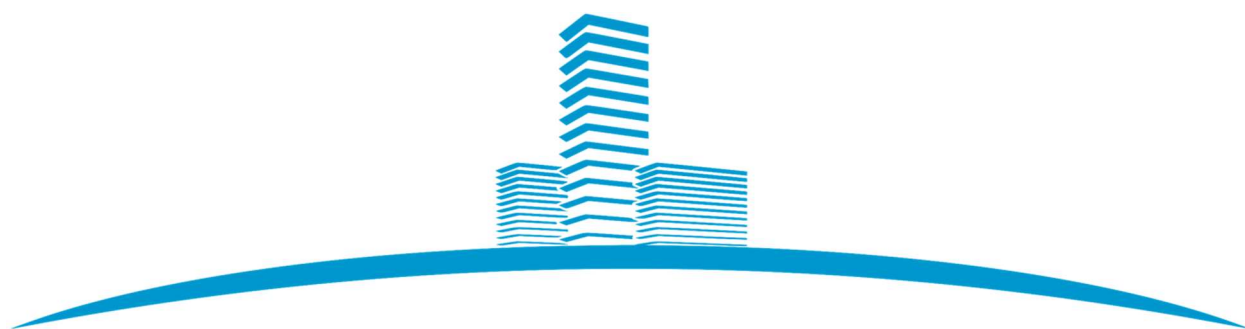




TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2019 ROKU

WARSZAWA 26 WRZEŚNIA 2019 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.	Zarząd, Rada Nadzorcza i Komitet Audytu	6
8.	Opis Grupy Kapitałowej wraz ze zmianami	6
9.	Przewidywana strategia rozwoju Grupy Kapitałowej	9
10.	Opis działalności Grupy Kapitałowej, produkty, towary, rynki zbytu	10
11.	Charakterystyka istotnych zdarzeń, dokonań i niepowodzeń wpływających na Grupę Kapitałową Tower Investments S.A. w okresie od 1 stycznia 2019 do dnia publikacji	13
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, premie i zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze	15
15.	Informacje na temat istotnych postępowań przed organami administracji, postępowań sądowych lub arbitrażowych	15
16.	Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	17
17.	Informacje o udzieleniu przez spółkę lub jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji	17
18.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach pożyczek i kredytów	18
19.	Informacje o udzielonych pożyczkach	18
20.	Inne informacje, które zdaniem spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez spółkę	19
21.	Opis sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyników spółki Tower Investments S.A. i Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku	19
22.	Wynik finansowy a wcześniej publikowane prognozy wyniku	21
23.	Przewidywana sytuacja finansowa	22
24.	Czynniki mające lub mogące mieć wpływ na osiągnięte wyniki emitenta w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	22

25.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń na które narażona jest Grupa Kapitałowa	24
26.	Ład korporacyjny i jego stosowanie w Grupie Kapitałowej Tower Investments S.A.	32
27.	Opis głównych cech stosowanych w grupie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzanie ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	38
28.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	39
	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 Tower Investments S.A. ("Spółka") na 30 czerwca 2019 roku dzielił się na:

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

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

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

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

Struktura akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów	% udział w kapitale i głosach na WZ
Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a.	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	11,2%
Akcje własne	7 066	0,4%
Bartosz Kazimierczuk	6 294	0,4%
Pozostali	524 905	33,6%
RAZEM	1 560 750	100%

W dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych. Do końca 2018 roku, w ramach programu, dokonano nabycia 2.566 akcji za łączną kwotę 70.999,60 PLN.

W dniach od 28 stycznia 2019 roku do 1 lutego 2019 roku Spółka Tower Investments S.A., w ramach programu skupu akcji własnych, dokonała nabycia 4.500 akcji za łączną kwotę 94.500,00 PLN.

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 dniu 22 sierpnia 2019 roku Prezes Zarządu spółki Tower Investments S.A. nabył 772 akcje za łączną kwotę 16.638,60 PLN.

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 okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku dokonano nabycia na rynku regulowanym w ramach programu skupu akcji własnych 4.500 akcji za łączną kwotę 94.500 PLN. Nabyte akcje stanowią 0,29% w kapitale zakładowym Spółki Dominującej.

6. OPIS WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW Z EMISJI.

W 2019 roku nie wystąpiła emisja akcji.

7. RADA NADZORCZA, ZARZĄD I KOMITET AUDYTU.

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

- 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 26 września 2019 roku:

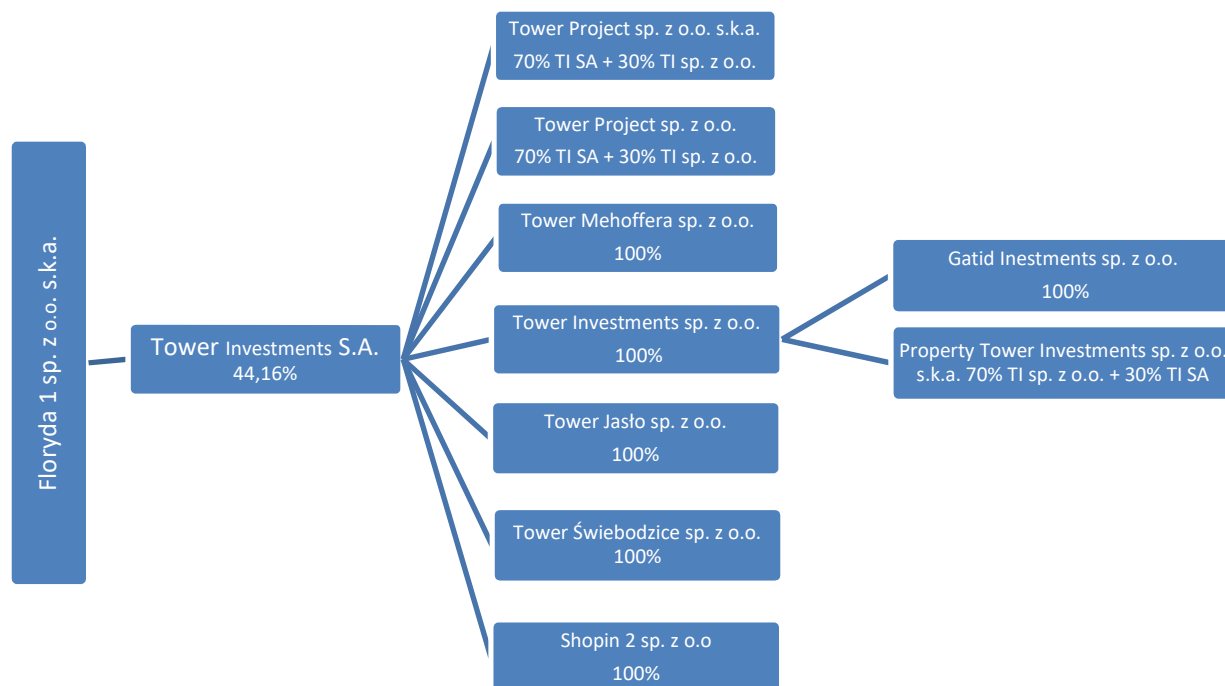
- Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Magdalena Gronowska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Muchalski – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Gańko - Członek Rady Nadzorczej

W skład Komitetu Audytu wchodzi:

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

8. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ ZE ZMIANAMI.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca oraz następujące spółki zależne:



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

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu zakupu akcji PKS Jasło S.A., która była właścicielem m.in. dwóch nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki.
- 2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka 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 wraz z budynkami stanowiącymi park handlowy.

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.

7) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniając do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin 2 sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego City Shopin Nowa Praga na ul. Szwedzkiej w Warszawie. Uchwałą z dnia 23 stycznia 2018 roku Spółka zmieniła nazwę na Shopin 2 sp. z o.o. z Shopin Szwedzka sp. z o.o.

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniając one do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Do dnia 13 lutego 2018 roku spółka była we wspólnocie, kiedy to Tower Investments sp. z o.o. nabyła pozostałe 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o.. Gatid Investments sp. z o.o. jest spółką celową na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie sprzedanego w 2018 roku. Obecnie spółka przygotowuje nowe projekty celowe dla sieci handlowych.

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 była w posiadaniu 70% udziałów, które ze względu na zawartą umowę cywilnoprawną pozwalały na wspólną kontrolę 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 mieszkaniowo usługowej zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

9. PRZEWIDYWANA STRATEGIA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ.

Plany i założenia inwestycyjne Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. w ramach strategii rozwoju na lata 2019 - 2022:

- 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 50 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. Dotychczas prowadzone projekty cieszyły się dużym zainteresowaniem i w przygotowaniu są między innymi projekty w Mrągowie, Pleszewie, Elblągu i w Warszawie.
- stworzenie funduszu skomercjalizowanych nieruchomości REIT. W ramach projektu zaplanowane jest stworzenie funduszu opartego na dużej liczbie niewielkich obiektów, z długimi umowami najmu z klientami sieciowymi (umowy zawierane na 10-15 lat), co pozwala na zbudowanie stabilnego portfela nieruchomości. Grupa od wielu lat weryfikuje najatrakcyjniejsze lokale, które w przyszłości będzie pozyskiwać w ramach REIT.

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

Grupa Kapitałowa działa na szeroko pojętym rynku deweloperskim, wyszukując atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów nieruchomości. Jej działalność koncentruje się przy tym na dwóch głównych obszarach tego rynku:

1) rynek nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej lub usługowej, przede wszystkim dla sieci dyskontowych,

2) parki handlowe.

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 lub usługowy, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i kreowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami inwestorów. Główną specjalizacją Grupy Kapitałowej Emitenta jest właśnie pozyskiwanie nieruchomości.

Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę. 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 robot. 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 konkretny lokal do nabycia.

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

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).

10.1. 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 2005 roku nowoczesne formy handlu (w sklepach wielkopowierzchniowych) odpowiadały za 43% wartości sprzedaży artykułów spożywczych, podczas gdy w 2014 roku – już za 77%. Tylko w latach 2012-2014 w sieciach detalicznych przybyło blisko 1,5 tys. sklepów w średnich i dużych formatach (dyskonty, supermarkety i hipermarkety) oraz 6,7 tys. sklepów w małych formatach (sklepy spożywcze, convenience (samoobsługowe małe sklepy - średnio ok. 60 m² powierzchni sprzedaży - otwarte co najmniej 11 godzin w ciągu dnia, oferujące podstawowe produkty żywnościowe, alkohol, tytoń i prasę; segment obejmuje również stacje

benzynowe), małe supermarkety typu proximity (sklepy ogólnospożywcze o powierzchni 200-500 m², oferujące 4.000 – 8.000 produktów, z których 90% to produkty spożywcze)).

W trakcie kryzysu ekonomicznego, który miał miejsce przed kilku laty, nastąpił szybki rozwój sieci dyskontów (w Polsce aktualnie prowadzą działalność 4 sieci dyskontów: Biedronka, Lidl, Netto oraz Aldi). W ciągu trzech lat stały się one liderem, jeśli chodzi o udział w wartości rynku (26% na koniec 2015 r. według Roland Berger). Według raportu branżowego przygotowanego przez Dom Maklerski PKO BP (na 30 listopada 2016 r.) w ciągu ostatnich 5 lat powierzchnia dyskontów rosła w tempie 11% CAGR (skumulowany roczny wskaźnik wzrostu), podczas gdy liczba takich sklepów w tempie 10% CAGR. Z kolei wg raportu Roland Berger sp. z o.o. duży spadek został odnotowany w przypadku handlu tradycyjnego, było to ok. 15 p.p. jeśli chodzi o udział wartości sprzedaży i ok. 13 p.p., jeśli chodzi o udział liczby sklepów.

Polski rynek handlowy w latach 2014-2018, pod wpływem zmian w przepisach prawa rozwija się wolniej niż w okresie 2009-2013 ale jest to wciąż tempo średnio 4% rocznie. Cały czas jest zapotrzebowanie na nową powierzchnię. Zakaz handlu w niedzielę spowodował 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 klientów i w 2019 roku podpisała umowę przedwstępną na sprzedaż nieruchomości po budowę magazynów self-storage.

10.2 Parki handlowe.

W 2012 r. grupa Tower Investments sp. z o.o. wraz z grupą Budner wprowadziły na rynek projekt parków handlowych Shopin zlokalizowanych w centrum albo przy głównych drogach w mniejszych miejscowościach (powyżej 30 tys. mieszkańców). Koncepcja zakłada realizację „szytych na miarę” obiektów handlowo-usługowych dopasowanych do lokalizacji

i warunków w danym mieście, z własnymi miejscami parkingowymi. Zakładana powierzchnia użytkowa parków to od 1 do 5 tys. m². Zestaw najemców w poszczególnych lokalizacjach zależy przede wszystkim od wielkości obiektu oraz danej miejscowości. Kluczowym założeniem projektu jest lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie operatora spożywczego albo sprzedaż części powierzchni parku na rzecz takiego operatora, co gwarantować ma jego długoterminową obecność i ciągły ruch klientów. W ocenie pomysłodawców w Polsce jest miejsce na ok. 70 parków handlowych Shopin. W ramach projektu Shopin Spółka uruchomiła w 2016 r. nowy koncept City Shopin. Zakłada on optymalne wykorzystanie powierzchni handlowo-usługowych na parterach budynków wielorodzinnych w największych miastach.

Celem jest wykreowanie dostosowanej do mikroregionów idealnej oferty handlowej.

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

11. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH ZDARZEŃ, DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO DNIA PUBLIKACJI.

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 30 czerwca 2019 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

1) nabycie, w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, 4.500 akcji stanowiących 0,29% w kapitale zakładowym Tower Investments S.A.;

2) zawarcie przez spółkę zależną Gatid Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie w dzielnicy Białołęka;

3) zakup udziałów w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o. będącej we współkontrolu. W wyniku zawarcia umowy kupna Spółka Dominująca stała się jedynym udziałowcem spółki Tower Mehoffera sp. z o.o.;

4) uzyskanie przez spółkę zależną Tower Mehoffera sp. z o.o. decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w ramach inwestycji w Warszawie przy ul. Mehoffera wraz z niezbędną infrastrukturą. Otrzymanie niniejszego pozwolenia jest spełnieniem kluczowego warunku umowy przedwstępnej z 2017 roku;

5) zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Mrągowo i jednocześnie podpisanie przedwstępnej umowy o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo – usługowego;

6) zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Biskupiec i jednocześnie podpisanie przedwstępnej umowy o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo – usługowego;

7) zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Ełku i jednocześnie podpisanie umowy o wybudowanie parku handlowego wraz z infrastrukturą;

8) zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Mory;

9) podpisanie aneksu do umowy na realizację inwestycji budowlanej w Warszawie, na podstawie którego zwiększeniu uległa wartość umowy oraz wydłużony zostaje czas realizacji inwestycji;

10) zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Gołków i jednocześnie podpisanie przedwstępnej umowy o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo – usługowego;

11) zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Elblągu i jednocześnie podpisanie przedwstępnej umowy o wybudowanie parku handlowego;

12) zawarcie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonych w Warszawie przy ul. Radzywińskiej;

13) nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Zaskocz sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, na którą składają się w szczególności działki, hale produkcyjno-administracyjne oraz park maszynowy przeznaczony do produkcji wyrobów spożywczych;

14) zawarcie umowy sprzedaży niezabudowanych nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Mehoffera oraz jednocześnie zawarcie przedwstępnej umowy kupna dwóch lokali usługowych wraz z zewnętrznymi miejscami postojowymi. Jeden z lokali jest przedmiotem przedwstępnej umowy najmu, zawartej we wrześniu 2018 roku przez spółkę Tower Mehoffera sp. z o.o. jako wynajmującym.

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

W opinii Zarządu Spółki Dominującej na informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2019 roku nie miały wpływu czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze.

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 skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy 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 RS Architekci sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 36.438,75 zł przed Sądem Rejonowym w Gliwicach. Pozew został wniesiony w dniu 16 października 2018 roku, zaś w dniu 18 stycznia 2019 roku Tower Investments S.A. wniosła odpowiedź na pozew. W dniu 12 września 2019 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach stwierdził swą niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla m.st. Warszawa w Warszawie. Brak rozstrzygnięcia w sprawie.

2) Postępowanie z powództwa Tower Investments S.A. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie o zapłatę 136.255,45 zł. Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 lutego 2019 roku wydanym w sprawie, referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanemu całą dochodzoną kwotę wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 15 lutego 2019 roku do dnia zapłaty z kosztami procesu w wysokości 5.320,25 zł. Pozwana Spółdzielnia w dniu 15 marca 2019 roku uiszczyła na rzecz Tower Investments S.A. kwotę 86.255,45 zł oraz wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty. Sąd

skierował strony na postępowanie mediacyjne, posiedzenie z mediatorem odbyło się 23 września 2019 roku i zakończyło ugodą w wyniku której Spółdzielnia zapłaci 35.000,00 zł. Ugoda wymaga zatwierdzenia przez sąd rozpoczynający sprawę co powinno nastąpić w najbliższym czasie.

3) 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 zł. Data złożenia pozwu: 9 marca 2015 roku, aktualnie brak rozstrzygnięcia – sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, termin rozprawy nie jest wyznaczony.

4) Dnia 6 września 2018 roku Tower Investments sp. z o.o. złożył do Sądu Okręgowego Warszawa Praga pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym 300.001,00 zł przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowskim. Postanowieniem z dnia 14 maja 2019 roku sąd oddalił wniosek Tower Investments sp. z o.o. o udzielenie zabezpieczenia – Postanowieniem z dnia 14 maja 2019 roku sąd oddalił wniosek Tower Investments sp. z o.o. o udzielenie zabezpieczenia – na postanowienie spółka złożyła zażalenie. Brak jest wyznaczonego terminu rozprawy.

5) Na skutek nadania przez referendarza w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Pragi Południe w Warszawie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu co do obowiązku zapłaty przez Marzenę i Huberta Borowskich kwoty 500.000,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 marca 2018 roku do dnia zapłaty, na wniosek Tower Investments sp. z o.o. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie prowadzi postępowanie egzekucyjne. Zajęte zostały nieruchomości dłużników, doszło do opisu i oszacowania zajętych nieruchomości.

6) Postępowanie z powództwa Marzeny Borowskiej przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 14.760,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty. Tower Investments sp. z o.o. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 lutego 2018 roku. Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie. Brak jest dalszych czynności procesowych, w tym wyznaczenia terminu rozprawy.

7) Postępowanie z wniosku, złożonego w dniu 1 lutego 2019 roku, Marzeny i Huberta Borowskich o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu co do obowiązku zapłaty Tower Investments sp. z o.o. kwoty 500.000,00 zł. Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia. Postanowieniem z dnia 14 maja 2019

roku referendarz sądowy oddalił wniosek Marzeny i Huberta Borowskich. Na to została wniesiona skarga, która nie została jeszcze rozpatrzona.

8) Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Burmistrza Łomianek z dnia 23 sierpnia 2013 roku zezwalającej na lokalizację dwóch zjazdów z ulicy Podleśnej do posesji położonej działce nr ewid. 59 w Łomiankach. Stroną postępowania jest spółka zależna Tower Project sp. z o.o., z zastrzeżeniem, iż ww. decyzja była wydana w toku procesu inwestycyjnego prowadzonego przez tą spółkę, który zakończony został ostateczną decyzją o pozwoleniu na użytkowanie i inwestycja została sprzedana do podmiotu zewnętrznego. Na skutek czynności podjętych w 2018 roku przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze (SKO), podmiot, który nabył ww. nieruchomość włączył się do postępowania. W dniu 10 lipca 2019 roku wydana została decyzja SKO odmawiająca stwierdzenia nieważności ww. decyzji.

9) W dniu 28 czerwca 2019 roku została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji położonej w Tychach przy ul. Budowlanych. Od tej decyzji zostały wniesione dwa odwołania i aktualnie w tej sprawie toczy się postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Katowicach.

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

Transakcje zawarte przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane były na warunkach rynkowych. Szczegóły transakcji znajdują się w dodatkowych informacjach w notach: Dział I 6.28, Dział II 8.16 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2019 roku.

17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALĘŻNĄ 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 2019 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 2019 roku, łącznie z umowami podlegającymi wyłączeniom konsolidacyjnym.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Wartość udzielonych pożyczek w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku
Tower Investments S.A.	Tower Mehoffera sp. z o.o.	350 000,00
Tower Investments S.A.	Tower Investments sp. z o.o.	3 445 325,62

W wyżej wymienionym okresie nie wypowiedziano umów pożyczek i kredytów.

19. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku nowe umowy pożyczek udzielonych dotyczyły zasadniczo spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, a pożyczkodawcą była Spółka Dominująca lub spółki zależne. Poniżej przedstawione zostały umowy zawarte w 2019 roku, umieszczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zawarte z osobami i spółkami nie podlegającymi wyłączeniom konsolidacyjnym:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Wartość udzielonych pożyczek w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku
Tower Investments sp. z o.o.	Eurostock Media sp. z o.o.	105 000,00
Gatid Investments sp. z o.o.	Anna Duranc-Nowak	50 000,00

Szczegóły dotyczące udzielonych pożyczek znajdują się w notach 6.16 półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. sporządzonego na dzień 30 czerwca 2019 roku.

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

1) W dniu 20 marca 2019 roku spółka Tower Investments S.A. zawarła umowę zakupu 30 udziałów w spółce Tower Mehoffera S.A.. W wyniku zawarcia umowy Spółka stała się jedynym wspólnikiem spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. i włącza ją do Grupy Kapitałowej Tower Investments.

2) W związku z realizowanym projektem w spółce stowarzyszonej Tower Mehoffera sp. z o.o. inwestor wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem i infrastrukturą i otrzymał zawiadomienie Prezydenta m.st. Warszawy w przedmiocie wszczęcia postępowania w sprawie ww. wniosku oraz postanowienie, w którym między innymi wskazuje się niezgodność projektu z Planem Miejscowym. Spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. zleciła przygotowanie opinii, z której wynika, że plan zagospodarowania przedstawiony we wniosku jest zgodny z Planem Miejscowym. W dniu 20 marca 2019 roku Zarząd Spółki Dominującej pozyskał informację o wydaniu przez prezydenta m. st. Warszawy decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Skutkiem uzyskania pozwolenia na budowę było podpisanie umowy sprzedaży wyżej wymienionej nieruchomości oraz podpisanie przedwstępnej umowy zakupu dwóch lokali użytkowych wraz z zewnętrznymi miejscami postojowymi.

Powyższe wydarzenia mają i będą miały pozytywny wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej.

21. 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 2019 ROKU.

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

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	5 450 406	31 094 342	1 271 054	7 334 436
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(143 623)	8 032 788	(33 493)	1 894 749
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(772 991)	7 129 668	(180 264)	1 681 724
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(824 008)	5 462 732	(192 162)	1 288 532
Zysk na akcję (PLN)	(0,53)	3,57	(0,12)	0,84
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,53)	3,57	(0,12)	0,84
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2881	4,2395
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 763 531)	24 325 791	(877 669)	5 737 891
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(980 792)	(1 074 186)	(228 724)	(253 376)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 424 190)	(8 617 981)	(332 126)	(2 032 782)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 168 513)	14 633 624	(1 438 519)	3 451 734
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2881	4,2395
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	102 654 736	99 110 002	24 142 694	23 048 838
Zobowiązania długoterminowe	13 627 653	7 004 045	3 204 998	1 628 848
Zobowiązania krótkoterminowe	29 383 221	29 991 579	6 910 447	6 974 786
Kapitał własny	59 643 862	62 114 378	14 027 249	14 445 204
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2520	4,3000

Wartości wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wskazują na rozwój Grupy. Ujemne przepływy z działalności operacyjnej są wynikiem zaangażowania środków pieniężnych w nabycie nieruchomości (zapasów) dla Grupy Kapitałowej. Zmniejszenie wydatków z działalności finansowej, w porównaniu z analogicznym okresem roku 2018, jest efektem osiągnięcia stabilizacji finansowej spółek Grupy Kapitałowej, zmian w strukturze Grupy oraz wcześniejszego uregulowania zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii B.

Porównując przychody Grupy za okres 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2019 roku i okres porównawczy można zaobserwować spadek przychodów i wyniku brutto. Różnica ta jest efektem charakteru działalności Grupy, który opiera się na kupnie i sprzedaży

nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości. Wymienione powyżej prace cechują się niedopasowaniem w czasie ponoszonych kosztów i przychodów oraz nieregularnością przychodów. Zakup nieruchomości i realizacja projektu budowlanego może trwać ponad 12 miesięcy, przychód zaś realizowany jest w momencie zakończenia prac i sprzedaży gotowego produktu.

Przez cały okres Grupa wywiązywała się w terminie z płatności zobowiązań oraz dokonała analizy struktury należności i wprowadziła proces ich egzekwowania.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2019	2018
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	59 643 862	62 114 378
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	25 105 057	27 088 085
Leasing finansowy	2 720 636	895 761
Źródła finansowania ogółem	87 469 555	90 098 223
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,68	0,69
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(143 623)	8 032 788
Amortyzacja	335 162	185 133
EBITDA	191 539	8 217 921
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	25 105 057	27 088 085
Leasing finansowy	2 720 636	895 761
Dług	27 825 693	27 983 846
Wskaźnik długu do EBITDA	145,27	3,41

Grupa w celu zapewnienia optymalnych wskaźników zadłużenia oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Zastosowanie w 2019 roku po raz pierwszy Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 16 – Leasing spowodowało zwiększenie zobowiązań z tytułu leasingu.

22. WYNIK FINANSOWY A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANE PROGNOZY WYNIKU.

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

23. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Rozpoczęte i trwające projekty inwestycyjne mające zakończyć się w latach 2019 - 2021 w założeniu mają przynieść Grupie Kapitałowej marżę brutto w wysokości ok. 20 milionów PLN.

Ponadto w przychodach i zyskach należy uwzględnić podpisaną umowę najmu długoterminowego (na 5 lat z opcją przedłużenia na kolejne 5 lat) lokalu dla sieci handlowej usytuowanego w Warszawie na Białołęce.

W listopadzie 2019 roku wystąpi termin spłaty obligacji serii A w wartości 20 mln PLN, na co zaplanowane jest przeznaczenie środków z działalności finansowej Spółki Dominującej.

W marcu 2019 roku Spółka Tower Investments S.A. zakupiła 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o. Transakcja jest istotna z punktu widzenia przyszłej sytuacji finansowej. Nabyta spółka jest w trakcie realizacji inwestycji w efekcie której, przez pierwsze 5 lat po jej zakończeniu pozyskiwać będzie środki pieniężne z najmu a następnych okresach albo najem będzie kontynuowany (opcja przedłużenia umowy) albo odsprzeda inwestycję najemcy realizując dodatkową marżę.

W lipcu 2019 roku spółka Tower Project sp. z o.o. nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa w skład której wchodzi nieruchomości, działki i hale produkcyjno-administracyjne oraz park maszynowy do produkcji wyrobów spożywczych. Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa jest przedmiotem wieloletniej umowy dzierżawy, która wpłynie na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

24. 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;
- poziom stóp procentowych – Grupa Kapitałowa korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania (Obligacje oraz kredyt inwestycyjny na realizację SHOPIN Łódź), których koszt jest uzależniony od poziomu stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych wpłynąłby na wzrost kosztów finansowych Grupy Kapitałowej. Zmiana stóp procentowych może również mieć wpływ na oczekiwane przez inwestorów finansowych, nabywających obiekty od spółek z Grupy Kapitałowej, stopy zwrotu, co przekłada się na możliwą do uzyskania przez Grupę Kapitałową cenę obiektu (wzrost stóp procentowych może wpłynąć na obniżenie wartości obiektu, a ich spadek na wzrost możliwej do uzyskania ceny);
- 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.

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

25.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa.

25.1.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.

Całość przychodów Grupy Kapitałowej jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski. Sytuacja ta wpływa bowiem na szybkość i kierunki rozwoju sieci handlowych w naszym kraju. Szczególnie istotne znaczenie mają takie czynniki jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, siła nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego. Znaczące pogorszenie się ww. wskaźników może mieć niekorzystny wpływ na wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta.

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

Działalność spółek z Grupy Kapitałowej polega przede wszystkim na wyszukiwaniu atrakcyjnych gruntów, a następnie ich sprzedaży, 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 r. Prawo budowlane - t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.), które wprowadziłyby ograniczenia możliwości budowy takich obiektów mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

25.1.3 Ryzyko wprowadzenia ograniczeń w obrocie nieruchomościami.

Prawie każdy projekt realizowany przez spółki z Grupy Kapitałowej rozpoczyna się od nabycia gruntu, na którym ma być budowany obiekt. Następnie dokonywana jest sprzedaż gruntu albo w niektórych przypadkach wybudowanego już obiektu, zazwyczaj polskiej spółce należącej do międzynarodowej sieci handlowej lub usługowej. W związku z powyższym jakiegokolwiek ograniczenia w możliwości nabywania lub sprzedaży gruntów lub posadowionych na nich budynków i budowli mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Spółki. Przykładem takich ograniczeń mogą być wprowadzone przepisy dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi. Zgodnie z ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej

Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2016, poz. 585) poczynawszy 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.

25.1.4 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.

25.1.5 Ryzyko kursowe.

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

25.1.6 Ryzyko związane z konkurencją.

Na polskim rynku budowlanym panuje duża konkurencja. W związku z tym istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie pozyskiwać nowych klientów na obsługę realizacji inwestycji lub spadną osiągnięte marże, co miałyby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta. Należy jednak podkreślić, że Spółka działa w specyficznym segmencie rynku budowlanego, w którym kluczowe znaczenie ma pozyskanie lokalizacji jak i kompleksowa obsługa całego procesu inwestycyjnego, znajomość procedur administracyjnych i zasad funkcjonowania oraz rozwoju sieci

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

25.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

25.2.1 Ryzyko związane z nieregularnością przychodów.

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

Taki model działania powoduje powstawanie wysokich przychodów (przy wysokiej marży) dopiero po zrealizowaniu transakcji. W okresie przygotowywania inwestycji przychody nie występują. Ponieważ brak jest pewności w jakich terminach i w jakich kwotach zostaną w przyszłości zrealizowane transakcje, w kolejnych okresach mogą wystąpić kwartały, w których przychody Grupy Kapitałowej nie wystąpią, albo będą 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, z których osiąga regularny przychód z tytułu najmu.

25.2.2 Ryzyko związane ze znaczącym ograniczeniem ekspansji głównych sieci handlowych na terytorium Polski.

Działalność spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta polega na pozyskiwaniu gruntów, a następnie ich sprzedaży, 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. Na datę publikacji niniejszego raportu perspektywy rozwoju rynku są dobre, praktycznie wszystkie liczące się sieci planują nowe otwarcia swoich sklepów.

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

25.2.3 Ryzyko związane ze znaczącym spadkiem czynszów w obiektach.

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

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

Dla rentowności inwestycji kluczowe jest również uzyskanie odpowiednich stawek czynszu. W ostatnich latach stawki najmu lokali w galeriach handlowych utrzymywały się na zbliżonym poziomie albo rosły w przeciwieństwie do drobnych punktów handlowych gdzie można zaobserwować spadki cen.

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

25.2.4 Ryzyko związane z jakością pracy podwykonawców.

Spółki z Grupy Kapitałowej realizując inwestycje jako generalny wykonawca powierzają wykonanie prac budowlanych wyspecjalizowanym firmom. Dla każdej inwestycji przeprowadzany jest ograniczony przetarg, do którego zapraszani są wybrani 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. Spółka będąca generalnym wykonawcą sprawuje bieżący nadzór nad wykonywaniem robot budowlanych, jednakże nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach.

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

25.2.5 Ryzyko upadłości generalnego wykonawcy.

Spółki z Grupy Kapitałowej zlecają realizację prowadzonych we własnym zakresie inwestycji podmiotom zewnętrznym (przede wszystkim dotyczy to parków handlowych). Generalny wykonawca może z kolei zatrudnić podwykonawców. Kodeks cywilny reguluje kwestię odpowiedzialności inwestora (spółki z Grupy Kapitałowej) i generalnego wykonawcy wobec podwykonawców robót budowlanych. Odpowiedzialność ta jest odstępstwem od podstawowej zasady, iż stosunek umowny 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.

25.2.6 Ryzyko związane z trudnościami w znalezieniu nabywców na parki handlowe.

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

25.2.7 Ryzyko niedoszacowania kosztów realizacji inwestycji.

Przed przystąpieniem do realizacji parku handlowego spółka z Grupy Kapitałowej przeprowadza szczegółową kalkulację kosztów przeprowadzenia inwestycji. Nie można wykluczyć sytuacji, w której kalkulacja okaże się zaniżona i ostateczne koszty okażą się znacząco wyższe niż pierwotnie planowane, co wpłynęłoby na niższy niż planowany wynik z budowy parku handlowego, a w skrajnym wypadku nawet osiągnięcie straty. Ryzyko to jest minimalizowane długoletnim doświadczeniem Grupy Kapitałowej w szacowaniu kosztów realizacji projektów.

25.2.8 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 sprzedaje zrealizowaną inwestycję lub wynajmuje lokale w parkach

handlowych. Aby ograniczyć to ryzyko Emitent współpracuje z renomowanymi, dużymi sieciami, a ponadto realizując inwestycje zazwyczaj rozlicza poszczególne etapy inwestycji.

25.2.9 Ryzyko wad prawnych nieruchomości lub niekorzystnych warunków gruntowych.

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

25.2.10 Ryzyko związane ze wzruszeniem decyzji administracyjnych.

Zawierając ostateczną umowę nabycia gruntu Emitent posiada już wymagane prawem pozwolenia, zezwolenia lub zgody na realizację planowanej inwestycji. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że takie pozwolenia, zezwolenia lub zgody zostaną wzruszone, co może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia inwestycji. To z kolei mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej.

25.2.11 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska.

Zgodnie z prawem polskim, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Spółka szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak że wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym Spółka będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Spółkę gruntach, co z kolei może 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.

26. ŁĄD KORPORACYJNY I JEGO STOSOWANIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS.

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

Spółka podjęła niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016. Spółka dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w zakresie nie regulowanym przez prawo.

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

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

Spółka nie przewiduje transmitowania obrad Walnego Zgromadzenia, z uwagi na związane z tym koszty, jak również ze względu na dotychczasowe doświadczenia odnośnie organizacji i przebiegu Walnych Zgromadzeń, które nie wskazują na potrzebę zapewniania transmisji. Spółka nie wyklucza, że zasada ta będzie mogła być stosowana w przyszłości w przypadku w którym zainteresowanie transmisją obrad Walnego Zgromadzenia wyrażą akcjonariusze oraz po stworzeniu odpowiednich możliwości technicznych i poczynieniu w tym celu stosownych nakładów.

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

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

- Rekomendacja III.R.1.- w zakresie wyodrębnienia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

W ocenie Zarządu wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę.

- Rekomendacja IV.R.2. oraz zasada szczegółowa IV.Z.2. – w zakresie przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Spółka nie przewiduje przeprowadzania Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej poprzez transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, ani poprzez dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, ani w formie umożliwiającej wykonywanie prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

26.1 Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2019				
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%
Akcje własne	7 066	7 066	7 066	0,4%
Pozostali akcjonariusze	531 199	531 199	531 199	34,0%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2018				
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.	83 321	83 321	83 321	5,3%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,2%
Pozostali akcjonariusze	626 845	626 845	626 845	40,2%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

26.2 Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne wobec Spółki.

W roku 2019 nie występowali posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne wobec Spółki.

26.3 Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.

Według posiadanych przez Spółkę informacji w roku 2019 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.

26.4 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. Pozostałe akcje nie podlegają ograniczeniom w przenoszeniu praw własności.

26.5 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.

26.6 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.

26.7 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).

26.8 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 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).

26.8.1 Opis działania Komitetu Audytu.

Członkowie Komitetu Audytu:

➤ Damian Jasica

- Mariusz Trojak
- Piotr Gańko

spełniają ustawowe kryteria niezależności.

Damian Jasica 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.

Mariusz Trojak 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.

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.

Komitet Audytu w sposób ciągły monitoruje proces sprawozdawczości finansowej. Ponadto Komitet wykonuje wnikliwą analizę jednostkowego sprawozdania spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania grupy jak i raportów z badań i opinii biegłego rewidenta, dokonuje ich weryfikacji. Gdy Komitet Audytu uznaje, że dokumenty te przedstawiają rzetelne informacje, które odzwierciedlają stan majątkowy Spółki oraz jej sytuację finansową, podejmuje uchwałę o rekomendacji Radzie Nadzorczej ich przyjęcia.

26.8.3 Opis działania Rady Nadzorczej

Posiedzenia członków Rady Nadzorczej odbywają się regularnie i gdy jest to niezbędne dla prawidłowego nadzorowania działalności Zarządu Spółki. W roku 2019 odbyły się 4 posiedzenia, na których podjęto łącznie 33 uchwały.

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

W 2019 roku Rada Nadzorcza dokonała wyboru firmy audytorskiej na podstawie art.16 ust.3 pkt 10 Statutu Spółki Tower Investments S.A.. Wybór firmy audytorskiej dotyczący powyższych okresów został dokonany na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu w następstwie przeprowadzenia procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.

27. 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 księgowe. 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 Dyrektor ds. 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.

28. PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.

Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, że Kancelaria Bieglego 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 przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że ten podmiot oraz biegly 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 bieglego 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.

Wyboru bieglego 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 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 2019 w wysokości 55.000,00 PLN (w 2018: 89.601,00 PLN).

OŚWIADCZENIE

Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, że półroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Bartosz Kazimierczuk

Prezes Zarządu