

## On Tower Poland sp. z o.o.

Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Spółki za okres obrotowy  
od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021  
roku

### 1. Dane wstępne

#### 1.1 Dane rejestrowe i informacje ogólne o Spółce

On Tower Poland sp. z o.o. („Spółka”) powstała w dniu 16.10.2018r. i została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 7.01.2019 r. Na dzień 31.12.2020 r. spółka prowadziła działalność pod nazwą Elphin sp. z o.o.

W dniu 19.03.2021 zmieniona została nazwa spółki na: On Tower Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Siedziba On Tower Poland sp. z o.o. mieści się przy ul. Wynałazek 1, 02-677 Warszawa. Spółka posługuje się numerem NIP: 5252776257. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000765667.

W dniu 31 marca 2021 r., Spółka nabyła od P4 Sp. z o.o. zorganizowaną część przedsiębiorstwa, obejmującą infrastrukturę pasywną: budowle telekomunikacyjne wolnostojące (wieże) oraz posadowione na budynkach (dachach, fasadach, kominach), umowy najmu powierzchni pod te budowle, umowy podnajmu, procesy i pracowników oraz inne elementy. Cena nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa wyniosła 6 712 940 tysięcy złotych.

#### 1.2 Struktura kapitałowa

Na dzień 31.12.2021 kapitał podstawowy Spółki wynosił 1.844.892.150,00 PLN, a głównym udziałowcem był Cellnex Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która posiadała 60% udziałów spółki

## On Tower Poland sp. z o.o.

Report of the Management Board  
on the activities of the Company for the  
financial period  
1 January 2021 to 31 December 2021

### 1. Basic data

#### 1.1 Registration data and general information about the Company

On Tower Poland sp. z o.o. (the "Company") was established on 16.10.2018 and was registered in the National Court Register on 7.01.2019. As of 31.12.2020, the Company was operating under the name Elphin sp. z o.o.

On 19.03.2021, the name of the company was changed to: On Tower Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

The registered office of On Tower Poland sp. z o.o. is located at ul. Wynałazek 1, 02-677 Warsaw. The Company uses the NIP number: 5252776257. The Company is registered in the Register of Entrepreneurs of the National Court Register, maintained by the District Court for the Capital City of Warsaw in Warsaw, 13th Commercial Division of the National Court Register, under KRS number 0000765667.

On 31 March 2021, the Company acquired from P4 Sp. z o.o. an organised part of the enterprise, comprising passive infrastructure: telecommunications structures free-standing (towers) and those perched on buildings (roofs, facades, chimneys), agreements for the lease of space for these structures, sublease agreements, processes and employees and other elements. The purchase price of the organised part of the enterprise amounted to PLN 6,712,940 thousand.

#### 1.2 Capital structure

As at 31.12.2021, the Company's share capital amounted to PLN 1,844,892,150.00, and the main shareholder was Cellnex Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, which held 60% of the

(22.138.706 udziałów o łącznej wartości 1.106.935.290,00 PLN).

14.759.137 udziałów o łącznej wartości 737.956.860,00 PLN było w posiadaniu drugiego udziałowca, tj. Iliad Purple Societe Par Actions Simpliffee z siedzibą w Paryżu.

W 2022 roku Cellnex Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wykupiła od Iliad Purple 10% udziałów On Tower.

W efekcie tej transakcji na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania 70% udziałów Spółki (25.828.490 udziałów o łącznej wartości 1.291.424.500,00 PLN) jest w posiadaniu Cellnex Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, natomiast 30% udziałów Spółki (11.069.353 udziałów o łącznej wartości 553.467.650,00 PLN) należy do Iliad Purple Societe Par Actions Simpliffee z siedzibą w Paryżu.

### **1.3 Przedmiot działalności**

Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest zarządzanie telekomunikacyjną infrastrukturą pasywną oraz wynajem powierzchni na tej infrastrukturze operatorom telekomunikacyjnym.

## **2. Zarząd**

Na dzień 31.12.2021 w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Sławomir Zbigniew Górski - powołany do Zarządu, jako Prezes Zarządu, ze skutkiem od dnia 1 kwietnia 2021 oraz
- Santiago Argelich Hesse, powołany do Zarządu, jako Wiceprezes Zarządu, ze skutkiem od dnia 1 kwietnia 2021.

Ze skutkiem na dzień 15 kwietnia 2022 dokonano zmian w Zarządzie Spółki. Do Zarządu powołana została Anna Karwowska-Wróbel, na stanowisko Członka Zarządu. Na stanowisko Prezesa Zarządu powołany został Santiago Argelich Hesse. Sławomir Zbigniew Górski zrezygnował z zasiadania w Zarządzie ze skutkiem od dnia 15 kwietnia 2022 roku.

Company's shares (22,138,706 shares with a total value of PLN 1,106,935,290.00).

14,759,137 shares with a total value of PLN 737,956,860.00 were held by the second shareholder, i.e. Iliad Purple Societe Par Actions Simpliffee based in Paris.

In 2022, Cellnex Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością purchased 10% of the shares in On Tower from Iliad Purple.

As a result of this transaction, as at the date of this report, 70% of the Company's shares (25,828,490 shares with a total value of PLN 1,291,424,500.00) are held by Cellnex Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, while 30% of the Company's shares (11,069,353 shares with a total value of PLN 553,467,650.00) are held by Iliad Purple Societe Par Actions Simpliffee, based in Paris.

### **1.3 Scope of activity**

The company's principal activity is the management of passive telecommunications infrastructure and the lease of space on this infrastructure to telecommunications operators.

## **2. Management**

As at 31.12.2021, the Company's Management Board comprised:

- Sławomir Zbigniew Górski - appointed to the Management Board, as President of the Management Board, with effect from 1 April 2021; and
- Santiago Argelich Hesse, appointed to the Management Board, as Vice-President of the Management Board, with effect from 1 April 2021.

With effect from 15 April 2022, changes were made to the Management Board of the Company. Anna Karwowska-Wróbel was appointed to the Management Board, as Member of the Management Board. Santiago Argelich Hesse was appointed as President of the Management Board. Sławomir Zbigniew Górski resigned from the Management Board with effect from 15 April 2022.

### 3. Sytuacja ekonomiczno-finansowa

#### 3.1 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

W roku 2021 przychody Spółki wyniosły 447 888 tys. PLN. Znaczną większość tej kwoty, bo aż 364 389 tys. PLN stanowiły przychody z najmu. Koszty operacyjne wyniosły w 2021 roku 468 556 tys. PLN i były to koszty związane z utrzymaniem funkcjonowania spółki: koszty usług, świadczeń pracowniczych oraz podatki i opłaty. Suma bilansowa równa była 7 353 669 tys. PLN. Spółka za rok obrotowy 2021 poniosła stratę w wysokości 69 427 tys. PLN. Kapitał zakładowy na koniec 2021 roku wynosił 1 844 892 tys. PLN.

#### 3.2 Finansowanie

W trakcie roku Spółka zawarła umowy pożyczek.

W dniu 31 marca 2021 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z jednostką powiązaną Cellnex Finance Company S.A w kwocie 578.413.379,92 zł na okres do 31.03.2027 roku o stałym oprocentowaniu. Efektywna stopa procentowa wynosiła 4,84 % na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wartość księgową pożyczki jest zbliżona do jej wartości godziwej.

W dniu 31 marca 2021 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z jednostką dominującą Cellnex Poland Sp. z o.o. w kwocie 73 621 930,41 na okres do 31.03.2027 roku o stałym oprocentowaniu. Efektywna stopa procentowa wynosiła 4,81% na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wartość księgową pożyczki jest zbliżona do jej wartości godziwej.

W dniu 31 marca 2021 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z jednostką powiązaną Iliad Purple S.A.S. w kwocie 49 081 000 na okres do 31.03.2027 roku o stałym oprocentowaniu. Efektywna stopa procentowa wynosiła 4,81% na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wartość księgową pożyczki jest zbliżona do jej wartości godziwej.

### 3. Economic and financial situation

#### 3.1 Current and projected financial position

In 2021, the Company's revenue amounted to PLN 447,888 thousand. The vast majority of this amount, as much as PLN 364,389 thousand, was rental income. Operating expenses amounted to PLN 468,556 thousand in 2021 and were costs related to the maintenance of the company's operations: costs of services, employee benefits and taxes and fees.

The balance sheet total amounted to PLN 7,353,669 thousand. The company incurred a loss of PLN 69 427 thousand for the financial year 2021.

Share capital at the end of 2021 amounted to PLN 1,844,892 thousand.

#### 3.2 Financing

During the year, the Company entered into loan agreements.

On 31 March 2021, the Company entered into a loan agreement with a related party, Cellnex Finance Company S.A, in the amount of PLN 578,413,379.92 for the period until 31 March 2027 with a fixed interest rate. The effective interest rate was 4.84 per cent at 31.12.2021. The book value of the loan approximates its fair value.

On 31 March 2021, the Company entered into a loan agreement with the parent company Cellnex Poland Sp. z o.o. in the amount of 73,621,930.41 for the period until 31.03.2027 with a fixed interest rate. The effective interest rate was 4.81% as at 31.12.2021. The book value of the loan approximates its fair value.

On 31 March 2021, the Company entered into a loan agreement with a related party, Iliad Purple S.A.S., in the amount of 49,081,000 for the period until 31.03.2027 with a fixed interest rate. The effective interest rate was 4.81% at 31.12.2021. The book value of the loan approximates its fair value.

W dniu 05.11.2021 spółka zawarła umowę pożyczki z jednostką powiązaną Cellnex Finance Company S.A w kwocie 75.000.000,00. Odsetki były kalkulowane według stałej stopy procentowej. Pożyczka została spłacona w całości w grudniu 2021 wraz z należnymi odsetkami w kwocie 281 250 tysięcy złotych.

W dniu 23.11.2021 spółka zawarła umowę pożyczki z jednostką powiązaną Cellnex Finance Company S.A w kwocie 25.000.000,00. Odsetki były kalkulowane według stałej stopy procentowej. Pożyczka została spłacona w całości w grudniu 2021 wraz z należnymi odsetkami w kwocie 56 240 tysięcy złotych .

### **3.3 Zatrudnienie**

Na koniec roku 2021 Spółka zatrudniała 51 pracowników.

### **3.4 Instrumenty finansowe**

Rodzaje ryzyka związane z instrumentami finansowymi zostały opisane w notce 16 do Sprawozdania Finansowego.

## **4. Przewidywany rozwój Spółki**

Spółka w kolejnych latach będzie kontynuowała rozwój działalności, poprzez zakupy kolejnych obiektów infrastruktury pasywnej oraz wynajem tej infrastruktury operatorom telekomunikacyjnym.

## **5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Spółka nie prowadzi działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

## **6. Nabycie udziałów własnych**

W roku objętym Sprawozdaniem Finansowym oraz do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, Spółka nie posiadała udziałów własnych.

On 05.11.2021, the company entered into a loan agreement with related party Cellnex Finance Company S.A in the amount of 75,000,000.00. Interest was calculated at a fixed interest rate. The loan was repaid in full in December 2021 together with the interest due in the amount of 281,250 thousand.

On 23.11.2021, the company entered into a loan agreement with a related party, Cellnex Finance Company S.A, in the amount of 25,000,000.00. Interest was calculated at a fixed interest rate. The loan was repaid in full in December 2021 together with the interest due in the amount of 56,240 thousand .

### **3.3 Employment**

At the end of 2021, the Company had 51 employees.

### **3.4 Financial instruments**

The risks associated with financial instruments are described in note 16 to the Financial Statements.

## **4. Expected development of the Company**

The Company will continue to develop its business in the coming years, through the purchase of further passive infrastructure facilities and the lease of this infrastructure to telecommunications operators.

## **5. Major achievements in research and development**

The Company is not engaged in any research and development activities.

## **6. Acquisitions of own shares**

During the year covered by the Financial Statements and up to the date of this Directors' Report on the Company's operations, the Company has not held any treasury shares.

## 7. Istotne zdarzenia

Po dniu bilansowym, tj. 24 lutego 2022 roku nastąpiła inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę, stanowiąca eskalację trwającej od 2014 roku wojny. Kierownictwo Spółki oceniło skutki i potencjalne ryzyko wynikające z wojny na Ukrainie dla jej działalności w perspektywie krótko-, średnio-, i długoterminowej. Obecna sytuacja nie wpłynęła bezpośrednio na wyniki prowadzonej działalności. Kierownictwo Spółki nie otrzymało żadnych przesłanek wskazujących, żeby bieżąca sytuacja mogła bezpośrednio i/ lub znacząco wpłynąć na obecnych i przyszłych klientów. Prawdopodobieństwo eskalacji konfliktu zbrojnego w Europie, m. in. z udziałem NATO uważa się za mało prawdopodobne. Kierownictwo ściśle monitoruje ogólną sytuację makroekonomiczną w kraju (np. rosnącą inflację czy stopy procentowe) i podejmuje odpowiednie środki zaradcze w celu złagodzenia wynikającego z tego ryzyka. W związku z powyższym, kierownictwo jest przekonane, że Spółka pozostanie płynna i wypłacalna, a także, że będzie w stanie uregulować bieżące zobowiązania w terminie ich wymagalności, a zatem będzie mogła kontynuować działalność.

## 7. Significant events

After the balance sheet date, i.e. 24 February 2022, there was an invasion of Ukraine by the Russian Federation, representing an escalation of the war that had been ongoing since 2014. The Company's management has assessed the effects and potential risks arising from the war in Ukraine on its operations in the short, medium and long term. The current situation has not directly affected the performance of the business. The Company's management has not received any indications that the current situation could directly and/or significantly affect current and future customers. The likelihood of an escalation of an armed conflict in Europe, e.g. involving NATO, is considered unlikely. Management closely monitors the general macroeconomic situation in the country (e.g. rising inflation or interest rates) and takes appropriate countermeasures to mitigate the resulting risks. In view of the above, management is confident that the Company will remain liquid and solvent and that it will be able to settle its current liabilities as they fall due and therefore be able to continue its operations.

---

Santiago Agrelich Hesse  
Prezes Zarządu / President of the Management Board

---

Anna Karwowska-Wróbel  
Członek Zarządu / Member of the Management Board