



# TOWER INVESTMENTS

**GRUPA KAPITAŁOWA**

**TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020 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

### 1.2. POSIADANE ODDZIAŁY.

Emitent nie posiada oddziałów.

### 1.3. INFORMACJE NA TEMAT KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Kapitał zakładowy Tower Investments S.A. ("Spółka") na 31 grudnia 2020 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 zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
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.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 352	443 352	443 352	28,4%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>

W dniu 7 września 2020 roku spółka Tower Investments S.A. opublikowała zawiadomienie, że spółka Vasto Investment S.a.r.l. wydała w procesie likwidacji 174.467 akcji spółki Tower Investments S.A. spółce dominującej Buffis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przed transakcją pan Andrzej Słomka posiadał bezpośrednio 5.200 akcji zwykłych i pośrednio poprzez spółkę Buffis sp. z o.o. i spółkę zależną Vasto Investment s.a.r.l. 174.467 akcji zwykłych. W wyniku transakcji akcje będące w posiadaniu spółki Vasto Investment s.a.r.l. przeszły w posiadanie spółki Buffis sp. z o.o.

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

Na dzień publikacji pan Bartosz Kazimierczuk był posiadaczem 6.294 akcji spółki Tower Investments S.A. Wartość nominalna akcji wynosi 6.294 PLN.

W 2020 roku Prezes Zarządu spółki Tower Investments S.A. nie dokonał nabycia akcji.

### 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.

### 5. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH.

W 2020 roku Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka jest w posiadaniu 11.126 akcji własnych o wartości dających 0,71% udziału w kapitale zakładowym Spółki Dominującej.

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

W 2020 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych ani emisja nowych akcji. W okresie porównawczym Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w wyniku których okres emisji został wydłużony o 3 lata.

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

### **7.1. ZARZĄD**

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

- Bartosz Kazimierzczuk

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

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

### **7.2. RADA NADZORCZA**

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

Obecny skład Rady Nadzorczej na dzień 19 kwietnia 2021 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 strukturze Rady Nadzorczej.

### **7.3. KOMITET AUDYTU**

W skład Komitetu Audytu na dzień 19 kwietnia 2021 roku wchodzi:

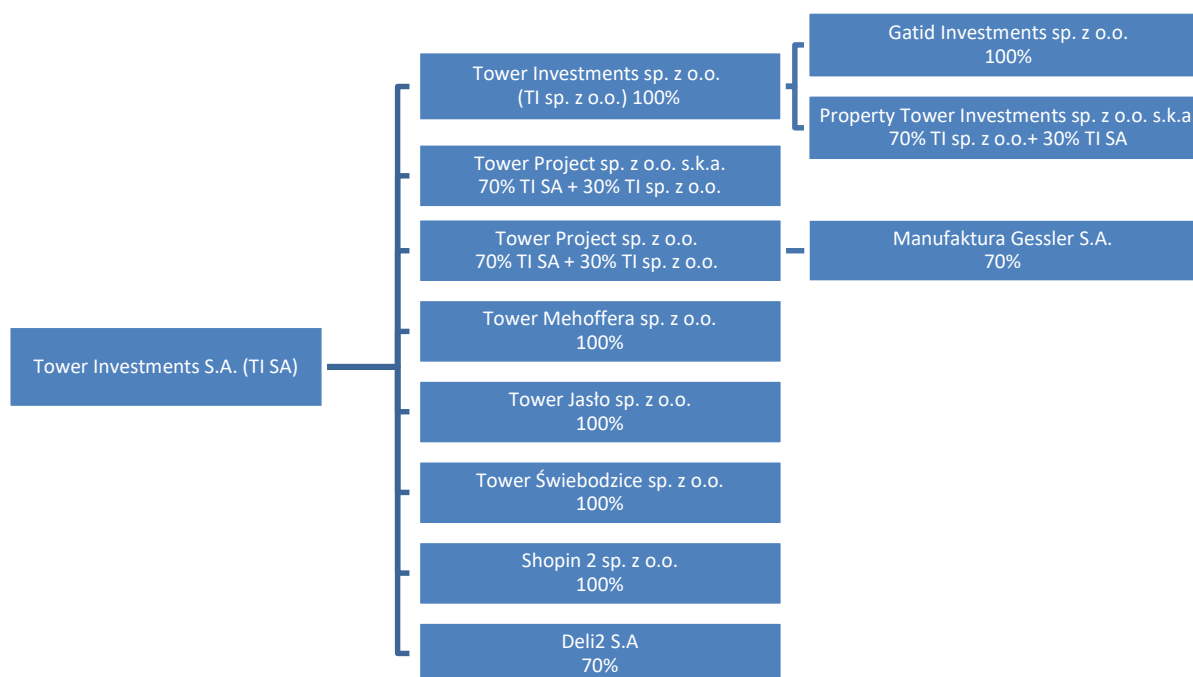
- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Jasica – Członek Komitetu Audytu
- Piotr Gańko - Członek Komitetu Audytu

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania z działalności nastąpiła zmiana w organizacji Komitetu Audytu. W wyniku uchwały Komitetu Audytu z dnia

4 marca 2020 roku przewodniczącym Komitetu Audytu został Mariusz Trojak, a dotychczasowy przewodniczący Damian Jasica stał się członkiem Komitetu Audytu.

## 8. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ ZE ZMIANAMI.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca i 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 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 akcji. 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 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, realizującą inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments S.A. z siecią sklepów Netto oraz posiadającą nieruchomości inwestycyjne wraz zakładem produkcyjnym 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. Do dnia 20 marca 2019 roku Spółka Dominująca była w posiadaniu 70% udziałów, które ze względu na zawartą umowę cywilnoprawną pozwalały na współkontrolę nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o.. W wyniku zakupu 30% udziałów spółka Tower Investments S.A. zyskała pełną kontrolę. Spółka Tower Mehoffera 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 70% akcji uprawniających do 70% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie sprzedaży detalicznej w poprzez prowadzenie e-delikatesów. Spółka została powołana we wrześniu 2020 roku jako element 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.

## 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 są następujące:***

- stworzenie zdywersyfikowanych obszarów działalności Grupy w podziale na kompleksową obsługę sieci handlowo – usługowych, produkcję i handel spożywczy oraz e-delikatesy. Pierwsze półrocze 2020 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.
- 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.
- intensywny rozwój sieci parków handlowych Shopin oraz nowych formatów: City Shopin i Shopin Mall. Do końca roku 2022 Grupa starać się będzie o przeprowadzenie 20 projektów w tych formatach.

### ***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 są ponadto całkowicie bezpieczne, czego tradycyjne cukiernie nie są w stanie zapewnić. Oferta produktowa będzie stopniowo rozszerzana o wyroby czekoladowe (batony, torciki itp.) oraz mieszanki spożywcze (budynie, kisiele, lody itp.) Aktualne zdolności produkcyjne zakładu umożliwiają roczną produkcję na poziomie 1000 ton ciast i podobnych wyrobów oraz ponad 2000 ton mieszanek spożywczych. W trakcie analiz jest również rozszerzenie oferty o dnia gotowe i przetwory spożywcze pod marką 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 Bomi 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, a w kolejnych latach w 6 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.

W ramach działań mających na celu rozszerzenie działalności Grupy zostały we wrześniu powołane dwie nowe spółki – Manufaktura Gessler S.A. i Deli2 S.A., w których Spółka Dominująca objęła bezpośrednio i pośrednio kontrolę. Spółka Manufaktura Gessler S.A. obejmuje swoim zakresem rozwój na rynku wyrobów cukierniczych i ich sprzedaż, zaś spółka Deli2 S.A. została powołana celem stworzenia platformy obsługi delikatesów internetowych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wyżej wymienione spółki są w trakcie prowadzenia działalności.

## **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 oraz handlu w formie e-delikatesów.

W 2020 roku jej działalność koncentrowała się przede wszystkim na rynku nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej, usługowej i mieszkaniowej, przede wszystkim dla sieci dyskontowych i deweloperów mieszkaniowych,

### **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 przez nie zlecane podwykonawcom. Grupa współpracuje z solidnymi wykonawcami usług budowlanych, dzięki czemu jest w stanie zapewnić najwyższy poziom realizowanych robót. Grupa 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 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 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).

#### *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.

W trakcie kryzysu ekonomicznego, który miał miejsce przed kilku laty, nastąpił szybki rozwój sieci dyskontów (w Polsce aktualnie prowadzą działalność 4 główne sieci dyskontów: Biedronka, Lidl, Netto oraz Kaufland). W ciągu trzech lat stały się one liderem, jeśli chodzi o udział w wartości rynku.

Od roku 2017 przyrost sklepów w przedziale powierzchniowym od 100 do 399 m<sup>2</sup> jest stabilny. Procentowy przyrost od 2018 roku nie przekracza 1% w skali kraju ale warto zauważyć, że istnieją wahania procentowego przyrostu liczby supermarketów w zależności od regionu. Większy wzrost odnotowano na obszarach poza dużymi aglomeracjami. Uwagę należy zwrócić również na rodzaj uruchamianych sklepów. Wzrost o 10,3% w 2018 roku w porównaniu z rokiem 2017 odnotowały przedsiębiorstwa posiadające w przedziale 51-100 sklepów, do których zaliczają się przedsiębiorstwa współpracujące z Grupą Kapitałową\*. Obecnie w 2020 roku podczas obowiązującego w kraju stanu pandemii ruch w sklepach stacjonarnych średnio zmniejszył się o 50%. Najbardziej spadł w hipermarketach, w sieciach cash&carry i sklepach convenience. Mniejsze spadki odnotowały dyskonty i supermarkety (za [www.portalspozywczy.pl](http://www.portalspozywczy.pl) analiza firmu [proxicloud](http://proxicloud.com) oraz UCE RESEARCH). Jednakże mniejszy ruch w sklepach nie musi świadczyć o mniejszych obrotach, gdyż klienci rzadziej robią zakupy, ale w czasie wizyty robią zakupy o większej wartości niż przed epidemią. Ponadto eksperci OC&C Strategy Consultants przewidują, iż kryzys na rynku spowodowany pandemią koronawirusa

SARS-CoV-2, który spowodował krótkotrwały spadek w handlu, zwłaszcza na rynku retail, zostanie zniwelowany równie wysokim wzrostem po zakończeniu kryzysu.

Ostatnie 2 lata w branży handlowej zostały zdominowane przez kwestię podatku handlowego, zakaz handlu w niedziele i w okresie tzw. lockdown'u związanego z pandemią koronawirusa SARS-Cov-2, gospodarke odpadami i szereg ustaw związanych ze środowiskiem.

Termin wprowadzenia podatku od handlu został zawieszony mimo wydania wyroku przez Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej. Zakaz handlu w niedzielę oraz wprowadzenie czasowego lockdown'u spowodowały zmiany w sposobie robienia zakupów. Mieszkańcy mniejszych miejscowości zamiast w weekend jechać do centrum handlowego, w którym oprócz rozrywki mogli zrobić zakupy, szukają teraz sklepów zlokalizowanych w okolicy zamieszkania. Konsumenty szukają wygodnych, lokalnych miejsc zakupów, co sprawia, że detaliści rozwijają format sklepu typu convenience. Grupa Kapitałowa wyszukuje dla klientów dogodne lokalizacje w mniejszych miejscowościach, gdzie nasycenie handlem jest mniejsze, i stawia obiekty handlowo- usługowe.

Według ostatnich raportów dotyczących inwestowania w Polsce, zwiększonym zainteresowaniem cieszy się budowanie obiektów magazynowych. Nie licząc wielkich obiektów dystrybucyjnych, mniejsze magazyny oraz obiekty typu self-storage stają się obiektem zainteresowania zagranicznych i polskich inwestorów. Grupa testuje tą nową gałąź rynku nieruchomości

\*informacje w oparciu na raportach publikowanych przez portalspozywczy.pl na podstawie danych z GUS

## **11. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH ZDARZEŃ, DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2020 ROKU DO DNIA PUBLIKACJI**

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 31 grudnia 2020 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- 1) zawarcie przez spółkę zależną Tower Project sp. z o.o. umów dotyczących sprzedaży i cesji dzierżawy nieruchomości zlokalizowanych w Pruszkowie i Poznaniu;
- 2) zawarcie przez spółkę zależną Tower Jasło sp. z o.o. umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie w dzielnicy Białołęka;
- 3) zawarcie przez spółkę zależną Tower Project sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Wołominie oraz jednoczesne zawarcie umowy na realizację inwestycji budowlanej zakładającej budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą;
- 4) zawarcie przez spółkę zależną Gatid Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Górze Kalwarii oraz jednoczesne zawarcie umowy na realizację inwestycji budowlanej zakładającej budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą;

- 5) zawarcie przez spółkę zależną Tower Project sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Sochaczewie oraz jednoczesne zawarcie umowy na realizację inwestycji budowlanej zakładającej budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą;
- 6) zawarcie przez spółkę zależną Tower Project sp. z o.o. umów sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych w miejscowościach Biskupiec, Warszawa dzielnica Białołęka;
- 7) uzyskanie akceptacji oferty dotyczącej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w Elblągu;
- 8) rozpoczęcie działalności spółki zależnej Deli2 S.A. na rynku e-delikatesów. Serwis dostępny jest obecnie w Warszawie i okolicach;
- 9) rozpoczęcie działalności spółki zależnej Manufaktura Gessler S.A. na rynku produkcji i sprzedaży wyrobów cukierniczych;
- 10) zawarcie przez spółkę zależną Gatid Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Górze Kalwarii;
- 11) Lockdown związany z pandemią SARS-Cov-2 spowodował nagłe wyhamowanie działalności Grupy Kapitałowej. W okresie od marca do czerwca 2020 nie odbyły się planowane transakcje, opóźnieniu uległy procesy administracyjne zmierzające do wydania decyzji o pozwolenia na budowę i decyzji o warunkach zabudowy. Grupa nie odstąpiła od większości planowanych inwestycji, jednakże zostały one przesunięte w czasie.

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

W ciągu 12 miesięcy 2020 roku zdarzeniem mającym istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej miała pandemia koronawirusa SARS CoV-2/COVID-19. Szczegóły związane z pandemią znajdują się w nocie 19.1 niniejszego sprawozdania z działalności.

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

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły inne zmiany w zasadach zarządzania, oprócz zmian w zastosowaniu nowych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Informacje szczegółowe znajdują się rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 13. Ze względu na rozszerzenie działalności Grupy o produkcję ciast i sprzedaż internetową, doprecyzowaniu uległy zapisy polityki rachunkowości uwzględniające nowe dziedziny działalności.

#### **14. PROGRAMY MOTYWACYJNE, PREMIOWE I ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE**

W Grupie nie zostały uruchomione żadne programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskiwać mieliby opcje zamienne na akcje Spółki.

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

- 1) Postępowanie z powództwa RS Architekci sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 36.438,75 PLN przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy. Wyrokiem z dnia 17 września 2020 roku Sąd w całości oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz Tower Investments S.A. kwotę 3.600,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok jest prawomocny. Wobec braku zapłaty, w lutym 2021 roku po nadaniu wyrokowi klauzuli wykonalności zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne, celem wyegzekwowania zasądzonych kosztów procesu.
- 2) 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. Wartość przedmiotu sporu: 203.600,00 PLN. Wyrokiem z dnia 30 listopada 2020 roku Sąd oddalił powództwo i zasądził kwotę 3.600,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Postanowienie nie jest prawomocne.
- 3) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym Warszawa Praga o zapłatę 300.001,00 PLN przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowski. Wyrokiem z dnia 4 lutego 2021 roku sąd oddalił powództwo i zasądził kwotę 10.800,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok nie jest prawomocny.
- 4) Postępowanie z powództwa Marzeny Borowskiej przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 14.760,00 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnieni od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty. Do dnia sporządzenia sprawozdania nie zapadł wyrok w sprawie.
- 5) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowski o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. Postanowieniem z dnia 2 października 2020 roku sąd zawiesił postępowanie.
- 6) Postępowanie z powództwa Daniela i Kamila Jaroniom przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 372.185,69 PLN. Termin rozprawy wyznaczony został na 12 maja 2021 roku.
- 7) Postępowanie ze skargi Tower Investments sp. z o.o. na czynność komornika w postaci ustalenia kosztów postępowania egzekucyjnego na kwotę 67.936,81 PLN oraz równoległe postępowanie o obniżenie tej opłaty. Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2021 roku sąd uwzględnił skargę, między innymi obniżając opłatę z kwoty 54.545,83 PLN do kwoty 1.298,30 PLN. Postanowienie nie jest prawomocne.

- 8) Postępowanie z powództwa Przedsiębiorstwa Usług Specjalistycznych „Termatex” sp. z o.o. przeciwko Tower Project sp. z o.o. S.K.A. o zapłatę 26.840,00 PLN. Wyrokiem zaocznym z dnia 18 września 2020 roku Sąd zasądził roszczenie w całości wraz z kwotą 4.959,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Od wyroku spółka Tower Project sp. z o.o. S.K.A. wniosła sprzeciw. Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2020 roku sąd zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności wyroku. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 9) Postępowanie z powództwa Zbigniewa Józwiaka prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Zakład Instalacyjno-Remontowy Zbigniew Józwiak przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 49.298,00 PLN. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 10) 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 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 do uiszczenia opłaty w wysokości 54.830,48 PLN. Decyzja, w skutek utrzymania jej w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 października 2020 stała się ostateczna. Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 11) Zawezwanie do próby ugodowej złożone w dniu 16 lutego 2021 do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia z wniosku Tower Investments sp. z o.o. przeciwko WPW Invest sp. z o.o. dotyczące zapłaty na rzecz wzywającego kwoty 200.000,00 PLN. Brak wyznaczonego terminu posiedzenia.

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

Transakcje zawarte przez Spółkę Dominującą lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanyymi przeprowadzane były na warunkach rynkowych. Szczegóły transakcji znajdują się w dodatkowych informacjach w nocie 44 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za rok 2020 roku i nocie 44. jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka Tower Investments S.A. za rok 2020.

## **17. 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.

## 18. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK I KREDYTÓW Z UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM.

Poniższa tabela przedstawia wartość udzielonych pożyczek w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku łącznie z umowami podlegającymi wyłączeniu konsolidacyjnym:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Wartość udzielonych pożyczek w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku
Tower Investments S.A.	Tower Mehoffera sp. z o.o.	50 000,00
Tower Investments S.A.	Tower Investments sp. z o.o.	303 000,00
Tower Investments S.A.	Gatid Investments sp. z o.o.	150 000,00
Tower Investments S.A.	Tower Jasło sp. z o.o.	10 000,00
Tower Investments S.A.	Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	140 000,00
Tower Investments S.A.	Tower Project sp. z o.o.	2 091 000,00
Tower Investments sp. z o.o.	Eurostock Media sp. z o.o.	90 000,00
Tower Investments sp. z o.o.	Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	30 000,00

W wyżej wymienionym okresie nie wypowiedziano umów pożyczek i kredytów.

Szczegóły dotyczące udzielonych pożyczek znajdują się w nocie 40 rocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. i nocie 40 jednostkowego rocznego sprawozdania spółki Tower Investments S.A. sporządzonych na 31 grudnia 2020 roku.

## 19. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM GRUPY 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.

### 19.1. Informacja dotycząca sytuacji związanej z koronawirusem SARS-CoV-2/COVID-19

1) W związku z zaistniałą sytuacją epidemiczną, Zarząd Tower Investments S.A. dokonał analizy bieżących projektów prowadzonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments, planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały oraz sytuacji finansowej. Wnioski są następujące:

- Branża, w której działa Grupa, w szczególności operatorzy marketów spożywczych, łagodnie przechodzi okres spowolnienia, a częściowo nawet zanotowała wzrost przychodów.

- Aktualnie prowadzone projekty zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte 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.
- Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne uległa opóźnieniom z uwagi na przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych.
- Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji została utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji, zakazu przemieszczania się oraz konieczność powstrzymania się od bezpośrednich kontaktów międzyludzkich.
- W okresie od marca do czerwca 2020 roku kontrahenci Grupy zawiesili realizację projektów inwestycyjnych, których częściowe wznowienie nastąpiło w 3 kwartale 2020 roku.

Wyżej wymienione zagrożenia miały i, w przypadku powrotu do lockdown, mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej, choć wymiar jest obecnie niemożliwy do oszacowania. Poprawa kondycji finansowej Grupy zależeć 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.

Negatywne skutki strat związane z zawieszeniem działalności zostały częściowo złagodzone pomocą finansową z Tarczy Antykrzysowej w wysokości 2.716.638,60 PLN.

W związku z powyższą sytuacją pojawiają się następujące potencjalne ryzyka:

#### Ryzyko stopy procentowej

---

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów 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 oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiły znaczące zmiany w wysokości stóp procentowych, przy czym stopa procentowa stanowiąca podstawę oprocentowania zadłużenia Spółki uległa zmniejszeniu o ponad 90%. (z 1,71% na 31.12.2019 roku do 0,21% na 31.12.2020 roku) 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 na bieżąco monitoruje ryzyko braku funduszy. 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 finansowanie może stać się bardziej czasochłonne. Grupa poprzez aktywne działania operacyjne zapewnia stabilność płynności. W badanym okresie Grupa skorzystała 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 ogólnoswiatowym stanem pandemii koronawirusa SARS-Cov-2 nastąpiły problemy w funkcjonowaniu urzędów administracji państwowej czego zaś konsekwencją są opóźnienia, a nawet wstrzymanie w wydawaniu decyzji i zezwoleń administracyjnych.

### Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

---

W związku z zaistniałą w 2020 roku sytuacją pandemii koronawirusa SARS-Cov-2 nastąpiły i wystąpią zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym i międzynarodowym. Branża, w której działa Grupa, a w szczególności operatorzy marketów spożywczych łagodniej niż inne branże przechodzi 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. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużenie 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 spodziewane przestoje w pracy urzędów państwowych.

Grupa Kapitałowa postanowiła zdywersyfikować swoją działalność o handel poprzez platformę internetową i produkcję i sprzedaż wyrobów cukierniczych w oparciu o markę Gessler. 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.

## **19.2. Informacja o rozpoczęciu realizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.**

W celu realizacji strategii rozwoju przyjętej przez Zarząd Spółki Dominującej i opisanej w nocie 9 poczyniono następujące działania:

Zakupiony w 2019 roku zakład produkcyjny w Zaskoczcu ma zdolności produkcyjne umożliwiające roczną produkcję na poziomie 1000 ton ciast i podobnych wyrobów oraz ponad 2000 ton mieszanek spożywczych. We wrześniu 2020 roku powołany został nowy podmiot Manufaktura Gessler S.A., którym spółka Tower Investments S.A. objęła pośrednio (poprzez spółkę zależną Tower Project sp. z o.o.) kontrolny pakiet akcji.

Celem realizacji oferty delikatesów internetowych powołano dedykowany do tego podmiot Deli2 S.A. w którym spółka Tower Investments S.A. objęła pakiet kontrolny.

## 20. OPIS SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIKÓW SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020 ROKU

### 20.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno- finansowych ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
	PLN	PLN	EUR	EUR
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	19 389 176	38 958 659	4 333 551	9 056 362
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5 420 400)	8 616 668	(1 211 479)	2 003 038
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(7 324 221)	6 723 945	(1 636 990)	1 563 054
Zysk (strata) netto	(7 324 887)	5 320 186	(1 637 139)	1 236 735
Zysk na akcję (PLN)	(4,73)	3,43	(1,06)	0,80
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(4,73)	3,43	(1,06)	0,80
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 491 936)	4 794 961	(556 957)	1 114 641
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(858 109)	(6 996 612)	(191 790)	(1 626 438)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 836 676)	(4 501 094)	(634 007)	(1 046 328)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 186 721)	(6 702 744)	(1 382 755)	(1 558 125)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	115 640 416	110 980 965	25 058 597	26 061 046
Zobowiązania długoterminowe	29 173 116	33 598 327	6 321 642	7 889 709
Zobowiązania krótkoterminowe	28 106 405	11 700 465	6 090 493	2 747 556
Kapitał własny	58 360 895	65 682 173	12 646 462	15 423 781
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6148	4,2585

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	Rentowność	od 01.01.2019 do 31.12.2019	Rentowność	Zmiana	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	19 389 176		38 958 659		(19 569 483)	(50,2)%
Zysk brutto ze sprzedaży	2 224 334	11,5%	6 094 442	15,6%	(3 870 108)	(63,5)%
EBIDTA	(6 246 734)	-32,2%	7 892 228	20,3%	(14 138 962)	(179,2)%
Zysk przed opodatkowaniem	(7 324 221)	-37,8%	6 723 945	17,3%	(14 048 166)	(208,9)%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(7 324 887)	-37,8%	5 320 186	13,7%	(12 645 073)	(237,7)%

Rok 2020 dla wszystkich będzie rokiem rozpoczęcia się ogólnoświatowego kryzysu gospodarczego spowodowanego pandemią koronawirusa SARS-Cov-2. Wiele branż przeżyło głęboką zapaść a skutki ograniczenia funkcjonowania firm i urzędów odczuła również branża budowlana i deweloperska. W ciągu 12 miesięcy 2020 roku Grupa Kapitałowa zrealizowała tylko część przychodów z założonych na ten rok planów sprzedaży. Przez pierwsze miesiące trwania pandemii kontrahenci Grupy, wstrzymali plany inwestycyjne co spowodowało przesunięcie zaplanowanych inwestycji Grupy. Przychody ze sprzedaży inwestycji spadły o 50% w stosunku do roku poprzedniego. Spadek marży spowodowany został zwiększeniem kosztów i ograniczeniem dostępności firm budowlanych dla celów realizacji inwestycji. Niezależnie od zawirowań rynku w 2020 roku i spadku przychodów koszty ogólnego zarządu uległy zwiększeniu, co jest efektem rozszerzenia działalności Grupy i wprowadzenia w 2020 roku przez Grupę projektów e-commerce oraz produkcji i sprzedaży wyrobów cukierniczych. Kolejnym skutkiem trwania pandemii, był między innymi jej wpływ na kondycję finansową spółek, w których Grupa Kapitałowa posiadała wierzytelności. Dokonano analizy posiadanych należności, i w przypadku udokumentowania ryzyka ich odzyskiwalności, Grupa dokonała odpisów aktualizujących. Dokonano również spisania należności uznanych za nieściągalne. Łącznie miało to wpływ na pozostałe koszty operacyjne i znacznie obniżyło poziom EBITDA. Pod koniec 3 kwartału 2020 roku firmy dostosowały się do nowej rzeczywistości rynkowej. Kontrahenci uruchomili z opóźnieniem działalność inwestycyjną, przez co transakcje zaplanowane na rok 2020 uległy przesunięciu na kolejne okresy.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej jest odzwierciedleniem powyższych zdarzeń. Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej wskazują, że Grupa w okresie 12 miesięcy 2020 roku ograniczyła wydatki na nabycie aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych do niezbędnych dla funkcjonowania spółek i realizacji strategii dywersyfikacji działalności. Grupa dokonywała regulowania swych zobowiązań finansowych ze środków wygenerowanych z działalności operacyjnej oraz częściowo poprzez wykorzystanie wsparcia z tytułu subwencji otrzymanej z Polskiego Funduszu Rozwoju w ramach tzw. Tarczy Antykryzysowej.

AKTYWA	2020.12.31	% udziałów w całości aktywów	2019.12.31	% udziałów w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe</b>						
Wartość firmy	16 586 901	14,3%	16 586 901	14,9%	(0)	(0,0)%
Wartości niematerialne	19 667	0,0%	9 144	0,0%	10 523	115,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	3 477 922	3,0%	3 343 500	3,0%	134 422	4,0%
Nieruchomości inwestycyjne	33 888 699	29,3%	33 158 761	29,9%	729 938	2,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 075 324	0,9%	1 409 957	1,3%	(334 633)	(23,7)%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	250	0,0%	410 293	0,4%	(410 043)	(99,9)%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 774 267	2,4%	1 975 376	1,8%	798 891	40,4%
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>57 823 031</b>	<b>50,0%</b>	<b>56 893 932</b>	<b>51,3%</b>	<b>929 098</b>	<b>1,6%</b>
Zapasy	31 197 823	27,0%	19 492 580	17,6%	11 705 243	60,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 951 697	17,3%	22 183 565	20,0%	(2 231 868)	(10,1)%
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	72 407	0,1%	0	0,0%	72 407	
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 119 640	1,8%	1 748 350	1,6%	371 290	21,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 475 818	3,9%	10 662 539	9,6%	(6 186 721)	(58,0)%
<b>Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>57 817 385</b>	<b>50,0%</b>	<b>54 087 033</b>	<b>48,7%</b>	<b>3 730 352</b>	<b>6,9%</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	0	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>57 817 385</b>	<b>50,0%</b>	<b>54 087 033</b>	<b>48,7%</b>	<b>3 730 352</b>	<b>6,9%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>115 640 416</b>	<b>100,0%</b>	<b>110 980 965</b>	<b>100,0%</b>	<b>4 659 450</b>	<b>4,2%</b>

Wzrost stanu zapasów związany jest z przesunięciem inwestycji w czasie i zabezpieczeniem nowych, potwierdzonych z kontrahentami lokalizacji przyszłych inwestycji. Spadek należności spowodowany jest między innymi, opisanymi powyżej, dokonaniem odpisów aktualizujących należności oraz spisaniem należności nieściągalnych. Zwiększenie rzeczowych aktywów netto jest efektem zakupów wyspecjalizowanych pojazdów dla realizacji dostaw platformy e-delikatesów.

PASYWA	2020.12.31	% udziałów w całości aktywów	2019.12.31	% udziałów w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>						
Kapitał podstawowy	1 560 750	1,3%	1 560 750	1,4%	0	0,0%
Akcje własne	(269 706)	-0,2%	(269 706)	-0,2%	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	26,0%	30 071 724	27,1%	0	0,0%
Pozostałe kapitały	17 596 866	15,2%	15 460 245	13,9%	2 136 621	13,8%
Zyski zatrzymane w tym	9 382 391	8,1%	18 859 159	17,0%	(9 476 768)	-50,3%
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(7 324 887)	-6,3%	5 320 186	4,8%	(12 645 073)	-237,7%
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej</b>	<b>58 342 026</b>	<b>50,5%</b>	<b>65 682 173</b>	<b>59,2%</b>	<b>(7 340 147)</b>	<b>-11,2%</b>
Udziały nie dające kontroli	18 869	0,0%	0	0,0%	18 869	
<b>Kapitał własny</b>	<b>58 360 895</b>	<b>50,5%</b>	<b>65 682 173</b>	<b>59,2%</b>	<b>(7 321 279)</b>	<b>-11,1%</b>
<b>Zobowiązania</b>						
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Długoterminowe zobowiązania finansowe	20 824 483	18,0%	25 709 886	23,2%	(4 885 403)	-19,0%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	413 752	0,4%	787 370	0,7%	(373 618)	-47,5%
Rezerwy długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 934 881	6,9%	7 101 071	6,4%	833 810	11,7%
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>29 173 116</b>	<b>25,2%</b>	<b>33 598 327</b>	<b>30,3%</b>	<b>(4 425 211)</b>	<b>-13,2%</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18 746 273	16,2%	10 366 551	9,3%	8 379 722	80,8%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27 727	0,0%	27 727	0,0%	0	0,0%
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	9 144 270	7,9%	1 121 666	1,0%	8 022 605	715,2%
Rezerwy bieżące	188 135	0,2%	184 522	0,2%	3 613	2,0%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>28 106 405</b>	<b>24,3%</b>	<b>11 700 465</b>	<b>10,5%</b>	<b>16 405 940</b>	<b>140,2%</b>
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	0	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>28 106 405</b>	<b>24,3%</b>	<b>11 700 465</b>	<b>10,5%</b>	<b>16 405 940</b>	<b>140,2%</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>57 279 521</b>	<b>49,5%</b>	<b>45 298 792</b>	<b>40,8%</b>	<b>11 980 729</b>	<b>26,4%</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>115 640 416</b>	<b>100,0%</b>	<b>110 980 965</b>	<b>100,0%</b>	<b>4 659 450</b>	<b>4,2%</b>

Zmiana struktury zobowiązań długoterminowych na rzecz krótkoterminowych jest związane przesunięciem 8 milionów zobowiązań z tytułu obligacji których termin płatności następuje w listopadzie 2021 roku. Wzrost zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług i innych

zobowiązań związane są z poniesionymi kosztami pod koniec dotyczącymi inwestycji których sprzedaż nastąpiła w 2021 roku.

## 20.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno- finansowych ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Tower Investments S.A.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	zmiana
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	3 393 533	9 212 640	(63,2)%
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 706 839	4 039 813	(57,7)%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 686 694</b>	<b>5 172 827</b>	<b>(67,4)%</b>
Koszt sprzedaży	0	0	
Koszt ogólnego zarządu	3 545 794	3 424 591	3,5%
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(1 859 099)</b>	<b>1 748 236</b>	<b>(206,3)%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	816 037	422 556	93,1%
Pozostałe koszty operacyjne	2 180 907	213 824	920,0%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(3 223 969)</b>	<b>1 956 968</b>	<b>(264,7)%</b>
Przychody finansowe	3 068 609	3 051 700	0,6%
Koszty finansowe	2 401 629	2 651 709	(9,4)%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(2 556 990)</b>	<b>2 356 959</b>	<b>(208,5)%</b>
Podatek dochodowy	(67 824)	461 173	(114,7)%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(2 489 165)</b>	<b>1 895 785</b>	<b>(231,3)%</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(2 489 165)</b>	<b>1 895 785</b>	<b>(231,3)%</b>

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	Rentowność	od 01.01.2019 do 31.12.2019	Rentowność	Zmiana	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	3 393 533		9 212 640		(5 819 107)	(63,2)%
Zysk brutto ze sprzedaży	1 686 694	49,7%	5 172 827	56,1%	(3 486 133)	(67,4)%
EBITDA	(3 983 238)	(117,4)%	1 269 490	13,8%	(5 252 729)	(413,8)%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 556 990)	(75,3)%	2 356 959	25,6%	(4 913 948)	(208,5)%
Zysk (strata) netto	(2 489 165)	(73,4)%	1 895 785	20,6%	(4 384 951)	(231,3)%

Wysokość przychodów osiągniętych w 2020 roku w stosunku do roku poprzedniego jest spowodowana zmniejszoną liczbą zrealizowanych inwestycji. Jednocześnie Spółka zaangażowana jest w proces rozszerzania działalności spółek zależnych i zarządzania projektami e-commerce, produkcji i sprzedaży wyrobów cukierniczych, co przejawia się wzrostem kosztów ogólnego zarządu. Dokonanie odpisów aktualizujących należności oraz spisanie należności nieściągalnych spowodowały znaczny wzrost pozostałych kosztów operacyjnych, co pogłębiło poniesioną stratę za rok 2020.

AKTYWA	2020.12.31	% udziałów w całości aktywów	2019.12.31	% udziałów w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
Wartości niematerialne	19 667	0,0%	9 144	0,0%	10 523	115,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	2 490 689	2,7%	2 579 721	2,8%	(89 032)	(3,5)%
Nieruchomości inwestycyjne	10 712 128	11,6%	10 037 131	11,1%	674 997	6,7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	241 206	0,3%	59 059	0,1%	182 147	308,4%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	44 266 273	48,0%	41 491 911	45,7%	2 774 363	6,7%
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	8 673 500	9,4%	8 603 500	9,5%	70 000	0,8%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 506 186	1,6%	867 838	1,0%	638 347	73,6%
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>67 909 648</b>	<b>73,6%</b>	<b>63 648 304</b>	<b>70,1%</b>	<b>4 261 344</b>	<b>6,7%</b>
Zapasy	2 797 507	3,0%	2 465 322	2,7%	332 185	13,5%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 004 017	16,3%	18 725 189	20,6%	(3 721 172)	(19,9)%
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	18 394	0,0%	0	0,0%	18 394	
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 614 009	6,1%	2 622 649	2,9%	2 991 360	114,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	895 518	1,0%	3 328 628	3,7%	(2 433 110)	(73,1)%
<b>Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>24 329 445</b>	<b>26,4%</b>	<b>27 141 787</b>	<b>29,9%</b>	<b>(2 812 342)</b>	<b>(10,4)%</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	0	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>24 329 445</b>	<b>26,4%</b>	<b>27 141 787</b>	<b>29,9%</b>	<b>(2 812 342)</b>	<b>(10,4)%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>92 239 093</b>		<b>90 790 091</b>		<b>1 449 002</b>	<b>1,6%</b>

Zwiększenie długoterminowych aktywów finansowych związane jest z subleasingiem wyspecjalizowanych pojazdów na potrzeby działania e-delikatesów prowadzonych przez spółkę zależną Deli2 S.A.. Zwiększenie krótkoterminowych aktywów finansowych jest pochodną realizacji strategii dywersyfikacji i objęciu akcji w tym celu nowopowstałych spółek oraz zawiera krótkoterminową część umów subleasingu pojazdów. Spadek należności związany jest z dokonanymi odpisami aktualizującymi należności i spisaniem należności nieściągalnych.



PASYWA	2020.12.31	% udziałów w całości pasywów	2019.12.31	% udziałów w całości pasywów	Zmiana	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>						
Kapitał podstawowy	1 560 750	1,7%	1 560 750	1,7%	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	32,6%	30 071 724	33,1%	0	0,0%
Akcje własne	(269 706)	(0,3)%	(269 706)	(0,3)%	0	0,0%
Pozostałe kapitały	17 315 167	18,8%	15 419 381	17,0%	1 895 785	12,3%
Zyski zatrzymane w tym:	-2 489 165	(2,7)%	1 895 785	2,1%	(4 384 951)	(231,3)%
- zysk (strata) netto	(2 489 165)	(2,7)%	1 895 785	2,1%	(4 384 951)	(231,3)%
<b>Kapitał własny</b>	<b>46 188 770</b>	<b>50,1%</b>	<b>48 677 935</b>	<b>53,6%</b>	<b>(2 489 165)</b>	<b>(5,1)%</b>
<b>Zobowiązania</b>						
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Długoterminowe zobowiązania finansowe	14 425 376	15,6%	20 567 008	22,7%	(6 141 632)	(29,9)%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	746 949	0,8%	748 617	0,8%	(1 668)	(0,2)%
Rezerwy długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 164 841	3,4%	2 594 318	2,9%	570 523	22,0%
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>18 337 166</b>	<b>19,9%</b>	<b>23 909 943</b>	<b>26,3%</b>	<b>(5 572 778)</b>	<b>(23,3)%</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	16 854 651	18,3%	15 397 351	17,0%	1 457 299	9,5%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0%	0	0,0%	0	
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	10 697 341	11,6%	2 647 308	2,9%	8 050 032	304,1%
Rezerwy bieżące	161 167	0,2%	157 553	0,2%	3 613	2,3%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>27 713 158</b>	<b>30,0%</b>	<b>18 202 213</b>	<b>20,0%</b>	<b>9 510 945</b>	<b>52,3%</b>
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	0	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>27 713 158</b>	<b>30,0%</b>	<b>18 202 213</b>	<b>20,0%</b>	<b>9 510 945</b>	<b>52,3%</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>46 050 324</b>	<b>49,9%</b>	<b>42 112 156</b>	<b>46,4%</b>	<b>3 938 167</b>	<b>9,4%</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>92 239 093</b>		<b>90 790 091</b>		<b>1 449 002</b>	<b>1,6%</b>

W listopadzie 2021 roku, zgodnie z warunkami emisji obligacji, Spółka jest zobowiązana do wykupu obligacji o wartości nominalnej 8 milionów PLN. Zbliżający się termin wykupu miał wpływ na strukturę długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Ogólny wzrost zobowiązań finansowych związany był z leasingiem wyspecjalizowanych pojazdów dla potrzeb handlu e-delikatesów.

## 21. WYNIK FINANSOWY A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANE PROGNOZY WYNIKU.

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

## 22. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Po negatywnych doświadczeniach w roku 2020, który zakończył się stratą wyniku skonsolidowanego, spółki Grupy Kapitałowej prowadzą intensywne działania we wszystkich obszarach działalności.

### Projekty deweloperskie

---

W 2021 roku nastąpiło spiętrzenie projektów będące efektem przestoju w roku 2020 związanego z pandemią. Realizowanych jest obecnie około 20 projektów deweloperskich, których część zakończy się w 2021 roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa prowadzi akwizycję nowych projektów ograniczoną przez trwającą wciąż sytuację pandemiczną. Wysoka zaraźliwość koronawirusem implikuje obawy kontrahentów i właścicieli nieruchomości co do bezpośrednich kontaktów, a ograniczenia w działaniach urzędów skutkują opóźnieniami w wydawaniu niezbędnych zgód i dokumentacji.

### E-commerce

---

Rozwój platformy sprzedażowej Deli2.pl, w pierwszym roku jej działalności, wiąże się z przewagą kosztów nad przychodami i wpłynie negatywnie na wynik skonsolidowanych za rok 2021. 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 prywatna lub crowdfundingowa emisja akcji, co pozwoli zabezpieczyć środki na dalszy rozwój.

### Sprzedaż produktów spożywczych

---

Rozwój produkcji w ramach działalności spółki Manufaktura Gessler S.A. wiąże się na początkowym etapie z przewagą kosztów nad przychodami, co wpłynie ujemnie na wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej. Doświadczenia sprzedażowe i osiągnięte marże na produktach wskazują sens ekonomiczny rozwoju projektu. W najbliższym czasie celem jest zwiększenie oferty produktowej i rozszerzenie kanałów dystrybucji. Projekt ma być finansowo niezależny i w tym celu planowana jest prywatna lub crowdfundingowa emisja akcji, co pozwoli zabezpieczyć środki na dalszy rozwój.

Prognozowana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Tower Investments jest pozytywna. Główna działalność deweloperska powinna zabezpieczyć środki na bieżące projekty oraz umożliwić wykup części obligacji wypadający w listopadzie 2021 roku. Obciążenie związane z rozwojem nowych obszarów działalności nie powinno mieć istotnego wpływu na kondycję finansową Grupy Kapitałowej.

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

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.

Czynnikiem, którego efekty Grupa Kapitałowa odczuwa i będzie miał wpływ w najbliższym okresie jest wciąż istniejące zagrożenie nasilenia stanu epidemii koronawirusa SARS-Cov-2. Intencją podejmowanych obecnie działań jest jak funkcjonowanie Grupy 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.

Grupa rozbudowała strategię rozwoju na lata 2017-2022. Szczegóły znajdują się w notce 9 niniejszego sprawozdania z działalności. Możliwość działania na nowych rynkach – produkcji cukierniczej i prowadzenie platformy sprzedaży internetowej pozwoli uniezależnić działalność Grupy od jednego rodzaju segmentu. Nie można na chwilę obecną przesądzić jaki wpływ na działalność Grupy będzie miało rozszerzenie działalności.

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

### **24.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Spółka i jej 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 nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego. W związku z zaistniałą w 2020 roku sytuacją pandemii koronawirusa SARS-Cov-2 nastąpiły i wystąpią zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym. Branża, w której działa Grupa, a w szczególności operatorzy marketów spożywczych łagodniej niż inne branże przechodzi 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. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużenie 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 spodziewane przestoje w pracy urzędów państwowych.

### **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 (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 roku Prawo budowlane - t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.), które wprowadziłyby ograniczenia możliwości budowy takich obiektów mogłyby 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 mogłyby 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. Pomimo, że Emitent co do zasady nabywa nieruchomości, które nie mają w momencie transakcji statusu nieruchomości rolnej, ww. przepisy ograniczają możliwości inwestycyjne Spółki.

#### **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. 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 wchodzi na istniejące już rynki produkcji cukierniczej i sprzedaży towarów poprzez internetową platformę e-delikatesów. Rynki produkcji, sprzedaży masowej i wyrobów popularnych zdominowane są w Polsce przez duże międzynarodowe koncerny. Dlatego Grupa skupia się na kliencie premium i oferować będzie produkty wchodzące w skład tzw. wyrobów delikatesowych. Na dzień dzisiejszy rynek ten posiada możliwości rozwoju, a wykorzystanie receptur i użyci z marki Gessler powinno pozwolić sprawnie wejść do nowego sektora działalności. Ryzyko występuje po stronie konkurentów, którzy również postanowią rozszerzyć swoją działalność o rynek premium.

## **24.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i jej Grupy Kapitałowej.**

### **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, 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 zapobiegłyby masowym upadłością małych i średnich firm z branży handlu, których sklepy znajdują się w centrach handlowych.

Znaczący spadek czynszów spowoduje obniżenie rentowności osiąganą 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 to jest minimalizowane długoletnim doświadczeniem Grupy Kapitałowej w szacowaniu kosztów realizacji projektów.

#### **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.

W związku z wprowadzeniem stanu epidemii na terenie Rzeczypospolitej Polski i ogóln światowym stanem pandemii koronawirusa SARS-Cov-2 nastąpiły problemy w funkcjonowaniu urzędów administracji państwowej czego zaś konsekwencją są opóźnienia, a nawet wstrzymanie w wydawaniu decyzji i zezwoleń administracyjnych.

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.

## **25. 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 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 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 zapewnienia transmisji. Na skutek stanu

zagrożenia epidemiologicznego w kraju i związanych z nim wymagań prawnych Spółka, po stworzeniu odpowiednich możliwości technicznych i poczynieniu w tym celu stosownych nakładów, w najbliższym czasie zapewni transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

- 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, jednak transmisja obrad będzie dostępna w czasie rzeczywistym. Rejestrowanie obrad Walnego Zgromadzenia, będzie generowało dodatkowe koszty dla Spółki, co w obecnej sytuacji gospodarczej, nie jest wskazane. 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.

Na 31 grudnia 2020 roku 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. Ze względu na sytuację pandemii w kraju i na świecie można spodziewać się uregulowań prawnych nakazujących spółkom zaufania publicznego organizowania i przeprowadzania Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności Spółka analizuje posiadane i możliwe do pozyskania

rozwiązania techniczne umożliwiające organizację zdalnie Walnego Zgromadzenia w taki sposób, aby było zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi.

- 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 upublicznienia swojego wizerunku oraz wypowiedzi.

## 25.1. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2020 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.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 352	443 352	443 352	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 31.12.2019 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%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	448 552	448 552	448 552	28,7%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>

W dniu 3 września 2020 roku nastąpiła zmiana dotycząca akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji. W wyniku procesu likwidacji spółki Vasto Investment s.a.r.l. akcje spółki Tower Investments S.A. zostały przekazane do spółki Buffis sp. z o.o. Jednocześnie spółka Buffis sp. z o.o. jest kontrolowana przez pana Andrzeja Słomkę, który był w posiadaniu 5.200 akcji Spółki Dominującej. W wyniku powyższego wydarzenia pan Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio, poprzez spółkę Buffis sp. z o.o. jest w posiadaniu 179.667 akcji zwykłych stanowiących 11,5% prawa głosów na walnym zgromadzeniu.

## **25.2. Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne wobec Spółki.**

W roku 2020 nie występowali posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne wobec Spółki.

## **25.3. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.**

Według posiadanych przez Spółkę informacji w roku 2020 nie występowały 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.

## **25.4. 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 31 grudnia 2020 roku dokonała skupu 11.126 akcji własnych. Pozostałe akcje nie podlegają ograniczeniom w przenoszeniu praw własności.

## **25.5. 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.

## **25.6. 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.

## **25.7. 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).

## **25.8. 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).

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

---

Członkowie Komitetu Audytu:

- Mariusz Trojak
- Damian Jasica
- Piotr Gańko

spełniają ustawowe kryteria niezależności.

**Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu** - 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** - 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** - 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.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku, Komitet Audytu odbył 7 posiedzeń (w tym 4 on-line) i podjął 14 uchwał 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 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 Zarządu Spółki. W roku 2020 odbyło się 7 posiedzeń, na których podjęto łącznie 43 uchwały.

Na rzecz Spółki Dominującej ani spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. nie były świadczone, przez firmę audytorską przeprowadzającą przegląd sprawozdania finansowego Spółki i Grupy, żadne inne usługi dodatkowe. Z tego powodu nie dokonywano oceny niezależności biegłego rewidenta i nie były wyrażane zgody na świadczenie usług dodatkowych.

## **26. 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.

Grupa 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 rozdzielenia 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 księgowo. 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.

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

---

Podmiotem uprawnionym do badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. jest Kancelaria Biegłego Rewidenta Jadwiga Kacperczyk z siedzibą w Warszawie przy ul. Lubelskiej 17/119 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 3706.

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 2019 roku. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego obejmuje zarówno przegląd śródroczny i badanie roczne sprawozdań finansowych jednostkowych, jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego i planowane jest w roku 2020 w wysokości 55.000,00 PLN (w 2019: 55.000,00 PLN). Grupa korzystała z usług wyżej wymienionego podmiotu w zakresie przeglądu i badania statutowego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i statutowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za I półrocze i rok 2019 i rok 2020.

## 28. OŚWIADCZENIA

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki oraz roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 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

Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, że Kancelaria Biegłego Rewidenta Jadwiga Kacperczyk z siedzibą w Warszawie przy ul. Lubelskiej 17/119 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 3706, dokonujący rocznego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. i rocznego jednostkowego badania spółki Tower Investments S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że ten podmiot oraz biegły rewident dokonujący przeglądu tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii z przeglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi. Zarząd oświadcza, że przestrzegane są obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz z obowiązkowymi okresami karencji oraz że Grupa Kapitałowa posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Grupy Kapitałowej przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Bartosz Kazimierczuk  
Prezes Zarządu