



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 ROKU

WARSZAWA 29 WRZEŚNIA 2021 ROKU

1.	INFORMACJE O GRUPIE	4
2.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	4
3.	AKCJE SPÓŁKI W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	5
4.	UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	5
5.	INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	6
6.	OPIS WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW Z EMISJI	6
7.	RADA NADZORCZA, ZARZĄD I KOMITET AUDYTU	6
8.	OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ ZE ZMIANAMI	7
9.	PRZEWIDYWANA STRATEGIA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ	9
10.	OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ, PRODUKTY TOWARY, RYNKI ZBYTU	11
11.	CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH ZDARZEŃ, DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2021 ROKU DO DNIA PUBLIKACJI	14
12.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE	15
13.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	15
14.	PROGRAMY MOTYWACYJNE, PREMIOWE I ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE	16
15.	INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH	16
16.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	17
17.	INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI	18
18.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK I KREDYTÓW	18
19.	INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM SPÓŁKI SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEJ SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ	19
20.	OPIS SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIKÓW SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 ROKU	20
21.	WYNIK FINANSOWY A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANE PROGNOZY WYNIKU	22
22.	PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	22
23.	CZYNNIKI MAJĄCE I MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	24
24.	OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ, NA KTÓRE NARAŻONA JEST GRUPA KAPITAŁOWA	25



25. ŁAD KORPORACYJNY I JEGO STOSOWANIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS	34
26. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W GRUPIE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA JEDNOSTKOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	39
27. PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	40
28. OŚWIADCZENIE	40

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:	www.towerinvestments.pl
Adres poczty elektronicznej:	info@towerinvestments.pl
Numer KRS:	0000602813
REGON:	302560840
NIP:	7822564985

1.2 Posiadane oddziały

Emitent nie posiada oddziałów.

1.3 Informacje na temat kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy spółki Tower Investments S.A. ("Spółka") na 30 czerwca 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 29 września 2021 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów	% udział w kapitale i głosach na WZ
Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.	689 171	44,16%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	10,18%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	11,51%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	5,00%
Akcje własne	11 126	0,71%
Bartosz Kazimierczuk	6 294	0,40%
Pozostali	437 611	28,04%
RAZEM	1 560 750	100%

W dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych. Do dnia 30 czerwca 2021 roku, w ramach programu, dokonano nabycia 11.126 akcji za łączną kwotę 269.705,60 PLN.

W okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2021 roku nie dokonano nabycia akcji własnych Spółki.

3. AKCJE SPÓŁKI W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień publikacji pan Bartosz Kazimierczuk był posiadaczem 6.294 akcji spółki Tower Investments S.A. Wartość nominalna akcji wynosi 6.294 PLN. Stan posiadania nie zmienił się w 2021 roku.

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

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

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

5. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku nie dokonano nabycia akcji własnych na rynku regulowanym w ramach programu skupu akcji własnych.

6. OPIS WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW Z EMISJI

W 2021 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

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

- Bartosz Kazimierczuk

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

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

Obecny skład Rady Nadzorczej na dzień 29 września 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

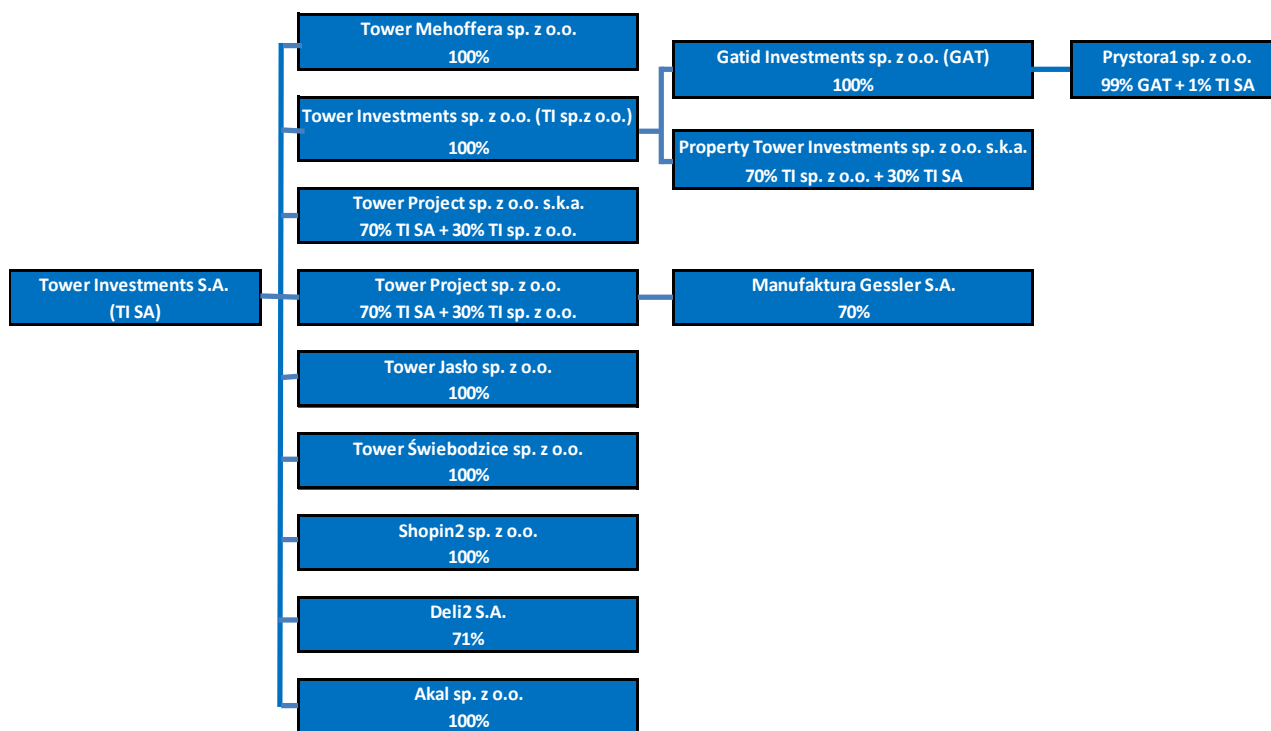
W skład Komitetu Audytu na dzień 29 września 2021 roku wchodzi:

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

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

8. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ ZE ZMIANAMI

Na dzień 30 czerwca 2021 roku w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca oraz następujące spółki zależne:



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

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

4) **Tower Project sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 30%, a Tower Investments S.A. 70% udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu. Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments S.A. Wraz z nabyciem akcji Spółka Dominująca przejęła nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8.908 m² oraz parku handlowego.

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

6) **Tower Project sp. z o.o.**, w której 70% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 30% Tower Investments Sp. z o.o. Tower Project Sp. z o.o., jest spółką celową, realizującą inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments S.A. z siecią sklepów Netto oraz posiadającą nieruchomości inwestycyjne wraz zakładem w Zaskoczcu.

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

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka została przeznaczona do prowadzenia innych projektów Grupy Kapitałowej.

9) **Tower Mehoffera sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera.

10) **Deli2 S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 70,6% akcji uprawniających do 70,6% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie sprzedaży detalicznej w poprzez prowadzenie e-delikatesów. Spółka została powołana we wrześniu 2020 roku w ramach strategii dywersyfikacji działalności Grupy Kapitałowej.

11) **Manufaktura Gessler S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Project sp. z o.o. posiada 70% akcji uprawniających do 70% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem

działalności spółki jest zapewnienie rozwoju Grupy na rynku wyrobów cukierniczych oraz ich sprzedaż.

12) **Akal sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została powołana w celu realizacji projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości.

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

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

9. PRZEWIDYWANA STRATEGIA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Założenia strategii rozwoju na lata 2017-2022 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. W ramach ograniczenia ryzyka zależności od kluczowych kontrahentów Grupa nawiązała współpracę z sieciami Aldi, Max Poland czy McDonald's i realizuje dla wymienionych podmiotów projekty.

- stworzenie optymalnego modelu dla inwestycji mieszkaniowo-usługowych, maksymalizacja funkcjonalności i marży deweloperskiej. Koncepcja Multitower jest rozwiązaniem na problemy związane z dostępnością lokalizacji w dużych miastach. Koncepcja połączenia działalności handlowo-usługowej w części parterowej inwestycji z inwestycją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach zaspokaja potrzeby zarówno mniejszych sieci handlowych i usługowych, jak i przyszłych mieszkańców, którzy oszczędzają czas przeznaczony na zakupy. W ramach rozszerzenia współpracy z deweloperami mieszkaniowymi Grupa wyszukuje nieruchomości, wykonuje wstępne czynności deweloperskie w postaci uzyskiwania decyzji administracyjnych i sprzedaje gotowe projekty podmiotom takim jak Spravia (d. Budimex Nieruchomości), YIT czy SP Invest.
- intensywny rozwój sieci parków handlowych Shopin oraz nowych formatów: City Shopin i Shopin Mall. Do końca roku 2022 Grupa starać się będzie o 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.) W związku ze śmiercią pana Piotra Gesslera niezbędnym stało się ponowne zdefiniowanie celów działania spółki Manufaktura Gessler, co aktualnie jest w trakcie realizacji.

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 i łódzkiej, 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 2021 roku jej działalność koncentrowała się na rynku nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej, usługowej i mieszkaniowej, przede wszystkim dla sieci dyskontowych i deweloperów mieszkaniowych oraz rozpoczęła prowadzenie e-delikatesów i produkcję cukierniczą.

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

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

Rynek nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej lub usługowej

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

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 m² 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 i 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 analiza firmy prox.cloud 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, gospodarkę 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. Konsumenci 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

Produkcja i handel spożywczy.

Spółka zależna Manufaktura Gessler S.A. jest spółką odpowiedzialną i prowadzącą działalność w zakresie produkcji pakowanych ciast. Spółka prowadzi do powstania silnej rynkowej oferty najwyższych jakościowo i smakowo produktów pod marką GESSLER. W późniejszym czasie oferta zostanie rozszerzona o wyroby czekoladowe i mieszanki spożywcze. Spółka współpracuje z zakładem produkcyjnym, którego zdolności produkcyjne w pełni zaspokajają zapotrzebowanie spółki.

E-delikatesy Deli2.pl

Spółka zależna Deli2 S.A. uruchomiła platformę zakupową pod marką Deli2.pl. Poprzez swoją stronę internetową oferuje klientom Warszawy, Łodzi i ich okolic, zakup produktów delikatesowych. Spółka dostarcza produkty takich firm jak Batida, Blikle, Antonious Caviar, Crazy Butcher, House of Champagne i wielu innych uznanych marek. Spółka gwarantuje dostarczenie wybranych produktów pod wskazany adres w dogodnym dla klienta czasie. Ze względu na obecną sytuację epidemiologiczną, zarówno procesy produkcyjne u dostawców, jak i sam transport odbywają się w oparciu o najwyższe standardy bezpieczeństwa.

11. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH ZDARZEŃ, DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WPLYWAJĄCYCH NA GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2021 ROKU DO DNIA PUBLIKACJI

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 30 czerwca 2021 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. umowy dotyczącej sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Białołęka;
- 2) zawarcie przez spółki zależne Tower Project sp. z o.o. i Gatid Investments sp. z o.o. umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości położonych w Warszawie i powiecie piaseczyńskim;

- 3) zawarcie przez spółki zależne Tower Project sp. z o.o. i Prystora1 sp. z o.o. szeregu umów ze spółką Budimex Nieruchomości sp. z o.o. regulujących zmiany w zakresie realizacji projektu mieszkaniowo-usługowego w Warszawie;
- 4) zawarcie przez spółkę zależną Gatid Investments sp. z o.o. umowy sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Górze Kalwarii oraz jednoczesne zawarcie umowy na realizację inwestycji budowlanej zakładającej budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą;
- 5) przeprowadzenie przez spółkę zależną Deli2 S.A. prywatnej subskrypcji akcji w ramach której spółka pozyskała środki finansowe w wysokości 1 miliona złotych. Środki są przeznaczone na dalszy rozwój platformy e-commerce deli2.pl;
- 6) zawarcie przez spółkę zależną Tower Project sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Ursynów;
- 7) zawarcie przez spółkę zależną Gatid Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Białołęka. Zawarcie umowy przyrzeczonej zaplanowane zostało na IV kwartał 2021 roku;
- 8) podpisanie przez spółkę zależną Deli2 S.A. listu intencyjnego z firmą Farmer Direct sp. z o.o., właścicielem platformy handlowej Lokalny Rolnik. List dotyczy przeprowadzenia postępowania negocjacyjnego umożliwiającego wypracowanie potencjalnego modelu współpracy stron, w tym także z punktu widzenia ewentualnego procesu połączenia stron;
- 9) śmierć Piotra Gesslera będącego operacyjnym partnerem w spółce Manufaktura Gessler S.A. Niezbędnym staje się zredefiniowanie celów działania spółki.

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

W ciągu 6 miesięcy 2021 roku nie miały miejsca inne wydarzenia poza trwającą od 2020 roku pandemią 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 półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 5.1.

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 uzyskują opcje zamienne na akcje Spółki.

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

1) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Aecom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. 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. W kwietniu Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił postanowienie o sprostowaniu, zasądzając na rzecz Tower Investments sp. z o.o. kwotę 156,00 PLN tytułem kosztów postępowania. W toku jest postępowanie zażaleniowe w przedmiocie zażalenia wniesionego przez Aecom sp. z o.o. na rozstrzygnięcie w wyroku zasądzonych kosztów procesu.

2) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym Warszawa Praga o zapłatę 300.001,00 PLN przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowskiemu. 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.

3) Postępowanie z powództwa Marzeny Borowskiej przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 14.760,00 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty. Wyrokiem z dnia 29 marca 2021 roku Sąd zasądził od Tower Investments sp. z o.o. na rzecz Marzeny Borowskiej kwotę 14.760,00 PLN wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od kwot 7.380,00 PLN od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty i 7.380,00 PLN od dnia 15 listopada 2017 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 3.802,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok nie jest prawomocny i brak terminu rozprawy apelacyjnej.

4) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowskiemu o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. Postanowieniem z dnia 2 października 2020 roku sąd zawiesił postępowanie. Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2021 roku sąd umorzył postępowanie. Spółka Tower Investments sp. z o.o. wniosła pozew ponownie.

5) 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 8 listopada 2021 roku.

6) 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.

7) 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. Rozprawa wyznaczona została na dzień 1 grudnia 2021 roku.

8) 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. 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. Wyrokiem z dnia 7 maja 2021 roku Sąd oddalił skargę. Wyrok nie jest prawomocny, została wniesiona skarga kasacyjna. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

9) Postępowanie z powództwa EMA Nowak Cholewa Nowak sp. j. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 50.827,64 PLN przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie. Wyrokiem z dnia 31 maja 2021 roku Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 30.926,80 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 30.750 PLN od dnia 9 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty i koszty procesu 2.694,21 PLN oddalając powództwo w pozostałej części. Wyrok nie jest prawomocny.

10) Postępowanie z powództwa Dariusza Turka i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 PLN przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Termin rozprawy wyznaczony został na dzień 15 września 2021 roku.

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

Transakcje zawarte przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanyymi przeprowadzane były na warunkach rynkowych. Szczegóły transakcji znajdują się w dodatkowych informacjach w notach 6.30 i 14.15 skróconego skonsolidowanego

sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2021 roku.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku nowe umowy pożyczek zaciągniętych dotyczyły spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, a pożyczkodawcami są spółki z Grupy Kapitałowej. Poniżej przedstawione zostały umowy zawarte w 2021 roku, łącznie z umowami podlegającymi wyłączeniom konsolidacyjnym.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Wartość udzielonych pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	Tower Project sp. z o.o.	1 000 000,00
Tower Investments sp. z o.o.	Tower Project sp. z o.o. s.k.a.	100 000,00
Tower Project sp. z o.o.	Tower Project sp. z o.o. s.k.a.	50 000,00
Tower Project sp. z o.o.	Manufaktura Gessler S.A.	30 000,00
Tower Project sp. z o.o.	Prystora1 sp. z o.o.	2 909 142,00
Tower Investments S.A.	Tower Project sp. z o.o.	50 000,00
Tower Investments S.A.	Prystora1 sp. z o.o.	15 000,00
Tower Investments S.A.	Deli2 S.A.	700 000,00
Tower Investments S.A.	Tower Świebodzice sp. z o.o.	10 000,00
Gatid Investments sp. z o.o.	Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	272 000,00
Gatid Investments sp. z o.o.	Prystora1 sp. z o.o.	1 250 000,00

W wyżej wymienionym okresie nie wypowiedziano umów pożyczek i kredytów.

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

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

W związku zaistniałą w 2020 roku pandemią koronawirusa SARS-CoV-2, Zarząd Spółki Dominującej dokonał analizy bieżących projektów prowadzonych przez Spółkę i spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A., planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały oraz sytuacji finansowej. Wnioski z powyższej analizy są następujące:

- o Branża, w której działa Spółka i jej podmioty zależne, w szczególności operatorzy marketów spożywczych, łagodnie przeszła okres spowolnienia, a częściowo nawet zanotowała wzrost przychodów,
- o Projekty zaplanowane na 2020 rok, zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte na rok bieżący pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużone terminy dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt dostępnej kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej,
- o Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne ulega opóźnieniom z uwagi na przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych,
- o Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji jest nadal utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji oraz obawą potencjalnych kontrahentów przed osobistymi kontaktami.

Wyżej wymienione zagrożenia miały i, w przypadku powrotu do lockdown'u, mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej, choć wymiar jest obecnie niemożliwy do oszacowania. W roku 2021 Grupa dokonała już transakcji sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie i Górze Kalwarii oraz jest w trakcie realizacji nowych projektów.

19.2 Informacja dotycząca umorzenia przyznanych w 2020 roku subwencji.

W 2020 roku dwie spółki Tower Investments S.A. i Tower Investments sp. z o.o., w ramach programu „Tarcza Antykryzysowa”, otrzymały subwencje z Polskiego Funduszu Rozwoju. Zgodnie z postanowieniami umów i spełnionych przez spółki warunków subwencje te uległy częściowemu umorzeniu. Łączna wartość umorzonych subwencji wyniosła 2.021.013,21 PLN.

Pozostała do spłacenia część jest nieoprocentowana i ma zostać spłacona w równych ratach miesięcznych przez okres 24 miesięcy począwszy od lipca 2021 roku.

20. OPIS SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIKÓW SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 ROKU

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

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	27 258 763	1 086 825	5 994 626	244 985
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 635 382	(2 147 785)	799 477	(484 139)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 454 055	(3 387 619)	539 685	(763 614)
Zysk (strata) netto	2 544 544	(3 053 835)	559 585	(688 374)
Zysk na akcję (PLN)	1,64	(1,97)	0,36	(0,44)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,64	(1,97)	0,36	(0,44)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5472	4,4363
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 022 401	(3 482 146)	664 673	(784 921)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 155 611)	(488 517)	(254 137)	(110 118)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 650 476)	(1 341 733)	(362 965)	(302 444)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	216 314	(5 312 397)	47 571	(1 197 484)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5472	4,4363
	2021.06.30	2020.12.31	2021.06.30	2020.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	109 512 111	115 640 416	24 224 056	25 058 597
Zobowiązania długoterminowe	19 928 700	29 173 116	4 408 224	6 321 642
Zobowiązania krótkoterminowe	27 710 715	28 106 405	6 129 604	6 090 493
Kapitał własny	61 872 695	58 360 895	13 686 227	12 646 462
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5208	4,6148

W okresie porównawczym wysokość skonsolidowanych przychodów oraz skonsolidowany wynik netto były odzwierciedleniem zahamowania działalności Grupy Kapitałowej będącego wynikiem pandemii. Zaplanowane sprzedaże inwestycji zostały przesunięte w czasie. Przychody zrealizowane w I półroczu 2021 roku wskazują na realizację przesuniętych z 2020 roku projektów i wznowienie działalności zbliżone do stanu przed pandemią. Zmniejszenie wartości długoterminowych zobowiązań finansowych związane jest z umorzeniem przyznanych w 2020 roku subwencji z programu pomocowego Tarcza Antykryzysowa.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2021.06.30	2020.12.31
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	61 872 695	58 360 895
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 685 698	24 834 537
Leasing	2 758 398	3 429 335
Inne zobowiązania finansowe	695 625	1 704 881
Źródła finansowania ogółem	89 316 792	86 624 767
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,69	0,67
Zobowiązania długoterminowe	19 928 700	29 173 116
Zobowiązania krótkoterminowe	27 710 715	28 106 405
Zobowiązania razem	47 639 415	57 279 521
Aktywa trwałe	59 667 050	57 823 031
Aktywa obrotowe	49 845 061	57 817 385
Aktywa razem	109 512 111	115 640 416
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,44	0,50
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,32	0,50
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,77	0,98
Wskaźnik długu do aktywów operacyjnych	0,56	0,52

Osiągnięty w I półroczu 2021 zysk, wraz z częściowym umorzeniem zobowiązania z tytułu przyznanej subwencji oraz terminowe regulowanie zobowiązań spowodowało spadek wskaźnika zadłużenia kapitału własnego z poziomu 98,15% na 31 grudnia 2020 roku do stanu 77,00% na 30 czerwca 2021 roku. Wskaźnik zadłużenia długoterminowego uległ zmniejszeniu o 18% z 50,0% na 31 grudnia 2020 roku do 32,0% na 30 czerwca 2021 roku.

Pod koniec 2020 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła proces dywersyfikacji działalności zaczynając działalność na rynku e-commerce oraz produkcji i sprzedaży produktów

spożywczych. Nowe segmenty działalności, będąc na etapie rozwoju, generują jeszcze straty co można zaobserwować można w poniższym zestawieniu:

	za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku			od 01.01.2020 do 30.06.2020
	Nieruchomości	E-commerce	Spożywczy	Nieruchomości
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	27 123 061	94 353	41 348	1 086 825
Koszty sprzedanych produktów i usług	21 963 743	321 115	39 642	2 047 637
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 159 318	(226 762)	1 707	(960 812)
Koszt sprzedaży	0	193 170	0	0
Koszt ogólnego zarządu	1 861 433	531 807	45 774	2 128 550
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 297 885	(951 738)	(44 068)	(3 089 362)
Pozostałe przychody operacyjne	1 426 766	350	2	1 142 542
Pozostałe koszty operacyjne	80 107	672	13 036	200 965
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 644 544	(952 061)	(57 102)	(2 147 785)
Przychody finansowe	161 168	0	0	141 209
Koszty finansowe	1 312 329	30 165	0	1 381 043
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 493 383	(982 226)	(57 102)	(3 387 619)
Podatek dochodowy	276 301	(88 527)	0	(333 783)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 217 082	(893 699)	(57 102)	(3 053 835)
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0			
Zysk (strata) netto	3 217 082	(893 699)	(57 102)	(3 053 835)

Podział na segmenty wskazuje, że działalność na rynku nieruchomości generuje zysk brutto ze sprzedaży na poziomie 19,02% przychodów oraz zysk przed opodatkowaniem na poziomie 12,88% (skorygowany o wydarzenie jednorazowe związane z umorzeniem subwencji rządowej 9,03%).

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. Do końca czerwca 2021 roku zrealizowane zostały 3 duże projekty, a około 20 projektów deweloperskich jest w trakcie realizacji. W okresie od 30 czerwca 2021 roku do dnia publikacji spółki Grupy Kapitałowej podpisały nowe umowy przedwstępne sprzedaży inwestycji. Jednocześnie Grupa Kapitałowa prowadzi akwizycję nowych projektów ograniczoną przez trwającą wciąż sytuację pandemiczną. Wysoka zakaźność 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 przewagą kosztów nad przychodami co wpłynęło ujemnie na wynik pierwszych 6 miesięcy 2021 roku i wpłynie negatywnie na wynik skonsolidowany 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 spółka przeprowadziła w prywatną emisję akcji serii C, w wyniku której pozyskała środki w wysokości 1 miliona złotych. W najbliższym czasie spółka skoncentruje się na rozszerzeniu obszaru dostaw o Wrocław i okolice, stworzeniu aplikacji mobilnej oraz zawarciu umów zapewniających jej wysyłkę zamówień internetowych na obszarze całego kraju.

Sprzedaż produktów spożywczych

Rozwój produkcji w ramach działalności spółki Manufaktura Gessler S.A. wiąże się przewagą kosztów nad przychodami co wpłynęło ujemnie na wynik pierwszych 6 miesięcy 2021 roku i wpłynie negatywnie na wynik skonsolidowany za rok 2021. Nagła śmierć Piotra Gesslera w sierpniu 2021 roku, którego wiedza i doświadczenie w zakresie produkcji cukierniczej jest nie do zastąpienia, zmusza zarząd spółki do przemyślenia strategii rozwoju. W tym zakresie prowadzone są prace i konsultacje, które skutkować będą zmianami w planach rozwoju podmiotu.

Prognozowana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Tower Investments jest pozytywna. Główna działalność deweloperska zabezpiecza i 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 NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

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

- regulacje prawne dotyczące działalności handlowej i usługowej, w szczególności w zakresie dni wolnych od handlu, czy też dodatkowych obciążeń nakładanych na sieci handlowe, a także dotyczące obrotu nieruchomościami i budowy obiektów handlowych lub usługowych;

- regulacje prawne dotyczące przeznaczenia nieruchomości;
- przedłużające się procesy wydawania pozwoleń na budowę - powodują przesunięcie w terminach realizacji inwestycji a w skrajnych przypadkach rezygnacje klientów z powodu niezachowania terminów z umów przedwstępnych;
- zwiększone zapotrzebowanie na usługi podwykonawców – od kilku lat na rynku budowlanym widoczne jest znaczące zapotrzebowanie na pracowników, co ma wpływ na jakość i terminowość wykonywanych prac. Zapotrzebowanie to znacznie wzrosło w 2020 z powodu zachorowań na koronawirusa SARS-CoV-2.

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

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

24.1.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.

Całość przychodów Grupy Kapitałowej jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski. Sytuacja ta wpływa bowiem na szybkość i kierunki rozwoju sieci handlowych w naszym kraju. Szczególnie istotne znaczenie mają takie czynniki jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, siła nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego. W związku z zaistniałą w 2020 roku sytuacją pandemii COVID-19 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 przeszła okres spowolnienia, a częściowo nawet odnotowała wzrost przychodów. Wprowadzenie stanu pandemii w Polsce oraz ewentualne powtórne zamknięcie jej granic może zagrozić aktualnie prowadzonym projektom pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Mamy do czynienia z ograniczoną dostępnością niektórych materiałów budowlanych, wydłużeniem terminów dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej. Projekty oczekujące na zezwolenia administracyjne mogą ulec opóźnieniom z uwagi na spodziewane przestoje w pracy urzędów państwowych.

Dla spółek Grupy Kapitałowej niezwiązanych z działalnością deweloperską wpływ na wysokość osiągniętych przychodów ma tempo wzrostu PKB, poziom dochodów oraz wydatków

gospodarstw domowych, poziom wynagrodzeń oraz kształtowanie się polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce. Pogorszenie koniunktury gospodarczej na rynku może wpłynąć na zmniejszenie wydatków konsumpcyjnych gospodarstw domowych, siły nabywczej społeczeństwa i wysokości popytu konsumpcyjnego, co w konsekwencji skutkować może spadkiem sprzedaży produktów spożywczych nie będących produktami pierwszej potrzeby.

24.1.2 Ryzyko zmian w prawie ograniczających budowę obiektów usługowo-handlowych.

Działalność spółek deweloperskich 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 – tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późniejszymi zmianami lub ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – tekst jednolity. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późniejszymi zmianami), które wprowadziłyby ograniczenia możliwości budowy takich obiektów mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta. We wrześniu 2020 roku wprowadzono szereg zmian z ustawie Prawo budowlane, które miały na celu uproszczenie procesów związanych z prowadzeniem inwestycji i całego procesu budowlanego.

24.1.3 Ryzyko wprowadzenia ograniczeń w obrocie nieruchomościami

Prawie każdy projekt realizowany przez spółki deweloperskie z Grupy Kapitałowej rozpoczyna się od nabycia gruntu, na którym ma być budowany obiekt. Następnie dokonywana jest sprzedaż gruntu albo w niektórych przypadkach wybudowanego już obiektu, zazwyczaj polskiej spółce należącej do międzynarodowej sieci handlowej lub usługowej. W związku z powyższym, jakiegokolwiek ograniczenia w możliwości nabywania lub sprzedaży gruntów lub posadowionych na nich budynków i budowli mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej. 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. W kwietniu 2021 roku weszła w życie ustawa o zmianie powyższej ustawy przedłużająca wstrzymanie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa do dnia 30 kwietnia 2026 roku.

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, które musi wskazać w zgodzie.

Uregulowano również, że wstrzymanie sprzedaży obejmuje również sprzedaż udziałów we współwłasności nieruchomości.

Z kolei zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 1655, 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 Grupa co do zasady nabywa nieruchomości, które nie mają w momencie transakcji statusu nieruchomości rolnej, ww. przepisy ograniczają możliwości inwestycyjne Grupy.

24.1.4 Ryzyko związane ze zmianą innych przepisów prawa

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

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

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

24.1.5 Ryzyko zmiany koniunktury w branży produkcji cukierniczej

Koniunktura w branży produkcji produktów cukierniczych, w której Grupa Kapitałowa rozpoczęła działalność, skorelowana jest z koniunkturą w branży sprzedaży detalicznej. Czynniki wpływające na spadek wielkości detalicznej w bezpośredni sposób wpływają na pogorszenie sytuacji w sektorze produkcyjnym. Ewentualne spowolnienie gospodarcze w branży, w której Grupa rozpoczęła działalność może negatywnie wpłynąć na planowaną dynamikę rozwoju.

24.1.6 Ryzyko wzrostu cen i dostępności surowców

Ryzyko wzrostu cen surowców związane jest z wystąpieniem negatywnych zmian w generowanych przez spółki branży przepływy pieniężne i pogorszeniem wyniku finansowego. Aby zminimalizować ryzyko spółki dokonują bieżącej analizy cen surowców i podejmują decyzję o kontraktacji na podstawie założonych planów sprzedażowych. Na rentowność działalności na rynku produkcji spożywczej mogą mieć również wpływ negatywne zjawiska na rynkach surowców związane z klęskami urodzaju oraz z barierami w swobodnym przepływie surowców na rynku międzynarodowym.

24.1.7 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.

24.1.8 Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniem 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 2021 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiły znaczące zmiany w wysokości stóp procentowych, przy czym stopa procentowa stanowiąca podstawę oprocentowania zadłużenia Spółki uległa zmniejszeniu o ponad 85%. Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

24.1.9 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 miałoby 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 miałoby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową.

Działalność spółek z segmentu e-commerce i spożywczego również obarczona jest ryzykiem związanym z konkurencją. Po pierwsze są to spółki, które wchodzi na rynek i muszą konkurować z osadzonymi w branży konkurentami i jednocześnie pozyskiwać jak największą liczbę stałych klientów. Analizy zarządu dokonane przed uruchomieniem nowych działalności osadziły spółki w określonej niszy w swojej branży i obecnie na bieżąco obserwują zachowania i działania swoich bezpośrednich konkurentów.

24.1.10 Ryzyko związane z nieregularnością przychodów

Podstawowa działalność spółek z Grupy Kapitałowej polega na znalezieniu atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, uzyskaniu decyzji

o warunkach zabudowy i kreowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami inwestorów. Po spełnieniu oczekiwanych przez Spółkę warunków nieruchomości są nabywane a następnie, zazwyczaj w bardzo krótkim czasie, sprzedawane ostatecznym nabywcom.

Taki model działania powoduje powstawanie wysokich przychodów (przy wysokiej marży) dopiero po zrealizowaniu transakcji. W okresie przygotowywania inwestycji przychody nie występują. Ponieważ brak jest pewności w jakich terminach i w jakich kwotach zostaną w przyszłości zrealizowane transakcje, w kolejnych okresach mogą wystąpić kwartały, w których przychody Grupy Kapitałowej nie wystąpią, albo będą nieznaczne i co za tym idzie wykazana zostanie strata. Wysokość potencjalnych strat jest ograniczona dzięki stosunkowo niewysokim kosztom stałym działalności. Pewnym ograniczeniem ww. ryzyka może być posiadanie własnych parków handlowych, które byłyby dla Grupy źródłem stałych przychodów. Na dzień publikacji spółka Tower Project sp. z o.o. S.K.A. jest właścicielem Shopin Łódź, zaś spółka Shopin 2 Sp. z o.o. jest właścicielem lokali w formacie City Shopin, mieszczących się w Warszawie, przy ul. Szwedzkiej. Obie spółki osiągają regularny 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.

24.1.11 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.

24.1.12 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, Grupa przystępuje do realizacji parku handlowego dopiero po pozyskaniu kluczowych najemców albo sprzedaży części powierzchni takiemu najemcy.

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

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

Znaczący spadek czynszów spowoduje obniżenie rentowności osiąganego 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.

24.1.13 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.

24.1.14 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.

24.1.15 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.

24.1.16 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 oraz opcją zawarcia umowy sprzedaży inwestycji według zasady „koszt+”.

24.1.17 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.

24.1.18 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.

24.1.19 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 ogólnosięciowym stanem pandemii wywołanej COVID-19 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.

24.1.20 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

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

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

Rada Giełdy Uchwałą Nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. przyjęła nowe zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (Dobre Praktyki 2021, DPSN2021). Jest to kolejna wersja zbioru zasad ładu korporacyjnego, którym od 2002 roku podlegają spółki notowane na Głównym Rynku GPW.

Dobre Praktyki 2021 weszły w życie 1 lipca 2021 r. Stosowanie przez spółki zasad ładu korporacyjnego, zawartych w Dobrych Praktykach, jest dobrowolne, jednak informowanie o ich stosowaniu należy do obowiązków każdej spółki giełdowej, zapisanym w Regulaminie GPW. Pierwsze raporty ws. stosowania DPSN2021 muszą zostać opublikowane przez spółki do końca lipca 2021 r.

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

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

25.1 Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

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

Stan na 31.12.2020 roku				
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%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2020 roku				
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%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

W dniu 11 czerwca 2021 roku zarząd Spółki Tower Investments S.A. otrzymał zawiadomienie o zmniejszeniu stanu posiadania akcji Spółki przez Rockbridge TFI S.A. Na skutek zbycia akcji w czerwcu 2021 roku nastąpiło zmniejszenie stanu posiadania z 5,009% do 4,999%.

25.2 Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne wobec Spółki

W roku 2021 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 2021 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 30 czerwca 2021 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 SA oraz ich komitetów i opis ich działania

Skład osobowy organów zarządzających i nadzorczych Tower Investments S.A. opisany został w nocy 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).

25.8.1 Opis działania Komitetu Audytu

Członkowie Komitetu Audytu:

- Mariusz Trojak
- Damian Jasica

➤ Piotr Gańko
spełniają ustawowe kryteria niezależności.

Mariusz Trojak posiada wykształcenie wyższe z zakresu finansów, uzyskał stopień doktora nauk ekonomicznych. Od ponad 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 posiada wykształcenie wyższe z zakresu finansów i controlingu, 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 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 30 czerwca 2021 roku Komitet Audytu odbył 8 posiedzeń, w trakcie których podjął 10 uchwał. Członkowie Komitetu Audytu wykonywali swoje obowiązki także poza posiedzeniami przeprowadzając rozmowy zarówno w swoim gronie jak również w gronie poszerzonym o audytora Grupy Kapitałowej.

W swej działalności Komitet Audytu koncentrował się nad doskonaleniem procedur sprawozdawczości finansowej Grupy oraz dokonywał analizy i identyfikacji kluczowych czynników ryzyka mających wpływ na sprawozdawczość Grupy. Ponadto rozpoczął procedurę wyboru nowego audytora spółki zgodnie z polityką wyboru audytora i po przeprowadzeniu procedury konkursowej zarekomendował wybór Instytutu Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audyt Sp. z o.o. przeprowadzenia czynności audytorskich w spółce na kolejne dwa lata

25.8.2 Opis działania Rady Nadzorczej

Posiedzenia członków Rady Nadzorczej odbywają się regularnie i gdy jest to niezbędne dla prawidłowego nadzorowania działalności. W ciągu 6 miesięcy 2021 roku Rada Nadzorcza między innymi sporządziła sprawozdanie o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej, opiniowała uchwały Walnych Zgromadzeń, zajmowała się zagadnieniami transakcji z podmiotami powiązаныmi, dokonywała oceny sporządzonych sprawozdań finansowych. Po przeprowadzeniu procesu wyboru biegłego rewidenta przez Komitet Audytu, Rada Nadzorcza dokonała wyboru biegłego rewidenta na lata obrotowe 2021 i 2022.

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.

Spółka wytworzyła mechanizmy kontrolne w zakresie funkcjonujących tych systemów, są one częściowo sformalizowane i posiadają charakter procedur w odniesieniu do istotnych procesów. Za zapewnienie funkcjonowania tych systemów odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Uczestniczy on aktywnie w procesie kontrolnym poprzez zatwierdzanie dowodów księgowych, analizę wydatków od strony ich zasadności oraz analizę ryzyk- między innymi poprzez monitorowanie czynności operacyjnych prowadzonych przez pracowników Spółki. Za prowadzenie ksiąg rachunkowych, poprawność dowodów księgowych oraz ich zgodność dekretacji od strony księgowej i podatkowej z obowiązującymi przepisami, standardami księgowymi i przyjętą polityką rachunkowości w Grupie Kapitałowej, odpowiedzialny jest dział księgowy, który w całości prowadzony jest przez zewnętrzne profesjonalne biuro księgowie. 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 księgowego. Bezpośredni nadzór nad prawidłowym prowadzeniem ksiąg rachunkowych, sprawozdawczością finansową, kompletnością i zakresem przedstawienia danych zapewnia Zarząd Spółki Emitenta działając samodzielnie lub za pośrednictwem Dyrektora Administracji Spółki Dominującej.

W ramach weryfikacji poprawności funkcjonowania systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem funkcjonuje w Spółce Komitet Audytu Rady Nadzorczej. W zakresie prowadzonych działań kontrolnych, Komitet Audytu weryfikuje przyjęte przez Zarząd

założenia i udziela rekomendacji co do poprawy jakości sprawozdawczości między innymi wskazując obszary, które wymagają ponownej analizy na etapie sporządzania sprawozdań finansowych. Ponadto Komitet Audytu jest w stałym kontakcie z Bieglym Rewidentem. Biegly 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 Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audyt sp. z o.o. - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 2558.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza Spółki Tower Investments S.A. na podstawie art. 16 ust. 3 pkt. 10 statutu Spółki. Umowa z bieglym rewidentem została zawarta w dniu 30 sierpnia 2021 roku. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego obejmuje przegląd śródroczny i badanie roczne sprawozdań finansowych spółki dominującej, przegląd półroczny i roczny spółek zależnych oraz przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. Wynagrodzenie za rok 2021 planowane jest w wysokości 138.000 PLN.

28. OŚWIADCZENIE

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe Spółki oraz półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 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