



SPRAWOZDANIE  
RADY NADZORCZEJ TOWER INVESTMENTS S.A.  
ZA ROK OBROTOWY 01.01.2022 – 31.12.2022

**1. Skład Rady Nadzorczej i jej komitetów ze wskazaniem, którzy z Członków Rady spełniają kryteria uznania za Członków Niezależnych, jak również informacje na temat składu Rady Nadzorczej w kontekście jej różnorodności;**

1.1. Skład Rady Nadzorczej w 2022 r.:

<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Funkcja</b>	<b>Okres pełnienia funkcji</b>
Damian Jasica	Przewodniczący RN	Cały rok obrotowy
Magdalena Gronowska	Wiceprzewodnicząca RN	Cały rok obrotowy
Mariusz Trojak	Członek RN	Cały rok obrotowy
Tomasz Muchalski	Członek RN	Cały rok obrotowy
Piotr Gańko	Członek RN	Cały rok obrotowy

1.2. Skład Komitetu Audytu w 2022 r.:

<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Funkcja</b>	<b>Okres pełnienia funkcji</b>
Mariusz Trojak	Przewodniczący KA	Cały rok obrotowy
Piotr Gańko	Członek KA	Cały rok obrotowy
Damian Jasica	Członek KA	Cały rok obrotowy

1.3. Członkowie Rady Nadzorczej, którzy spełniali kryteria niezależności zgodnie ze złożonymi oświadczeniami:

- Mariusz Trojak
- Piotr Gańko

1.4. Kadencja członków Rady Nadzorczej:

Członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na pięcioletnie kadencje kończące się z zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok 2026.

1.5. Informacje na temat składu Rady Nadzorczej w kontekście jej różnorodności:

Spółka nie opracowała polityki różnorodności.

1.6. Istotne zmiany w składzie Rady Nadzorczej po zamknięciu roku obrotowego 2022:

Pan Piotr Gańko złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na 10.01.2023 r. Rada Nadzorcza w dniu 11.01.2023 r. przedstawiła Spółce oświadczenie o kooptacji nowego członka Rady Nadzorczej Pana Michała Wnorowskiego co zostało ogłoszone w raporcie bieżącym ESPI 2/2023.

**2. Zawieszenie Członków Zarządu w pełnieniu funkcji oraz oddelegowanie członków Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Członków Zarządu:**

W roku obrotowym 2022 zdążenia takie nie miały miejsca.

**3. Działalność Rady Nadzorczej**

3.1. Działania Nadzorcze i kontrolne:

3.1.1. W roku obrotowym 2022 zostało zwołane 5 posiedzeń z czego jedno się nie odbyło w związku z powiadomieniem przewodniczącego o nieobecności trzech osób a drugie zostało po otwarciu zamknięte w związku z brakiem kworum.

3.1.2. Wykonanie uchwał Walnego Zgromadzenia:

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej Tower Investments S.A. za rok obrotowy 2022.

Rada Nadzorcza, zgodnie z dyspozycją wydaną przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 14 z dnia 30.06.2022 r., uchwaliła tekst jednolity statutu spółki.

### 3.1.3. Uchwały Rady Nadzorczej:

3.1.3.1. Rada Nadzorcza w roku obrotowym 2022 podjęła 18 uchwał w tym 13 uchwał podjętych pomiędzy posiedzeniami.

3.1.3.2. Podjęte uchwały (z wyłączeniem uchwał porządkowych)

3.1.3.2.1. URN-002-2022 w sprawie oceny transakcji z podmiotami powiązanymi

3.1.3.2.2. URN-003-2022 w sprawie ustalenia celi zarządczych

3.1.3.2.3. URN-004-2022 w sprawie przekazania materiałów Radzie Nadzorczej

3.1.3.2.4. URN-005-2022 w sprawie oświadczenia o funkcjonowaniu Komitetu Audytu

3.1.3.2.5. URN-006-2022 w sprawie oświadczenia odnośnie podmiotu uprawnionego do badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

3.1.3.2.6. URN-007-2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania o wynagrodzeniach

3.1.3.2.7. URN-009-2022 w sprawie zaopiniowania planu Compliance na 2022 r.

3.1.3.2.8. URN-010-2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej

3.1.3.2.9. URN-011-2022 w sprawie zaopiniowania wniosku Zarządu co do podziału zysku wypracowanego w 2021 r.

3.1.3.2.10. URN-012-2022 w sprawie zaopiniowania spraw mających być przedmiotem Walnego Zgromadzenia

3.1.3.2.11. URN-014-2022 w sprawie wniosku do Zarządu co do dostosowania regulacji wewnętrznych do zmian KSH

3.1.3.2.12. URN-015-2022 w sprawie ustalenia tekstu jednolitego statutu Spółki

3.1.3.2.13. URN-017-2022 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę WEO w zakresie terminu wykupu obligacji

3.1.3.2.14. URN-018-2022 w sprawie wyrażania zgody na zawarcie przez spółkę porozumienia z Akcjonariuszem, Prezesem Zarządu i Zamkniętym funduszem inwestycyjnym

### 3.2. Informacja o obecności członków RN na posiedzeniach i uczestnictwo w podejmowaniu uchwał:

#### 3.2.1. Obecność na posiedzeniach:

3.2.1.1. Damian Jasica 4 na 4

3.2.1.2. Magdalena Gronowska 1 na 4

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej Tower Investments S.A. za rok obrotowy 2022.

- 3.2.1.3. Mariusz Trojak 4 na 4
- 3.2.1.4. Piotr Gańko 2 na 4
- 3.2.1.5. Tomasz Muchalski 2 na 4
- 3.2.2. Uczestnictwo w głosowaniach:
  - 3.2.2.1. Damian Jasica 18 na 18
  - 3.2.2.2. Magdalena Gronowska 12 na 18
  - 3.2.2.3. Mariusz Trojak 18 na 18
  - 3.2.2.4. Piotr Gańko 16 na 18
  - 3.2.2.5. Tomasz Muchalski 13 na 18
- 3.3. Informacja o działalności Komitetu Audytu Rady Nadzorczej
  - 3.3.1. Skład i zmiany składu Komitetu Audytu w 2022 r.:
    - 3.3.1.1. Skład komitetu audytu na dzień 01.01.2022 r.:
      - 3.3.1.1.1. Mariusz Trojak – Przewodniczący KA
      - 3.3.1.1.2. Piotr Gańko
      - 3.3.1.1.3. Damian Jasica
    - 3.3.1.2. Zmiany składu w trakcie roku obrotowego

W trakcie roku obrotowego 2022 nie nastąpiły zmiany w składzie Komitetu Audytu.

Po zamknięciu okresu sprawozdawczego, Pan Piotr Gańko zrezygnował z członkostwa w RN i KA. W związku w tym dokooptowano do składu Rady Nadzorczej niezależnego członka Pan Michała Wnorowskiego, który w dniu 13 stycznia 2023 r. został powołany uchwałą Rady Nadzorczej w skład Komitetu Audytu.

- 3.3.1.3. Skład Komitetu Audytu na dzień 31.12.2022
  - 3.3.1.3.1. dr Mariusz Trojak - Przewodniczący Komitetu Audytu
  - 3.3.1.3.2. Piotr Gańko
  - 3.3.1.3.3. Damian Jasica
- 3.3.2. Niezależność Członków Komitetu Audytu.

Niezależnymi członkami komitetu audytu w całym okresie sprawozdawczym byli:

  - 3.3.2.1. Mariusz Trojak
  - 3.3.2.2. Piotr Gańko
- 3.3.3. Członkowie Komitetu Audytu posiadający wiedzę i doświadczenie z zakresu rachunkowości lub rewizji finansowej oraz branży.
  - 3.3.3.1. Wiedzę i doświadczenie z zakresu rachunkowości lub rewizji finansowej posiadali:
    - 3.3.3.1.1. Mariusz Trojak
    - 3.3.3.1.2. Piotr Gańko
    - 3.3.3.1.3. Damian Jasica
  - 3.3.3.2. Wiedzę i umiejętności z zakresu branży posiadali:
    - 3.3.3.2.1. Piotr Gańko
    - 3.3.3.2.2. Damian Jasica
- 3.3.4. Liczba posiedzeń oraz obecność poszczególnych członków na posiedzeniach i ich aktywność w głosowaniach.

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej Tower Investments S.A. za rok obrotowy 2022.

- 3.3.4.1. W roku obrotowym Komitet Audytu odbył 11 posiedzeń podejmując 12 uchwał
- 3.3.4.2. Mariusz Trojak wziął udział we wszystkich posiedzeniach, Piotr Gańko nie wziął udziału w trzech posiedzeniach, zaś Damian Jasica wziął udział we wszystkich posiedzeniach.
- 3.3.4.3. Mariusz Trojak zagłosował w 12/12 głosowaniach, Piotr Gańko zagłosował w 8/12 głosowań, Damian Jasica zagłosował w 12/12 głosowań.
- 3.3.5. Odbyte przez Członków Komitetu Audytu szkolenia i udział w konferencjach związanych z ładem korporacyjnym:
  - 3.3.5.1. Piotr Gańko:
    - 3.3.5.1.1. V Kongres Deweloperski – Miasta Jutra
    - 3.3.5.1.2. PRES – Polish Real Estate Summit 2022
  - 3.3.5.2. Damian Jasica:
    - 3.3.5.2.1. XIII Kongres Prawników Spółek Giełdowych SEG
    - 3.3.5.2.2. Webinarium "Sprawozdawczość śródroczna spółek giełdowych MSSF-obecne i przyszłe wyzwania"
    - 3.3.5.2.3. Webinarium w ramach FRN "Nowe uprawnienia i obowiązki rad nadzorczych"
    - 3.3.5.2.4. X Kongres CFO Spółek Giełdowych SEG
    - 3.3.5.2.5. Konferencja PANA " „Ład korporacyjny poza rynkiem podstawowym GPW”.
  - 3.3.5.3. Mariusz Trojak
    - 3.3.5.3.1. Konferencja PANA " „Ład korporacyjny poza rynkiem podstawowym GPW”.
- 3.3.6. Podejmowane czynności w roku obrotowym 2022.
  - 3.3.6.1. Komitet odbywał wielokrotne spotkania z biegłym rewidentem Spółki w tym:
    - 3.3.6.1.1. Omawiał roczne sprawozdania finansowe jednostkowe i skonsolidowane za 2021 oraz śródroczne za 2022 r.
    - 3.3.6.1.2. Omawiał istotne transakcje.
    - 3.3.6.1.3. Zapoznał się i omówił sprawozdanie dodatkowe Audytora.
    - 3.3.6.1.4. Omówił plan badania sprawozdań rocznych i przebieg procesu przeglądu sprawozdań śródrocznych.
    - 3.3.6.1.5. Wyraził zgodę na świadczenie usług dodatkowych przez Audytora, jak również zweryfikował jego niezależność, profesjonalizm. Ponadto zbadał relacje Audytora ze Spółką pod kątem jego obiektywizmu, uczciwości i sceptycyzmu zawodowego.
    - 3.3.6.1.6. Weryfikował odpisy aktualizacyjne.
    - 3.3.6.1.7. Analizował korekty zaproponowane przez Audytora.
    - 3.3.6.1.8. Omawiał łącznie z Zarządem sytuację Spółki pod kątem zagrożenia utratą płynności i kontynuowania działalności.

- 3.3.6.1.9. Omawiał utrudnienia w badaniu.
- 3.3.6.1.10. Omawiał i monitorował kwestie komunikacji audytora z Zarządem oraz nowym biurem finansowo – księgowym.
- 3.3.6.2. Komitet Audytu w sposób ciągły monitorował proces sprawozdawczości finansowej. W okresie sprawozdawczym, jak i po jego zakończeniu, kontaktował się z biegłym rewidentem, także poza posiedzeniami, celem omówienia istotnych ryzyk związanych ze sprawozdawczością i obszarów które w ocenie Komitetu Audytu wymagały weryfikacji i ewentualnej korekty. Następnie odbywał spotkania z biegłym rewidentem w celu omówienia wyników badania i przeglądu przeprowadzonego przez biegłego. W ramach prowadzonych prac Komitet Audytu spotykał się z przedstawicielami działu księgowego, Dyrektorem ds. Administracyjnych, wskazując obszary sprawozdawczości, które wymagały poprawy. Komitet Audytu zwracał szczególną uwagę na ryzyka i potencjalne utrudnienia w sprawozdawczości wynikające ze zmiany biura finansowo – księgowego. W związku z tym wielokrotnie spotykał się z przedstawicielami biura Educreative sp. z o. o. celem monitorowania postępów w migracji danych i wdrożeniu procesów finansowo – księgowych. Spotkania dotyczyły również kluczowych procesów kontroli wewnętrznej i monitorowania transakcji nietypowych, jak również zarządzania ryzykiem. Komitet Audytu zwracał uwagę Zarządowi Spółki na kwestię powierzenia danych finansowo – księgowych podmiotowi zewnętrznemu i ewentualnemu ryzyku z tego wynikającemu, sugerując by dane te były zawsze w bezpośrednim władaniu Spółki.
- 3.3.6.3. Komitet Audytu ocenił, że w Spółce nie istnieje konieczność wydzielenia komórki Audytu Wewnętrznego ze względu na wielkość Spółki i niewielkie zatrudnienie.
- 3.3.6.4. Komitet Audytu analizował wraz z Zarządem temat zmian organizacyjnych w grupie kapitałowej pod kątem ich wpływu na sprawozdawczość finansową.
- 3.3.6.5. Komitet Audytu wraz z Zarządem Spółki ocenił wpływ sporów prawnych na wyniki działalności.
- 3.3.6.6. Komitet Audytu analizował sprawozdania finansowe przed ich opublikowaniem, komentował wątpliwości i zgłaszał uwagi celem poprawy jakości sprawozdań finansowych.
- 3.3.6.7. Komitet Audytu uzyskiwał wyjaśnienia od Zarządu Spółki co do sytuacji Spółki i procesów sprawozdawczych.
- 3.3.6.8. Komitet Audytu dyskutował nad kluczowymi czynnikami ryzyka sprawozdawczości.
- 3.3.6.9. Komitet Audytu zajmował się kwestiami audytu wewnętrznego.
- 3.3.6.10. Komitet Audytu zweryfikował limity na dozwolone usługi dodatkowe świadczone przez Audytora Spółki.

**4. Wynik oceny sprawozdań finansowych i sprawozdania Zarządu w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym**

- 4.1. Rada Nadzorcza ocenia, iż sprawozdanie z działalności Spółki Tower Investments S.A. za rok 2022 oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r. są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.
- 4.2. Rada Nadzorcza ocenia, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r. jest zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym z zastrzeżeniem zawartym w opinii biegłego rewidenta dotyczącym spółki Deli2 S.A.
- 4.3. Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdań za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku na podstawie:
- 4.3.1. analizy treści sprawozdania z działalności Spółki Tower Investments S.A. za rok 2022 oraz jednostkowego sprawozdania finansowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., przedłożonych przez Zarząd Spółki,
- 4.3.2. analizy treści sprawozdań z badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego przygotowanych przez Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- 4.3.3. Spotkań Rady Nadzorczej z Biegłym Rewidentem
- 4.3.4. informacji Komitetu Audytu o przebiegu badania w tym rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce Tower Investments S.A. oraz ustaleniach Komitetu Audytu z Biegłym Rewidentem
- 4.3.5. Uchwały Komitetu Audytu Tower Investments S.A. nr UKA-011-2023 potwierdzającej niezależność Biegłego Rewidenta i firmy audytorskiej.

**5. Wynik oceny wniosku zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty;**

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu dotyczącym pokrycia straty za rok obrotowy 2022. Po przeprowadzonej analizie Rada Nadzorcza postanowiła pozytywnie ocenić wniosek Zarządu dotyczący pokrycia straty polegający na pokryciu jej z kapitału zapasowego Spółki.

**6. Ocena sytuacji spółki, z uwzględnieniem adekwatności i skuteczności stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, zapewniania zgodności działalności z normami lub mającymi zastosowanie praktykami oraz audytu wewnętrznego**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sytuację Spółki biorąc pod uwagę funkcjonujące w spółce systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, zapewnienia zgodności działalności z normami i praktykami. Jednocześnie dostrzegając niedoskonałości tych systemów oraz pojawiające się ryzyka Rada Nadzorcza wydała rekomendacje w tych obszarach celem ich usprawnienia. W obszarze audytu wewnętrznego Rada Nadzorcza

zaleciła Zarządowi outsourcing tych procesów do wyspecjalizowanych podmiotów doradczych.

## 7. Ocena realizacji przez zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380<sup>1</sup> KSH

### 7.1. Informowanie o uchwałach Zarządu i ich przedmiocie

Zarząd na bieżąco informował o uchwałach Zarządu oraz ich przedmiocie.

W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd co do zasady, prawidłowo wypełniał obowiązki informacyjne ustalone w art.380<sup>1</sup> § 1 pkt 1 KSH. Jednocześnie w związku z tym, że w pierwszym okresie obowiązywania nowych przepisów KSH, pojawiły się pewne uchybienia w raportowaniu, Rada Nadzorcza wydała rekomendację w tym zakresie, do której Zarząd się zastosował.

### 7.2. Informowanie o sytuacji Spółki, w tym w zakresie jej majątku, a także istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym.

Od wejścia w życie nowelizacji KSH, Rada Nadzorcza była informowana przez Zarząd w ramach raportów prezentowanych na posiedzeniu Rady Nadzorczej o sytuacji finansowej i gospodarczej Spółki, w tym w zakresie jej majątku, a także o istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw Spółki, w tym w obszarach operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym.

W ocenie Rady Nadzorczej, w kwestii formalnej, Zarząd prawidłowo wypełniał obowiązki informacyjne ustalone w art. 380<sup>1</sup> § 1 pkt 2 KSH.

### 7.3. Informowanie o postępach w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności Spółki

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, Zarząd przekazywał informacje o postępach w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności Spółki.

W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd w kwestii formalnej, prawidłowo wypełniał obowiązki informacyjne ustalone w art. 380<sup>1</sup> § 1 pkt 3 KSH.

### 7.4. Informowanie o transakcjach oraz innych zdarzeniach lub okolicznościach, które istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację majątkową spółki, w tym na jej rentowność lub płynność

Od wejścia w życie nowelizacji KSH Zarząd na posiedzeniach Rady Nadzorczej, przekazywał informacje o transakcjach oraz innych zdarzeniach lub okolicznościach, które istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację majątkową Spółki, w tym na jej rentowność lub płynność.

W ocenie Rady Nadzorczej, w kwestii formalnej, Zarząd prawidłowo wypełniał obowiązki informacyjne ustalone w art. 380<sup>1</sup> § 1 pkt 5 KSH.

### 7.5. Informowanie o zmianach uprzednio udzielonych Radzie Nadzorczej informacji

Opierając się na informacjach uzyskanych od Zarządu Spółki w związku ze sprawowaniem nadzoru, Rada Nadzorcza ocenia, że Zarząd Spółki prawidłowo wywiązał się z obowiązku informowania o zmianach informacji, które zostały uprzednio udzielone Radzie Nadzorczej.



8. **Ocenę sposobu sporządzania lub przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień zażądanych w trybie określonym art. 382 § 4 KSH;**  
Rada Nadzorcza w 2022 r nie korzystała z tego uprawnienia.
  
9. **Informacja o łącznym wynagrodzeniu należnym od spółki z tytułu wszystkich badań zleconych przez Radę Nadzorczą w trakcie roku obrotowego w trybie określonym w art. 382<sup>1</sup> KSH**  
Rada Nadzorcza w 2022 r nie korzystała z tego uprawnienia.
  
10. **Ocena sposobu wypełnienia przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania Ładu Korporacyjnego.**  
Rada Nadzorcza nie dopatrzyła się przesłanek, które budziłyby wątpliwości co do poprawności wypełnienia obowiązków informacyjnych stosowania Ładu Korporacyjnego przez Spółkę, dlatego pozytywnie ocenia wypełnienie tych obowiązków.
  
11. **Ocena racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze**  
Spółka nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej lub o zbliżonym charakterze.
  
12. **Samoocena Rady Nadzorczej**  
Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę działalność Rady Nadzorczej w 2022 r pozytywnie ocenia swoją działalność.
  
13. **Informacja na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej, w tym realizacji celów zawartych w tej polityce.**  
Spółka w 2022 r. nie wdrożyła polityki różnorodności.

Z upoważnienia Rady Nadzorczej

Damian Jasica  
*Przewodniczący Rady Nadzorczej*