencją

Na polskim rynku budowlanym panuje duża konkurencja. W związku z tym istnieje ryzyko, że Spółka 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 Emitenta. Należy jednak podkreślić, że Spółka 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 Spółka stara się w ogóle zrezygnować z obsługi realizacji inwestycji. W ocenie Spółki 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 Spółki 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.



## 19.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i jej Grupy Kapitałowej

### 19.2.1 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 nieznaczące 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, z których osiąga regularny przychód z tytułu najmu. Przychody z najmu osiąga również spółka Tower Investments sp. z o.o. z City Shopin Radom.

### 19.2.2 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, ewentualnie połączonej z budową na nich obiektów usługowo-handlowych na zlecenie inwestora. 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. Na datę publikacji niniejszego raportu perspektywy rozwoju rynku są dobre, praktycznie wszystkie liczące się sieci planują nowe otwarcia swoich sklepów.

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.

### 19.2.3 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 Spółce 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. Spółka współpracuje z sieciami Netto, Biedronka oraz Rossmann, nie ma jednak gwarancji, że współpraca ta będzie kontynuowana w przyszłości w kolejnych parkach. Aby ograniczyć ww. 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 Emitenta.



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.

Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że ta korzystna dla Grupy Kapitałowej Emitenta tendencja ulegnie odwróceniu. Znaczący spadek czynszów spowodowałby obniżenie rentowności osiąganą z danego parku handlowego, a nawet osiągnięcie straty na zrealizowanej inwestycji. W takiej sytuacji Spółka mogłaby być również zmuszona dokonać odpisów aktualizujących wykazaną w księgach wartość własnych parków handlowych

#### 19.2.4 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 wykonawców 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. Spółka 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 Spółki 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.

Strategia rozwoju Grupy zakłada stopniowe ograniczanie realizacji inwestycji jako generalny wykonawca.

#### 19.2.5 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.

#### 19.2.6 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 Spółka 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.

#### 19.2.7 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 to jest minimalizowane długoletnim doświadczeniem Grupy Kapitałowej w szacowaniu kosztów realizacji projektów.

#### 19.2.8 Ryzyko związane z niewypłacalnością klienta

Na bieżącą płynność finansową spółek z Grupy Kapitałowej i ich wyniki niekorzystny wpływ wyrzucić może opóźnienie w płatnościach albo całkowita niewypłacalność klientów, którym Spółka sprzedaje zrealizowaną inwestycję lub wynajmuje lokale w parkach handlowych. Aby ograniczyć to ryzyko Emitent współpracuje z renomowanymi, dużymi sieciami, a ponadto realizując inwestycje zazwyczaj rozlicza poszczególne etapy inwestycji.

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

Nabywając grunt na potrzeby realizacji inwestycji, Spółka 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 Emitenta. 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.

#### 19.2.10 Ryzyko związane ze wzruszeniem decyzji administracyjnych

Zawierając ostateczną umowę nabycia gruntu Emitent 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.

#### 19.2.11 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 Spółka 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 Spółka będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Spółkę gruntach, co z kolei może to 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.

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

Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 zostały przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 r. w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” („Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”). Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 obejmują zbiór rekomendacji i zasad postępowania obowiązujących na GPW. Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 zawierają regulacje odnoszące się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy. Emitenci, których papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu giełdowego powinni przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016. Sposób przekazywania przez spółki giełdowe informacji o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz zakres przekazywanych informacji określa Regulamin GPW oraz uchwały zarządu i rady GPW. Spółka giełdowa ma obowiązek przekazania informacji o tym fakcie w formie Raportu Bieżącego, jeżeli określona zasada nie jest stosowana przez spółkę giełdową w sposób trwały lub została naruszona incydentalnie. Spółka giełdowa jest także zobowiązana dołączyć do raportu rocznego raport zawierający informacje o zakresie stosowania przez nią Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 w danym roku obrotowym.

Spółka podjęła niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016. 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 lipca 2016 do czasu przejścia na główny rynek papierów wartościowych GPW, Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego zebranych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect” stanowiącym Załącznik nr 1 do Uchwały nr 795/2008 Zarządu GPW, zamienionej Uchwałą nr 293/2010 Zarządu GPW z dnia 31 marca 2010 roku. Od chwili dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW, Zarząd stosuje wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016, z zastrzeżeniem następujących:

- Zasada szczegółowa I.Z.1.16. – w zakresie informacji na temat planowanej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia.

Spółka nie przewiduje 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 wskazują na potrzebę zapewniania transmisji. Spółka nie wyklucza, że zasada ta będzie mogła być stosowana w przyszłości w przypadku w którym zainteresowanie transmisją obrad Walnego Zgromadzenia wyrażą akcjonariusze oraz po stworzeniu odpowiednich możliwości technicznych i poczynieniu w tym celu stosownych nakładów.



- Zasada szczegółowa I.Z.1.20. – w zakresie zamieszczania na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo.

Spółka nie przewiduje rejestrowania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie wideo, mając na względzie te same przyczyny, dla których nie zamierza podejmować się transmisji obrad. Ponadto niestosowanie tej zasady pozwala uniknąć ryzyka ewentualnych roszczeń akcjonariuszy, którzy mogliby nie życzyć sobie upubliczniania swojego wizerunku. W przypadku w którym zainteresowanie zamieszczania na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo wyrażą akcjonariusze Spółka, po dokonaniu analiz prawnych takiego rozwiązania i stworzenia odpowiedniego zaplecza technicznego będzie stosowała się do przedmiotowej zasady.

- Rekomendacja III.R.1.- w zakresie wyodrębnienia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę. W ocenie Zarządu wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę.
- Rekomendacja IV.R.2. oraz zasada szczegółowa IV.Z.2. – w zakresie przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Spółka nie przewiduje 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 wskazują na potrzebę udostępnienia takich rozwiązań. Rozwiązanie to nie jest również powszechnie stosowane przez spółki publiczne na rynku polskim. Ponadto zapewnienie możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej mogłoby się wiązać z potencjalnymi trudnościami natury organizacyjno– technicznej, które mogłyby prowadzić do wątpliwości prawnych co do prawidłowości przebiegu walnego zgromadzenia czy podjętych uchwał. W opinii Zarządu niestosowanie powyższej rekomendacji nie będzie miało negatywnego wpływu na możliwość udziału akcjonariuszy w obradach Walnego Zgromadzenia Spółki, jednak Spółka nie wyklucza, że zasada ta będzie mogła być stosowana w przyszłości, po stworzeniu odpowiednich możliwości technicznych i rozwiązań prawnych.

- Zasada szczegółowa IV.Z.3. – w zakresie umożliwiania przedstawicielom mediów obecności na Walnych Zgromadzeniach.

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.

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

Z uwagi na rozmiar i charakter działalności oraz strukturę organizacyjną, w Grupie nie są wyodrębnione specjalne jednostki kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Księgi rachunkowe prowadzone są przez zewnętrzne biuro rachunkowe. Sprawozdania finansowe sporządzane są na podstawie danych otrzymanych od osób odpowiedzialnych za poszczególne działy w Grupie oraz na podstawie przyjętych i zweryfikowanych dowodów księgowych. Czynności księgowe podlegają procedurom operacyjnym i akceptacyjnym. Dostęp do systemów informatycznych zawierających dane finansowe jest ograniczony poprzez nadanie specjalnych uprawnień upoważnionym pracownikom biura rachunkowego, wyłącznie w zakresie powierzonych im zadań. Za poprawne prowadzenie ksiąg rachunkowych dla Grupy, na podstawie obowiązującego prawa i Polityki Rachunkowości przyjętej u Emitenta odpowiada zewnętrzne biuro rachunkowe. Nadzór nad prawidłowym prowadzeniem ksiąg rachunkowych sprawują: Prezes Zarządu i Dyrektor Administracji Spółki Dominującej. Prezes Zarządu i Dyrektor Administracji sprawują też bezpośredni nadzór nad przygotowaniem sprawozdań finansowych, kompletności danych i zakresu ich przedstawiania.

Funkcję kontrolną w Grupie spełnia powołany w ramach Rady Nadzorczej Komitet Audytu, w skład którego wchodzi osoby spełniające kryteria wymagane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089). Zadania oraz tryb działania Komitetu Audytu w Grupie opisuje regulamin Komitetu Audytu przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/02/2017 z dnia 28 lutego 2017 roku. W Grupie są przyjęte następujące polityki: polityka wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego sprawozdań finansowych, polityka świadczenia usług dodatkowych niebędących badaniem, polityka wynagradzania. Skład Komitetu Audytu na dzień bilansowy: Damian Jasica, Mariusz Trojak i Piotr Gańko.

Od bieżącego roku obrotowego półroczne sprawozdania finansowe Grupy podlegają przeglądowi, a roczne sprawozdania badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Członkowie Komitetu Audytu mają bezpośredni kontakt do biura biegłego rewidenta.

## 22. PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd Tower Investments S.A. oświadcza, że Grant Thornton Polska spółka z o.o. sp. k. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 3654, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Bartosz Kazimierczuk  
Prezes Zarządu Tower Investments S.A.