



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 ROKU

WARSZAWA, 29 WRZEŚNIA 2026 ROKU

Spis treści

1. INFORMACJE O GRUPIE	3
1.1 Dane podstawowe	3
1.2 Posiadane oddziały	3
1.3 Informacje na temat kapitału zakładowego	3
2. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	3
3. AKCJE SPÓŁKI W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	4
4. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	4
5. INFORMACJE O NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	4
6. OPIS WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW Z EMISJI	4
7. RADA NADZORCZA, ZARZĄD I KOMITET AUDYTU	4
8. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ ZE ZMIANAMI	5
9. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ, PRODUKTY, TOWARY, RYNKI ZBYTU	6
10. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM.	7
11. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNAČĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI, UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI	7
12. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE.	8
13. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH ZDARZEŃ, DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2024 ROKU DO DNIA PUBLIKACJI	8
14. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.	9
15. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE	9
16. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	9
17. INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH	9
18. INFORMACJE O TRANSAKCIACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALĘŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	10
19. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALĘŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI	11
20. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK I KREDYTÓW	11
21. 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.	12
22. 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 2025 ROKU	15
22.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej	15
22.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej	16
23. WYNIK FINANSOWY A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANE PROGNOZY WYNIKU	17
24. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	17
25. CZYNNIKI MAJĄCE I MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	18
26. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ, NA KTÓRE NARAŻONA JEST GRUPA	19
27. ŁAD KORPORACYJNY I JEGO STOSOWANIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS	22
28. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W GRUPIE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA JEDNOSTKOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	32
29. PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	33
30. OŚWIADCZENIE	33

1. INFORMACJE O GRUPIE

1.1 Dane podstawowe

Firma:	Tower Investments S.A.
Siedziba:	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 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 2026 roku dzielił się na:

514.857	akcji imiennych serii A
295.643	akcji na okaziciela serii A
250.250	akcji na okaziciela serii B
500.000	akcji na okaziciela serii C
1.100.000	akcji na okaziciela serii D

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

Kapitał zakładowy Tower Investments S.A. wynosi 2.660.750 PLN i dzieli się na 2.660.750 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.

Strukturę własności na dzień 30 czerwca 2026 roku przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2026 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	766 553	766 553	766 553	28,81%
Mirosław Kuś	610 001	610 001	610 001	22,93%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%

Pozostali akcjonariusze	1 144 244	1 144 244	1 144 244	43%
Razem	2 660 750	2 660 750	2 660 750	100%

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.

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

Brak jest takowych umów.

5. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku nie dokonywano nabycia ani zbycia akcji własnych na rynku regulowanym.

6. OPIS WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW Z EMISJI

W pierwszym półroczu 2026 roku nie dokonano emisji akcji oraz papierów dłużnych.

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.

W dniu 12 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza dokonała kooptacji panów: Piotra Pawłowskiego, Jiangang Chena i Jana Ziemeckiego w skład Rady Nadzorczej Spółki.

W skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania wchodził:

- Piotr Pawłowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Damian Olech – Członek Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Jiangang Chen- Członek Rady Nadzorczej

- Jan Ziemecki- Członek Rady Nadzorczej

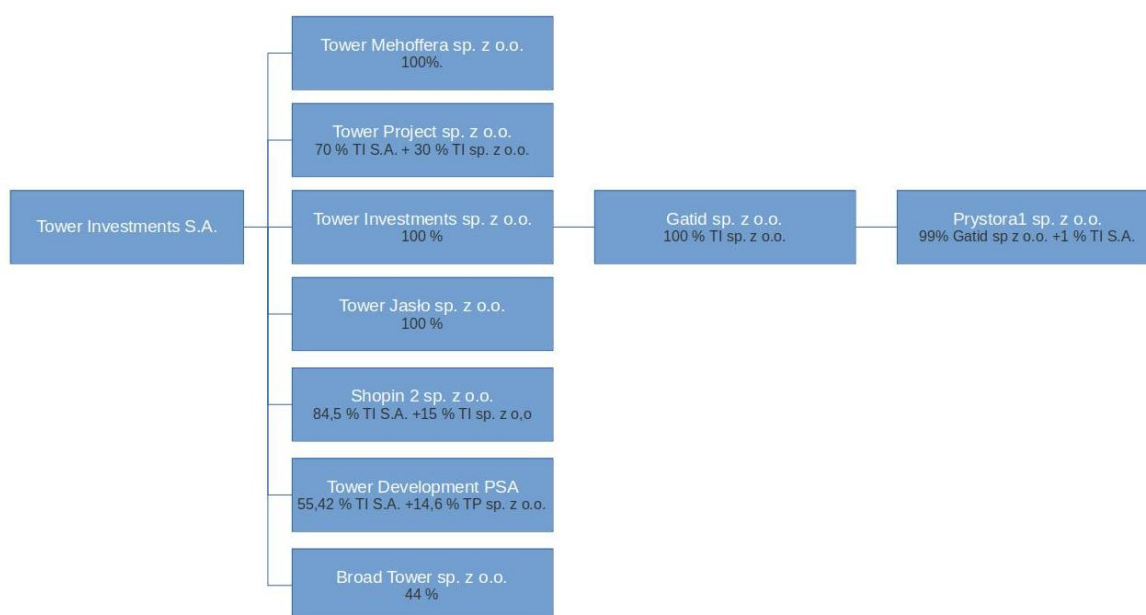
Komitet Audytu

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzi:

- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Olech- członek Komitetu Audytu
- Piotr Pawłowski- członek Komitetu Audytu

8. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ ZE ZMIANAMI

Na dzień bilansowy niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności, w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca i następujące spółki zależne:



W skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania, 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. prowadziła inwestycje budowlane Grupy Kapitałowej. Spółka złożyła wniosek o upadłość.
- 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) **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 sieciami handlowymi i usługowymi.

4) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której 84,5% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 15% Tower Investments Sp. z o.o.

5) **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 do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka prowadzi inne projekty inwestycyjne Grupy Kapitałowej.

6) **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 Tower Mehoffera sp. z o.o. prowadzi inwestycję zlokalizowaną w Warszawie na Białołęce.

7) **Prystora 1 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której spółka Gatid Investments sp. z o.o. posiada 99% udziałów a spółka Tower Investments S.A. 1% udziałów, które łącznie dają 100% praw głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie w Alejach Jerozolimskich.

8) **Tower Development P.S.A** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 55,42% akcji, a spółka Tower Project sp. z o.o. - 14,58% akcji. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

9) **Broad Tower sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 44% udziałów. Spółka została powołana jako podmiot joint venture związany z nawiązaną współpracą z Broad Box Ltd z siedzibą w Chińskiej Republice Ludowej. Celem jest wprowadzenie na rynek polski modułów prefabrykowanych Broad Box.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

Głównym przedmiotem działalności spółki Tower Investments S.A. i spółek zależnych jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Emitent i spółki zależne specjalizują się w pozyskiwaniu nieruchomości. Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego- od znalezienia atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, aż do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i kreowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymaganiami inwestorów. Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę.

W związku z zawartym w dniu 16 czerwca 2025 roku listem intencyjnym z chińskim producentem modułów prefabrykowanych Broad Box Technology Ltd., a w konsekwencji powołaniem spółki joint venture Broad Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Grupa Tower Investments zamierza rozszerzyć swoją działalność o wprowadzenie na rynek polski oraz rozpoczęcie produkcji modułów Broad Box.

10. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM.

Brak jest istotnych pozycji pozabilansowych.

11. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI, UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI

Poza wydarzeniami i transakcjami opisanym w niniejszym sprawozdaniu (zdarzenia, które wystąpiły w roku obrotowym) oraz w raporcie śródrocznym, w okresie sprawozdawczym Emitent nie zawarł innych umów o istotnym znaczeniu dla prowadzonej działalności gospodarczej, których realizacja mogłaby w sposób znaczący wpłynąć na sytuację majątkową, finansową lub wyniki działalności Emitenta. Emitentowi nie są również znane umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), które mogłyby mieć wpływ na działalność lub strukturę właścicielską Spółki.

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent korzystał ze standardowych umów ubezpieczenia związanych z prowadzoną działalnością, które nie odbiegały od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

W 2025 roku Grupa Tower Investments rozpoczęła współpracę z chińskim przedsiębiorstwem Broad Box, będącym jednym z liderów branży nowoczesnych technologii budowlanych. W następstwie zawartego porozumienia powołana została spółka joint venture Broad Tower Sp. z o.o., której celem jest rozwój działalności związanej z wdrożeniem na rynku polskim innowacyjnych rozwiązań budowlanych oferowanych przez partnera technologicznego.

Przedmiotem współpracy jest wprowadzenie do Polski technologii prefabrykowanych modułów budowlanych, opartych na gotowych elementach wykonanych z mieszanki cementu, zbrojenia rozproszonego oraz materiału XPS. Rozwiązanie to charakteryzuje się wysokim poziomem prefabrykacji oraz parametrami użytkowymi umożliwiającymi rezygnację z dodatkowej izolacji termicznej i prac tynkarskich, przy jednoczesnym zachowaniu konkurencyjności kosztowej względem tradycyjnych metod budowy.

Zarząd ocenia zawartą umowę o współpracy oraz utworzenie spółki Broad Tower Sp. z o.o. jako przedsięwzięcie o strategicznym znaczeniu dla dalszego rozwoju Grupy. Wdrożenie innowacyjnej technologii budowlanej stwarza możliwość rozszerzenia oferty produktowej, zwiększenia skali działalności oraz budowania przewag konkurencyjnych na rynku nieruchomości i budownictwa. W ocenie Zarządu współpraca ta może w perspektywie kolejnych lat istotnie wpłynąć na potencjał wzrostu przychodów i wyników finansowych Grupy.

12. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE.

Brak takowych umów.

13. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH ZDARZEŃ, DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2026 ROKU DO DNIA PUBLIKACJI

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 30 czerwca 2026 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

- W dniu 2 stycznia 2026 roku Zarząd Spółki powziął informację o podpisaniu przez drugą stronę umowy z biegłym rewidentem w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Tower Investments za lata 2024-2026 ("Umowa"). Umowa została zawarta z firmą audytorską Strategia Audit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.
- W dniu 03.01.2026 Zarząd zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, którego przedmiotem było zatwierdzenie kooptacji członków Rady Nadzorczej Spółki oraz zmiana Polityki Wynagrodzeń.
- Zawarcie przez spółki zależne Tower Investments sp. z o.o. i Tower Mehoffera sp. z o.o. aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej na warszawskiej Białołęce. Aneksiem z dnia 2 lutego przedłużono termin zawarcia umowy przyrzeczonej do maja 2026, a kolejnymi aneksami wydłużono ten termin do dnia 13 października 2026 roku.
- W dniu 25 lutego br. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o rejestracji spółki joint venture pod firmą Broad Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Spółka jest częścią Grupy Kapitałowej Tower Investments i stanowi jeden z kluczowych elementów realizacji umowy z Broad Box Ltd.
- W dniu 27 lutego 2026 roku Zarząd powziął informację o zarejestrowaniu w dniu 26 lutego 2026 roku przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, zmiany Statutu Spółki tj. zmiany § 5 Statutu Spółki. Zarejestrowana przez Sąd zmiana §5 Statutu Spółki dotyczy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki dokonanego na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 października 2025 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 1.560.750 (jeden milion pięćset sześćdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt)

złotych do kwoty 2.660.750 (dwa miliony sześćset sześćdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych, w drodze emisji 1.100.000 (jeden milion sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się obecnie na 2.660.750 akcji..

- W dniu 23 marca 2026 roku, spółka zależna Broad Tower sp. z o.o. działająca jako spółka joint venture z Broad Box Technology Ltd (z siedzibą w Changsha, Chińska Republika Ludowa) złożyła do Instytutu Techniki Budowlanej wniosek o wydanie Krajowej Oceny Technicznej dla systemów prefabrykacji modularnej Broad Box. Celem procedury jest uzyskanie wszelkich zgód na obrót i produkcję systemów prefabrykacji modularnej Broad Box na terenie RP.
- Podjęcie przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. uchwały nr 938/2026 z dnia 22 czerwca 2026 w sprawie wznowienia obrotu akcjami Spółki. Wznowienie notowań nastąpiło w wyniku złożenia przez Emitenta wniosku o odwieszenie notowań i w związku z ustaniem przyczyn zawieszenia obrotu.

14. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.

Brak.

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

W pierwszym półroczu 2026 roku, poza wydarzeniami opisanymi powyżej, nie wystąpiły nietypowe czynniki lub zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie.

16. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły inne zmiany w zasadach zarządzania grupą kapitałową.

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

- 1) Postępowanie z powództwa Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 zł przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie (sygn. akt VI C 2242/20). Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 2) Postępowanie z powództwa Tower Project sp. z o.o. przeciwko Andrzejowi Lipniackiemu, Elżbiecie Lipniackiej i Małgorzacie Lipniackiej o zawarcie umowy przyrzeczonej przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie (sygn. akt II C 1516/24). Sprawa na etapie postępowania międzyinstancyjnego.

- 3) Postępowanie z powództwa Tower Project sp. z o.o. przeciwko Atlantis Exports sp. z o.o. o zapłatę 850.471,00 zł z odsetkami przed Sądem Okręgowym w Warszawie, sygn. akt XX GNc 70/26. Pozwowi nie nadano biegu.
- 4) Postępowanie z powództwa Tower Development P.S.A. przeciwko Zimmerman Filipiak Restrukturyzacja S.A. o zwalczanie nieuczciwej konkurencji przed Sądem Okręgowym w Warszawie, pod sygnaturą akt XXII GW 696/25. Brak wyznaczonego terminu rozprawy. Obecnie postępowanie jest zawieszone.
- 5) Postępowanie z powództwa Przemysław Zimowski o zapłatę 507.375,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt: XXVI GC 936/23) z tytułu wynagrodzenia w ramach umowy o współpracę. Wyrokiem z dnia 7 listopada 2025 roku oddalono powództwo w całości. Na skutek apelacji powoda sprawa w toku postępowania przed Sądem II instancji, to jest Sądem Apelacyjnym w Warszawie pod sygnaturą akt VII AGa 487/26.
- 6) Postępowanie z powództwa Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy- Audyt sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 169.607,80 złotych z odsetkami przed Sądem Okręgowym w Warszawie po sygn.. akt XVI GC 961/25. Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2026 r. powództwo zostało uwzględnione. Wyrok nie jest prawomocny, pozwany wniósł apelację, sprawa toczy się przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie pod sygnaturą VII Aga 517/26.
- 7) Postępowanie z powództwa Vehis Finanse sp. z o.o. przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 124.527,11 złotych przed Sądem Rejonowym w Lublinie po sygn.. akt Nc-e 416690/26. Prawomocnym postanowieniem z dnia 14 lipca 2026 roku postępowanie umorzono w całości.
- 8) Postępowanie z powództwa PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygnatura akt XX GC 734/24. Wyrokiem z dnia 12 maja 2026 uzupełnionym wyrokiem z dnia 7 lipca 2026 r. powództwo uwzględniono.
- 9) Postępowanie z powództwa PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygnatura akt XX GC 932/24. Postępowanie obecnie bezprzedmiotowe, powód złożył pismo o cofnięciu.

18. 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 powiązanymi przeprowadzane były na warunkach rynkowych. Szczegóły transakcji znajdują się w dodatkowych informacjach w notach 21 i 31.9 skróconego półrocznego sprawozdania finansowego roku Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku.

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

Emitent nie udzielił poręczenia kredytu lub pożyczki ani nie udzielił gwarancji.

Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz z tytułu leasingu finansowego objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty (według stanu na dzień bilansowy):

Zobowiązanie spółki Tower Investments sp. z o.o. z tytułu zakupu gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowodworskiej

* Hipoteka łączna do kwoty 2.000.000,00 PLN ustanowiona na rzecz Waldemara Komorowskiego tytułem zabezpieczenia wierzytelności o zapłatę pozostałej części łącznej ceny określonej w umowie sprzedaży nieruchomości.

Leasing

Umowami leasingu objęte są samochody. Umowy użytkowania wieczystego, zgodnie z zapisami MSSF 16, stanowią aktywa i zobowiązania z tytułu praw do użytkowania. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały wekslami. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują żadne istotne opłaty subleasingowe.

Pożyczka od osoby fizycznej udzielona spółce Tower Investments S.A.

Udzielenie poręczenia przez spółkę zależną na kwotę 4.500.000,00 złotych w celu zabezpieczenia zobowiązania wynikającego z udzielonej pożyczki spółce Tower Investments S.A.

20. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK I KREDYTÓW

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku nie zostały podpisane nowe umowy pożyczek. Poniżej przedstawione zostały umowy zawarte na dzień 30 czerwca 2026 i 31 grudnia 2025 roku, łącznie z umowami podlegającymi wyłączeniom konsolidacyjnym.

	Waluta	Wartość w tys. PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2026 roku				
Tower Project Sp zo.o.	PLN	2 061	6,00%	2024
Tower Project Sp zo.o.	PLN	23	0,00%	2025
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 934	6,00%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	25 075	6,00%	2024

Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	907	0,06	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46	0,00%	2025
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	8 159	zm WIBOR3M+6,6	2024
Razem		38 411		
Tower Investments sp z o.o.	PLN	(1 934)		
Tower Investments sp z o.o.	PLN	(12 739)		
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	(907)		
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	(46)		
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	(8 159)		
Razem		14 421		

	Waluta	Wartość w tys. PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2025 roku				
Tower Project Sp zo.o.	PLN	251	6,00%	2024*
Tower Project Sp zo.o.	PLN	1 786	0,00%	2025
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 933	6,00%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	24 584	6,00%	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	887	zm WIBOR3M+6,6	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46	0,00%	2025
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 924	zm WIBOR3M+6,6	2024
Razem		37 412		
Odpisane pożyczki				
Tower Investments sp z o.o.	PLN	(1 933)		
Tower Investments sp z o.o.	PLN	(12 200)		
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	(887)		
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	(46)		
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	(7 924)		
Saldo na 31.12.2025		14 421		

21. 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.

Głównymi instrumentami finansowymi, z których korzysta Grupa są pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność. Grupa posiada również inne instrumenty

finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają w wyniku prowadzonej działalności.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie 18. Grupa, w związku z prowadzonym rodzajem działalności i ogólnościową sytuacją gospodarczą, narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi,
- ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi,
- ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek, dla których odsetki liczone są na bazie stałej stopy procentowej, w związku z czym nie występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Grupa nie stosuje zabezpieczeń stóp procentowych, ale monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, w którym kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Grupę na straty finansowe. Ryzyko kredytowe ograniczane jest przez Grupę poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami o dobrej zdolności kredytowej, z którymi współpraca poprzedzona jest wstępną weryfikacją. W latach ubiegłych i roku sprawozdawczym ryzyko kredytowe związane z zagrożeniem nieściągalności wzrosło w wyniku trudności w gospodarce krajowej będących konsekwencją pandemii koronawirusa Covid-19 i wojny na Ukrainie. Podjęta została decyzja o dokonaniu odpisów aktualizujących i spisania należności uznanych za nieściągalne.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych (dane w tys. PLN):

	30.06.2026	30.06.2025
Pożyczki	14 421	11 996
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	3 500	3 587

Środki pieniężne	209	102
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	18 129	15 685

Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Ponadto w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Grupa dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności. W ocenie Zarządu Spółki Dominującej powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Z tego też względu Grupa nie ustanawiała zabezpieczeń oraz innych dodatkowych elementów poprawiających warunki kredytowania.

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, w tym środków pieniężnych, lokat oraz inwestycji w aktywa dostępne do sprzedaży, ryzyko Grupy wiąże się bezpośrednio z niemożnością dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja tego ryzyka równa jest wartości bilansowej danego instrumentu.

Ryzyko płynności

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy okresowego planowania płynności. Metoda ta uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności inwestycji oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak środki własne, obligacje, kredyty bankowe oraz umowy leasingu. Stan pandemii wpłynął na zachowanie aktywnych pożyczkodawców na rynku finansowym. Uzyskanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowania może stać się bardziej czasochłonne. W badanym okresie Grupa nie korzystała z innych niż pożyczka źródeł finansowania działalności inwestycyjnej.

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.

Ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi

Grupa Kapitałowa w swojej działalności prowadzi projekty deweloperskie z uwzględnieniem wytycznych określonych przez sieci handlowe, które z kolei w opracowanych standardach wykonawczych projektów uwzględniają ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi i oddziaływanie na środowisko. Rodzaj prowadzonej działalności przez Spółkę nie jest bezpośrednio obciążony ryzykiem związanym ze zmianami klimatycznymi. Głównym rodzajem prowadzonej działalności są poszukiwanie i pozyskiwanie nieruchomości dla swoich kontrahentów. Zasadniczo prace Grupy kończą się na etapie uzyskania odpowiednich zezwoleń budowlanych. W nielicznych przypadkach, Grupa, poprzez podwykonawców, wykonuje prace budowlane na rzecz odbiorcy. Zmiany w technologiach produkcji materiałów mogą być wymuszone przez przepisy prawne mające na celu ograniczenia ingerencji człowieka w zmiany klimatyczne. W następstwie tych zmian Grupa może być narażona na wyższe koszty zakupów materiałów.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Agresja Rosji na Ukrainę w 2022 roku spowodowała zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym i międzynarodowym. Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji jest nadal utrudniona ze względu na powstrzymywanie się wielu potencjalnych sprzedających od transakcji z uwagi na realne obawy o możliwe rozszerzenie konfliktu zbrojnego. Z powodu wprowadzonych międzynarodowych sankcji gospodarczych wobec Federacji Rosyjskiej i wraz z nimi sankcji odwetowych oraz zaangażowaniu obywateli Ukrainy w konflikt zbrojny, ograniczona została dostępność niektórych materiałów budowlanych, nastąpiło wydłużenie terminów dostaw oraz zaobserwowano deficyt kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej. Na obecną chwilę trudno ocenić jakie mogą być dalsze konsekwencje gospodarcze konfliktu i w jakim stopniu mogą wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

22. 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 2025 ROKU

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

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
	w tys. PLN	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	0	0	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(431)	(749)	(101)	(181)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 146)	(650)	(269)	(157)
Zysk (strata) netto	(126)	(650)	(29)	(157)
Zysk na akcję (PLN)	(0,00)	(0,42)	0,01	(0,10)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,00)	(0,42)	0,01	(0,10)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2522	4,1339
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(121)	277	(28)	67
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(42)	4	(10)	1
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	0	(133)	0	(32)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(163)	148	(38)	36
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2522	4,1339
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	21 911	16 108	4 947	3 797

Zobowiązania długoterminowe	7 379	8 530	1 874	2 011
Zobowiązania krótkoterminowe	14 256	12 314	3 520	2 903
Kapitał własny	276	(4 736)	(447)	(1 116)
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2963	4,2419

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	30.06.2026	30.06.2025
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	276	(4 736)
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(582)	33
Leasing	615	0
Inne zobowiązania finansowe	0	0
Źródła finansowania ogółem	309	(4 703)
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	7 379	8 530
Zobowiązania krótkoterminowe	14 256	12 314
Zobowiązania razem	21 635	20 844
Aktywa trwałe	2 748	2 424
Aktywa obrotowe	19 163	13 684
Aktywa razem	21 911	16 108
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,99	1,29
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	26,70	(1,80)
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	78,29	(4,40)
Wskaźnik długu do aktywów operacyjnych	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa nie wyodrębnia segmentów operacyjnych.

22.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Tower Investments

	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
	w tys. PLN	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	0	5	0	1
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(496)	(200)	(116)	(48)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(796)	(205)	(187)	(50)

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Zysk (strata) netto	1 055	(205)	248	(50)
Zysk na akcję (PLN)	0,00	(0,13)	0,09	(0,03)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,00	(0,13)	0,09	(0,03)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2522	4,1339
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 061)	(2)	(16)	(0)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(42)	0	(10)	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2 200	0	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	97	(2)	(26)	(0)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2522	4,1339
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	21 203	19 124	4 823	4 508
Zobowiązania długoterminowe	11 098	13 603	2 740	3 207
Zobowiązania krótkoterminowe	15 399	13 243	3 828	3 122
Kapitał własny	(5 293)	(7 723)	(1 744)	(1 821)
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2963	4,2419

23. WYNIK FINANSOWY A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANE PROGNOZY WYNIKU

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

24. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Fundamentem, na którym Zarząd Jednostki opiera założenie, że Spółka będzie kontynuować działalność w przewidywalnej przyszłości, są cztery czynniki:

Po pierwsze: Aktywa w postaci nieruchomości znajdujących się w Grupie Kapitałowej wykazują duży potencjał deweloperski. Gdy tylko ustabilizowana zostanie sytuacja płynnościowa i spółki z Grupy wrócą do możliwości finansowania zewnętrznego projektów deweloperskich, możliwe będzie pełne wykorzystanie potencjału terenów znajdujących się w aktywach Grupy. Zbycie gotowych produktów deweloperskich na działkach znajdujących się w aktywach Grupy pozwoliłoby na uzyskanie przychodów, które nie tylko zniwelują ujemne kapitały Grupy ale przyniosą atrakcyjne wyniki.

Po drugie: dwóch głównych wierzycieli Tower Investments SA, tj Circolo i Mirosław Kuś widząc potencjał Grupy, nie tylko wydłużyli terminy spłaty zobowiązań do roku 2027 i 2028, ale aktywnie uczestniczyli w ostatniej emisji akcji serii D (w przypadku Circolo przez podmiot powiązany - Floryda 1 sp z oo SKA) obejmując 1,1 mln akcji nowej emisji. Oba podmioty deklarują również gotowość dalszego wspierania finansowania Tower Investments.

Po trzecie: rozpoczęcie w 2025 roku współpracy z chińskim gigantem przemysłu budowlanego Broad Box, a w następstwie powołanie spółki joint venture Broad Tower spółka z o.o. otwiera zupełnie nowe możliwości rozwoju przed Grupą Tower Investments. Wprowadzenie do Polski innowacyjnych rozwiązań budowlanych w postaci prefabrykowanych modułów wg technologii nie stosowanej dotychczas w Europie, polegającej na gotowych modułach z mieszanki cementu, zbrojenia rozproszonego i XPS, nie wymagających dodatkowej izolacji cieplnej ani otynkowania przy jednoczesnej znacznej konkurencyjności cenowej, dają ogromny potencjał wzrostowy dla wyników Grupy.

Po czwarte: Zarząd Tower Investments prowadzi intensywne rozmowy w celu rozszerzenia współpracy na terenie RP również z innymi podmiotami z rynku chińskiego z szeroko pojętej branży budowlanej, co może zaowocować kolejnymi kontraktami JV. Spółka będzie informować w raportach bieżących o konkretnych działaniach w tym zakresie.

W dniu 18 sierpnia 2026 roku podpisany został list intencyjny z SDS Tengzhou Star Smith Metal Products Co., Ltd, o czym spółka poinformowała raportem bieżącym nr24/2026. Celem współpracy jest wprowadzenie na rynek polski zbrojenia rozproszonego produkowanego przez chińskiego partnera.

Nie zmienia to faktu, że spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments wciąż mają problemy płynnościowe, szereg przeterminowanych zobowiązań i niezbędne będzie dalsze pozyskanie kapitału, aby zrealizować wyżej opisane plany rozwoju.

W tym celu Zarząd Tower Investments S.A. planuje w czwartym kwartale 2026 roku zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki („NWZ”) z porządkiem obrad obejmującym podjęcie przez NWZ uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji. Celem będzie dalsza stabilizacja finansowa oraz realizacja bieżących projektów inwestycyjnych

Projekty uchwał zwoływanego NWZ, w tym projekt Uchwały Emisyjnej zostaną opublikowane odrębnym raportem bieżącym Spółki oraz w trybie właściwym dla przekazywania informacji o zwoływaniu Walnych Zgromadzeń Spółki.

Z uwagi na liczne przypadki nieterminowego regulowania zobowiązań istnieje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności. W sprawozdaniu zawarte są opisy przeterminowanych zobowiązań, informacje o zajęciach rachunków bankowych. Środki zaradcze wprowadzane przez Zarząd polegają na proponowanym podwyższeniu kapitału przez emisję akcji, przeznaczeniu aktywów do zbycia i istotnym ograniczeniu kosztów bieżących prowadzenia działalności spółki.

25. 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.

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Całość przychodów Grupy Kapitałowej jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski. Sytuacja ta wpływa bowiem na szybkość i kierunki rozwoju sieci handlowych w naszym kraju. Szczególnie istotne znaczenie mają takie czynniki jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, siła nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie), czy tempo wzrostu popytu konsumpcyjnego. Pandemia koronawirusa spowodowała trwające do dzisiaj 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. Mamy obecnie 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 przeszłe przestoje w pracy urzędów państwowych. Wpływ na sytuację makroekonomiczną mają konflikty zbrojne i polityczne pomiędzy poszczególnymi krajami. Wprowadzanie sankcji gospodarczych i na kraj agresora i sankcji odwetowych z jego strony ogranicza dostępność do określonych materiałów i surowców, wydłuża termin i poziom jakości dostaw oraz spowodować ryzyko deficytu kadry pracowniczej.

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, które wprowadziłyby ograniczenia możliwości budowy takich obiektów mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

Ryzyko wprowadzenia ograniczeń w obrocie nieruchomościami

Prawie każdy projekt realizowany przez spółki z Grupy Kapitałowej rozpoczyna się od nabycia gruntu, na którym ma być budowany obiekt. Następnie dokonywana jest sprzedaż gruntu albo w niektórych przypadkach wybudowanego już obiektu, zazwyczaj polskiej spółce należącej do międzynarodowej sieci handlowej lub usługowej. W związku z powyższym, jakiegokolwiek ograniczenia w możliwości nabywania lub sprzedaży gruntów lub posadowionych na nich budynków i budowli mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Spółki. Przykładem takich ograniczeń mogą być wprowadzone przepisy dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi. Zgodnie z ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2016, poz. 585) począwszy od 1 maja 2016 r. wstrzymana została na okres 5 lat sprzedaż nieruchomości rolnych (lub ich części), wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Przedmiotowe ograniczenie nie dotyczy:

a) nieruchomości i ich części przeznaczonych w:

- * miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub
- * studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub
- * ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, lub

b) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych lub

c) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych lub

d) nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha.

Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione w 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.

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 osiągane 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 osiągane wyniki.

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 osiągane marże, co miałyby istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej. Należy jednak podkreślić, że Grupa działa w specyficznym segmencie rynku budowlanego, w którym kluczowe znaczenie ma pozyskanie lokalizacji, jak i kompleksowa obsługa całego procesu inwestycyjnego, znajomość procedur administracyjnych i zasad funkcjonowania oraz rozwoju sieci handlowych, a także doświadczenie. Kluczowa jest marża osiągnięta na sprzedaży gruntu, marża z tytułu realizacji gotowego obiektu ma w tym wypadku znaczenie drugorzędne, a Grupa stara się w ogóle zrezygnować z obsługi realizacji inwestycji. W ocenie Grupy Kapitałowej, na rynku funkcjonuje bardzo niewiele podmiotów z taką wiedzą i doświadczeniem, co powoduje, że w segmencie podmiotów dostarczających grunty sieciom handlowym i usługowym nie występuje istotna walka konkurencyjna. Istotniejszym ryzykiem dla Grupy jest zmniejszająca się liczba atrakcyjnych dla sieci handlowych lokalizacji. W związku z tym wzrasta 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 osiągane przez Grupę Kapitałową.

Ryzyko związane z niewypłacalnością klienta

Na bieżącą płynność finansową spółek z Grupy Kapitałowej i ich wyniki niekorzystny wpływ wywrzeć może opóźnienie w płatnościach albo całkowita niewypłacalność klientów, którym Spółka Grupa sprzedaje zrealizowaną inwestycję lub wynajmuje lokale w parkach handlowych. Aby ograniczyć to ryzyko Grupa współpracuje z renomowanymi, dużymi sieciami, a ponadto realizując inwestycje zazwyczaj rozlicza poszczególne etapy inwestycji. Znaczące pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce może mieć w przyszłości wpływ na kondycję finansową kontrahentów Grupy. Dlatego Grupa dokładnie monitoruje informacje dotyczące jej istniejących i przyszłych kontrahentów.

Ryzyko wad prawnych nieruchomości lub niekorzystnych warunków gruntowych

Nabywając grunt na potrzeby realizacji inwestycji, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w czasie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu i związaną z tym koniecznością jego wymiany, znaleziska archeologiczne, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod

budowę, a nawet uniemożliwić realizację inwestycji w planowanym kształcie. Sytuacja taka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Ryzyko to jest jednak ograniczone ponieważ w zdecydowanej większości przypadków niezwłocznie po zakupie gruntu jest on sprzedawany finalnemu inwestorowi, a każdy grunt podlega szczegółowemu badaniu.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Podstawą działalności deweloperskiej są decyzje administracyjne wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub przyszłymi projektami. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Zgodnie z prawem polskim, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Grupa szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak że wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym Grupa będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę gruntach, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej. Ryzyko to jest ograniczone, ponieważ w zdecydowanej większości przypadków niezwłocznie po zakupie gruntu jest on sprzedawany finalnemu inwestorowi.

27. 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 w sprawie stosowania DPSN2021 musiały zostać opublikowane przez spółki do końca lipca 2021 roku, co też uczyniła spółka Tower Investments S.A.- raportem EBI nr 1/2021.

Nowe Dobre Praktyki odzwierciedlają aktualne trendy i podążają za europejskimi regulacjami w obszarze *corporate governance*. Dokonane zmiany uwzględniają aktualny stan prawny i najnowsze trendy z obszaru *corporate governance*, a także stanowią odpowiedź na postulaty uczestników rynku zainteresowanych coraz lepszym ładem korporacyjnym w spółkach giełdowych.

W porównaniu do poprzedniej wersji Dobrych Praktyk zmieniono strukturę dokumentu. Zrezygnowano z dotychczasowego podziału na rekomendacje i zasady. Każdy z rozdziałów składa się z zasad ogólnych, wskazujących cele, do których powinna dążyć spółka w danym obszarze, a także z zasad szczegółowych podlegających obowiązkowi raportowania.

Zgodnie z oczekiwaniami uczestników rynku w nowych Dobrych Praktykach znalazły się zagadnienia z obszaru ESG, m. in. kwestie ochrony klimatu, zrównoważonego rozwoju, różnorodności w składzie organów spółek i równości wynagrodzeń. Na dobry ład korporacyjny duży wpływ ma sposób traktowania akcjonariuszy, stąd też nowe zasady odnoszące się do sposobu podziału zysku, emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru, czy też skupu akcji własnych. Dużą uwagę poświęcono jak najlepszemu przygotowaniu walnego zgromadzenia, wskazując termin na przesyłanie przez akcjonariuszy projektów uchwał, a także procesowi zgłaszania kandydatur na członków rad nadzorczych i powoływania ich do składu rady, zgodnie z wymaganiami określonymi przez przepisy prawa w stosunku do członków komitetu audytu, jak i polityką różnorodności przyjętą w wyniku stosowania odpowiedniej zasady Dobrych Praktyk.

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

Od chwili dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW, Zarząd stosuje wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych, z zastrzeżeniem następujących:

25. POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

1.3.1. zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie wdrożyła dotychczas strategii ESG.

1.3.2. sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Ww. zagadnienia nie są elementem strategii biznesowej jako skupiającej się na aspektach wymiennie związanych działalnością spółki. Niemniej jednak spółka kładzie duży nacisk na kwestie społeczne i pracownicze. Działania spółki w tym zakresie są szeroko omawiane na cyklicznych spotkaniach Zarządu z Dyrektorem Administracji.

1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Nie dotyczy, z uwagi na brak wdrożenia u Emitenta Strategii ESG.

1.4.1. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Nie dotyczy, z uwagi na brak wdrożenia u Emitenta Strategii ESG.

1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Nie dotyczy, z uwagi na brak wdrożenia u Emitenta Strategii ESG.

1.5. Co najmniej raz w roku spółka ujawnia wydatki ponoszone przez nią i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp. Jeżeli w roku objętym sprawozdaniem spółka lub jej grupa ponosiły wydatki na tego rodzaju cele, informacja zawiera zestawienie tych wydatków.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie ujawnia wydatków ponoszonych przez nią na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp., bowiem wydatkowanie przez Spółkę kwot na te cele ma charakter incydentalny, a ich wielkość (w ujęciu jednostkowym i łącznym) nie jest znaczna z punktu widzenia sytuacji finansowej Spółki oraz w stosunku do pozostałych kosztów ponoszonych przez Spółkę.

26. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie posiada polityki różnorodności, co nie przeszkadza w uzyskaniu wymaganego 30% parytetu mniejszości w zarządzie czy na poziomie kierownictwa zespołów. Rada Nadzorcza jest zróżnicowana kompetencyjnie i pod względem kwalifikacji.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

W spółce głównymi kryteriami wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej są wykształcenie, wiedza i doświadczenie, kompetencje oraz wszechstronność kandydata do sprawowania danej funkcji. Spółka dobierając osoby mające pełnić funkcje w Zarządzie, Radzie Nadzorczej oraz kluczowych menedżerów, przede wszystkim kieruje się powyższymi kryteriami. Powyższe ma na celu jak najlepsze dopasowanie kadry menedżerskiej do potrzeb Spółki oraz najbardziej efektywne spełnianie zadań przed nimi stawianych. Spółka zapewnia, że w procesie doboru członków jej organów nie kieruje się kryteriami niedozwolonymi.

2.4. Głosowania rady nadzorczej i zarządu są jawne, chyba że co innego wynika z przepisów prawa.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada nie jest stosowana, ale Rada Nadzorcza i Zarząd dokonają odpowiednich zmian w regulaminach.

2.11.2. podsumowanie działalności rady i jej komitetów;

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Rada Nadzorcza będzie oceniać, czy istnieje konieczność powoływania dodatkowych komitetów w radzie, poza Komitetem Audytu.

2.11.5. ocenę zasadności wydatków, o których mowa w zasadzie 1.5;

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na niestosowanie zasady 1.5.

2.11.6. informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na niestosowanie zasady 2.1.

27. SYSTEMY I FUNKCJE WEWNĘTRZNE

3.4. Wynagrodzenie osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i compliance oraz kierującego audytem wewnętrznym powinno być uzależnione od realizacji wyznaczonych zadań, a nie od krótkoterminowych wyników spółki.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Ze względu na rozmiar oraz rodzaj prowadzonej działalności, Spółka nie wyodrębnia w swojej strukturze osób odpowiedzialnych za wskazane obszary. Odpowiedzialność za obszar zarządzania ryzykiem oraz kontroli wewnętrznej spoczywa na Zarządzie Spółki, za zadania z obszaru compliance odpowiedzialny jest Compliance Officer podlegający bezpośrednio Zarządowi Spółki.

3.6. Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Ze względu na rozmiar oraz rodzaj prowadzonej działalności, Spółka nie wyodrębnia w swojej strukturze jednostek odpowiedzialnych za wskazane obszary, jednak zleca przeprowadzanie audytu zewnętrznym podmiotom.

3.7. Zasady 3.4 - 3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada nie jest stosowana z uwagi na niestosowanie zasad 3.4 i 3.6.

28. WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zgodnie z wcześniejszymi deklaracjami (DPSN2016) Spółka Dominująca nie przewidywała przeprowadzania Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej poprzez transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, ani poprzez dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, ani

w formie umożliwiającej wykonywanie prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia. Doświadczenia Spółki odnośnie organizacji i przebiegu walnych zgromadzeń nie wskazywały na potrzebę udostępnienia takich rozwiązań. Rozwiązanie to nie było również powszechnie stosowane przez spółki publiczne na rynku polskim. W opinii Zarządu niestosowanie powyższej rekomendacji nie miało negatywnego wpływu na możliwość udziału akcjonariuszy w obradach Walnego Zgromadzenia Spółki.

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Podobnie jak w zasadzie 4.1 Spółka nie przewidywała transmitowania obrad Walnego Zgromadzenia, z uwagi na związane z tym koszty, jak również ze względu na dotychczasowe doświadczenia odnośnie organizacji i przebiegu Walnych Zgromadzeń, które nie wskazywały na potrzebę zapewniania transmisji.

4.4. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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.

29. WYNAGRODZENIA

6.2. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada nie ma zastosowania. W Spółce dotychczas nie były wprowadzone i realizowany programy motywacyjne, jak również nie ma planów wprowadzenia takiego programu w przyszłości.

6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada nie ma zastosowania. W Spółce dotychczas nie był realizowany program opcji menedżerskich, jak również nie ma planów wprowadzenia takiego programu w przyszłości.

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, których lista zastrzeżeń jest szczegółowo w sprawozdaniu z działalności za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku.

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2026 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	766 553	766 553	766 553	28,81%
Miroslaw Kuś	610 001	610 001	610 001	22,93%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%
Pozostali akcjonariusze	1 144 244	1 144 244	1 144 244	43%
Razem	2 660 750	2 660 750	2 660 750	100%

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2025 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	266 553	266 553	266 553	17,08%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%
Pozostali akcjonariusze	1 154 245	1 154 245	1 154 245	73,95%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2025 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	256 553	256 553	256 553	16,44%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%
Pozostali akcjonariusze	1 164 245	1 164 245	1 164 245	74,60%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

*według zawiadomień od akcjonariuszy

Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne wobec Spółki

W pierwszym półroczu 2026 nie występowali posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne wobec Spółki.

Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

Według posiadanych przez Spółkę informacji w pierwszym półroczu 2026 nie występowały i nie występują 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.

Ograniczenia w przenoszeniu praw własności papierów wartościowych

Akcje Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku nie podlegają ograniczeniom w przenoszeniu praw własności.

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.

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.

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).

Skład osobowy organów zarządzających i nadzorczych Tower Investments S.A. oraz ich komitetów i opis ich działania

Skład osobowy organów zarządzających i nadzorczych Tower Investments S.A. opisany został w nocy nr 6 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).

W skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania wchodził:

- Piotr Pawłowski- Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Damian Olech – Członek Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Jiangang Chen- Członek Rady Nadzorczej
- Jan Ziemecki- Członek Rady Nadzorczej

Piotr Pawłowski- Przewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu- Posiadając tytuł magistra prawa oraz ponad 30 lat międzynarodowego doświadczenia, jest doświadczonym menedżerem wyższego szczebla i

liderem, cenionym za skuteczne prowadzenie wielkoskalowych projektów deweloperskich i ekspansyjnych w sektorze nieruchomości w Polsce, Ukrainie i na Litwie. Jego kompetencje obejmują rozwój projektów komercyjnych, mieszkaniowych, handlowych, biurowych, typu mixed-use oraz sieci QSR, z konsekwentnym dostarczaniem projektów dla wiodących międzynarodowych korporacji. W Polsce kierował procesami planowania urbanistycznego, pozyskiwania gruntów, projektowania i realizacji projektów o różnej skali — od sieci restauracji szybkiej obsługi, przez handel spożywczy, po jedno z największych kompleksów handlowych w kraju. Prowadził działy deweloperskie od podstaw, wdrażając standardy, procedury oraz sieci partnerów dla takich firm jak Quinlan Private Golub, TK Development, Jeronimo Martins oraz Max Premium Burgers. Na Ukrainie, jako lider wykonawczy, przeprowadził restrukturyzację i wzmocnienie dużej spółki deweloperskiej, właściciela portfela wartościowych aktywów nieruchomości komercyjnych oraz projektów w fazie rozwoju, wprowadzając międzynarodowe standardy i ramy ładu korporacyjnego w celu przygotowania spółki do potencjalnego IPO na London Stock Exchange. Podczas 11 lat pracy w Unibail-Rodamco-Westfield oraz ECE Projektmanagement — dwóch największych deweloperach w Europie — zdobył unikalne doświadczenie w zakresie nowoczesnych kompleksów handlowych oraz zbudował długofalowe relacje z czołowymi inwestorami, deweloperami i operatorami handlowymi w Europie Środkowo-Wschodniej.

Damian Olech - Członek Rady Nadzorczej- posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne w dziedzinie finansów i bankowości. Posiada doświadczenie w zakresie zarządzania finansami oraz kontrolowania i przekształcania przedsiębiorstw. Obecnie dyrektor zarządzający Dwór Many Sp. z o.o. oraz założyciel Capital Many, partner Lendi. W latach 2019 do 2021 prowadził projekty deweloperskie dla spółki Wickapogue Capital Management na Florydzie, USA. W latach 2010 do 2018 zaangażowany w działalność w sektorze spożywczym, członek zarządu oraz dyrektor finansowy w Konspol Holding (obecnie Cargill); udziałowiec, prezes spółki LibruSea. W latach od 1997 do 2009 związany z sektorem bankowym, był dyrektorem dużych przedsiębiorstw w Banku BPH SA, wcześniej pracował w Raiffeisen Centro Bank oraz Rabobank Polska.

Jiangang Chen- Członek Rady Nadzorczej- jest założycielem Sinoman Business Services (UK) Ltd, rezydent Wielkiej Brytanii od 1989 roku. Ukończył Shanghai Foreign Languages University, a następnie zdobył wykształcenie MBA na Uniwersytecie Strathclyde w Glasgow (Szkocja, Wielka Brytania) w 1992 roku. Przez 10 lat pełnił funkcję menedżera ds. sprzedaży zagranicznej w Shanghai Hudong Shipyard, zanim na stałe osiedlił się w Wielkiej Brytanii. Kolejne 10 lat pracował w Wielkiej Brytanii dla Simon Engineering Contracting Group jako zastępca dyrektora projektu przy projektach bezpieczeństwa zbożowego finansowanych przez Bank Światowy w Chinach, w tym przy projektach terminali zbożowych o łącznej wartości kontraktów 72 milionów.

W 2004 roku założył Sinoman Consultancy Services (UK), świadcząc usługi doradcze dla projektów energii odnawialnej w Chinach oraz na rynkach zagranicznych, w tym m.in.:

- projekt elektrowni słonecznej o mocy 300 MW w Argentynie,
- instalację przetwarzania 380 000 ton odpadów komunalnych rocznie na potrzeby elektrowni w Wielkiej Brytanii.

Członek London Chamber of Commerce and Industry.

Jan Ziemecki_ Członek Rady Nadzorczej- Jan rozpoczął swoją karierę jako trader towarowy (Commodities Trader) w firmie Nichimen America w Nowym Jorku. Następnie przeszedł do sektora finansowego, pracując jako makler papierów wartościowych z licencją NASDAQ Series 7 w firmie Wheat First Butcher & Singer w Filadelfii.

Wraz z rozpoczęciem transformacji gospodarek Europy Środkowo-Wschodniej w kierunku gospodarki rynkowej, bostońska grupa Pioneer Group zrekrutowała Jana do uruchomienia instytucjonalnego działu akcji w ramach działalności maklerskiej w Warszawie (Pioneer PDM). Jan zajmował się sprzedażą akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, nadzorował realizację transakcji oraz analizy akcyjne dla największych banków inwestycyjnych i funduszy emerytalnych w branży, takich jak: Morgan Stanley, Credit Suisse First Boston, Merrill Lynch, Bankers Trust, Oppenheimer Funds, DuPont Pension Funds, American Funds oraz Vontobel. Został następnie powołany do Zarządu Pioneer Brokerage, funkcję tę pełnił do momentu przejścia do Bank Austria CA-IB Investment Fund Co w Warszawie.

Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych było startupem w chwili, gdy Jan dołączył do niego jako wiceprezes dwuosobowego zarządu. Odpowiadał za tworzenie nowych funduszy, bezpośrednią sprzedaż korporacyjną i instytucjonalną, dystrybucję poprzez platformy wielu banków, marketing oraz nadzór nad komitetami inwestycyjnymi akcji i długu. W momencie odejścia fundusz był klasyfikowany w pierwszej czwórce.

Następnie Jan dołączył do Merrill Lynch Bank Suisse w Genewie i Luksemburgu jako wiceprezes globalnego działu obsługi klientów prywatnych (Global Private Client). Wprowadzał ofertę bankowości prywatnej Merrill Lynch Bank Suisse, bankowości inwestycyjnej Merrill Lynch oraz produkty handlu CO₂ i energią Merrill Lynch Commodities do spółek publicznych i prywatnych oraz rodzinnych holdingów z listy Forbes 100 w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Później przeniósł się do Merrill Lynch w Boca Raton na Florydzie.

Zasiadał w radach nadzorczych kilku spółek notowanych w Polsce, w tym dwóch Narodowych Funduszy Inwestycyjnych (NFI) notowanych na GPW, a także spółek: Ropczyce SA, IQ Partners SA, Punk Pirates SA oraz ECB SA.

W Stanach Zjednoczonych pełnił funkcję członka rady nadzorczej Partii Republikańskiej hrabstwa Palm Beach, a w Polsce był prezesem Polsko-Rumuńskiej Izby Handlowej.

Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu, Członek Rady Nadzorczej - posiada wykształcenie wyższe z zakresu finansów, uzyskał stopień doktora nauk ekonomicznych. Od 1997 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. Od 1997 r. pracuje jako adiunkt na Uniwersytecie Jagiellońskim. W trakcie swojej kariery akademickiej prowadził zajęcia dydaktyczne i badawcze w różnych ośrodkach akademickich w Europie (Holandia, Włochy, Łotwa). W 2017 r. zatrudniony na stanowisko "visiting profesor" Uniwersytetu w Pizie. Posiada doświadczenie w zakresie zarządzania finansami przedsiębiorstw oraz zarządzania ryzykiem, jest autorem kilkunastu publikacji na ten temat. W latach 2013 – 2014 był prezesem Zarządu spółek Vanta Oilfield sp. z o.o. oraz Vanta Venture sp. z o.o. Od 2016 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu w Quantum Development sp. z o.o. Od 2017 r. zasiada w Radzie Nadzorczej spółki BCM Logic Solution sp. z o.o. Od 2024 r. Dyrektor finansowy Arsanit spółka zoo.

Opis działania Komitetu Audytu.

Członkowie Komitetu Audytu:

- Mariusz Trojak spełnia ustawowe kryteria niezależności
- Piotr Pawłowski spełnia ustawowe kryteria niezależności
- Damian Olech spełnia ustawowe kryteria niezależności

W 2025 roku Komitet Audytu nie sprawował swoich funkcji ze względu na zdekompletowanie Rady Nadzorczej. W 2024 roku troje członków Rady Nadzorczej zrezygnowało z członkostwa, co skutkowało niemożliwością pracy tego organu jak również Komitetu Audytu. Dopiero kooptacja trzech członków Rady Nadzorczej 12 grudnia 2025 roku zainicjowała reaktywację prac Komitetu Audytu, który skoncentrował się na zainicjowaniu procesu wyboru Biegłego rewidenta oraz monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej.

Opis działania Rady Nadzorczej

W 2025 roku Rada Nadzorcza nie funkcjonowała ze względu na jej zdekompletowanie w wyniku rezygnacji trzech jej członków, co miało miejsce w 2024 roku. Dopiero kooptacja trzech nowych członków 12 grudnia 2025 roku spowodowała reaktywację prac Rady Nadzorczej.

28. 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 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.

29. PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W dniu 29 grudnia 2025 roku zawarta została umowa ze spółką Strategia Audit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych (numer ewidencyjny PANA 4036). Łączne wynagrodzenie biegłego rewidenta za lata 2024-2026 (w tym badanie rocznych sprawozdań finansowych, przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych, ocenę sprawozdań o wynagrodzeniach) wynosi 570.000 złotych netto.

30. OŚWIADCZENIE

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe Spółki oraz roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 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