

Szanowni Akcjonariusze,

Po rekordowym II kwartale 2016 nie zwolniliśmy tempa. Miesiące letnie, w których nasza branża spowalnia, były dla nas okresem wytężonej pracy. Prowadziliśmy wzmożone działania, aby zwiększyć skalę swojej działalności i dostosować ofertę do potrzeb rynku. W III kwartale koncentrowaliśmy się głównie na trzech obszarach:

1) Konsolidacja Grupy Kapitałowej

W ramach konsolidacji, przejęliśmy całkowitą kontrolę nad spółkami, które dotychczas były spółkami stowarzyszonymi – Budner Investment Sp. z o.o. (dziś: Tower Project Sp. z o.o.) oraz SPV 224 Budner Investment Sp. z o.o. SKA (dziś: Tower Project Sp. z o.o. SKA), przez co staliśmy się wyłącznym właścicielem parku handlowego SHOPIN Nowosolna w Łodzi przy ul. Brzezińskiej oraz działki przeznaczonej na rozbudowę parku o kolejne 1000 m² GLA (powierzchnia najmu brutto, czyli powierzchnia najmu netto powiększona o powierzchnie pomocnicze najemcy i powierzchnie wspólne budynku).

2) Pozyskanie nowych projektów

Działania naszego działu ekspansji przyniosły kolejne rezultaty w postaci zabezpieczenia nowych lokalizacji, m.in.: w Świebodzicach, Tychach i Starych Babicach koło Warszawy. Planujemy tam realizację kolejnych parków handlowych SHOPIN oraz obiektów handlowych dla sieciowych operatorów z branży spożywczej i budowlanej.

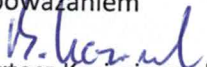
3) Komerccjalizacja obiektów przeznaczonych na wynajem

Zwiększyliśmy tempo komercjalizacji naszych projektów. Powołanie nowego Członka Zarządu, Pana Wojciecha Pietrzaka, który przejął nadzór nad projektem SHOPIN oraz udział w targach Shopping Center Forum Fall 2016 przyniosło wymierne rezultaty w obszarze komercjalizacji. Pozyskaliśmy najemców dla projektów City SHOPIN Warszawa ul. Szwedzka, Warszawa ul. Przyczółkowa (zawarcie listu intencyjnego z Auto Sim S.A.) oraz kończymy negocjacje z najemcami dla projektów SHOPIN Mrągowo i SHOPIN Pleszew.

Tempo naszego rozwoju jest tak wysokie, że rewizji uległy nasze plany odnośnie pozyskania finansowania w formie obligacji. Aktualnie prowadzimy z potencjalnymi inwestorami zaawansowane rozmowy w sprawie emisji obligacji o wartości do 20 mln zł. Pozyskanie środków planowane jest w IV kwartale 2016.

Cieszy nas ekspresowa dynamika rozwoju naszej firmy. Na początku roku wartość sprzedażowa zabezpieczonych projektów (tj. wstępnie planowana cena sprzedaży inwestycji po zakończeniu realizacji projektu na posiadanych albo objętych umowami przedwstępnymi nieruchomościach) wynosiła ok. 85 mln zł. Obecnie – po III kwartałach – wartość ta przekroczyła ćwierć miliarda złotych i na dzień 30.09.2016 wyniosła 261,8 mln zł (w kolejnych raportach okresowych będziemy podawać zmiany ww. wartości). W związku z tym z optymizmem patrzymy w przyszłość.

Z poważaniem


Bartosz Kazimierczuk

TOWER INVESTMENTS S.A.



Skonsolidowany raport kwartalny

za okres

01.07.2016 – 30.09.2016

Warszawa, 10 listopada 2016 r.

Spis treści

I. Informacje o Emitencie	3
II. Opis grupy kapitałowej	4
III. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej za III kwartał 2016 roku.....	7
IV. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za III kwartał 2016 roku.	11
V. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	14
VI. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w III kwartale 2016 roku, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.	14
VII. Stanowisko zarządu co do możliwości zrealizowania prognozy wyników finansowych	15
VII. Struktura akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu na dzień sporządzenia raportu.....	15
VIII. Informacje nt. podjęcia inicjatyw nastawionych na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań w przedsiębiorstwie	16
X. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty.....	16
XI. Oświadczenie Zarządu Tower Investments S.A.	16

I. Informacje o Emitencie

Firma:	Tower Investments S.A.
Siedziba, adres:	ul. Rumiana 49, 02-956 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 299 73 34
Adres strony internetowej	www.towerinvestments.pl
Adres poczty elektronicznej	info@towerinvestments.pl
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie
Nr KRS	0000602813
REGON	302560840
NIP	7822564985

Kapitał zakładowy Tower Investments S.A. (dalej „Emitent”, „Spółka”) wynosi 1 060 750 zł i dzieli się na:

- 810 500 akcji na okaziciela serii A
- 250 250 akcji na okaziciela serii B

o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

W skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie objętym raportem oraz na dzień jego sporządzenia wchodziły następujące osoby:

Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Magdalena Gronowska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

Adam Fąfara- Sekretarz Rady Nadzorczej

Jerzy Ilcyszyn- Członek Rady Nadzorczej

Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej

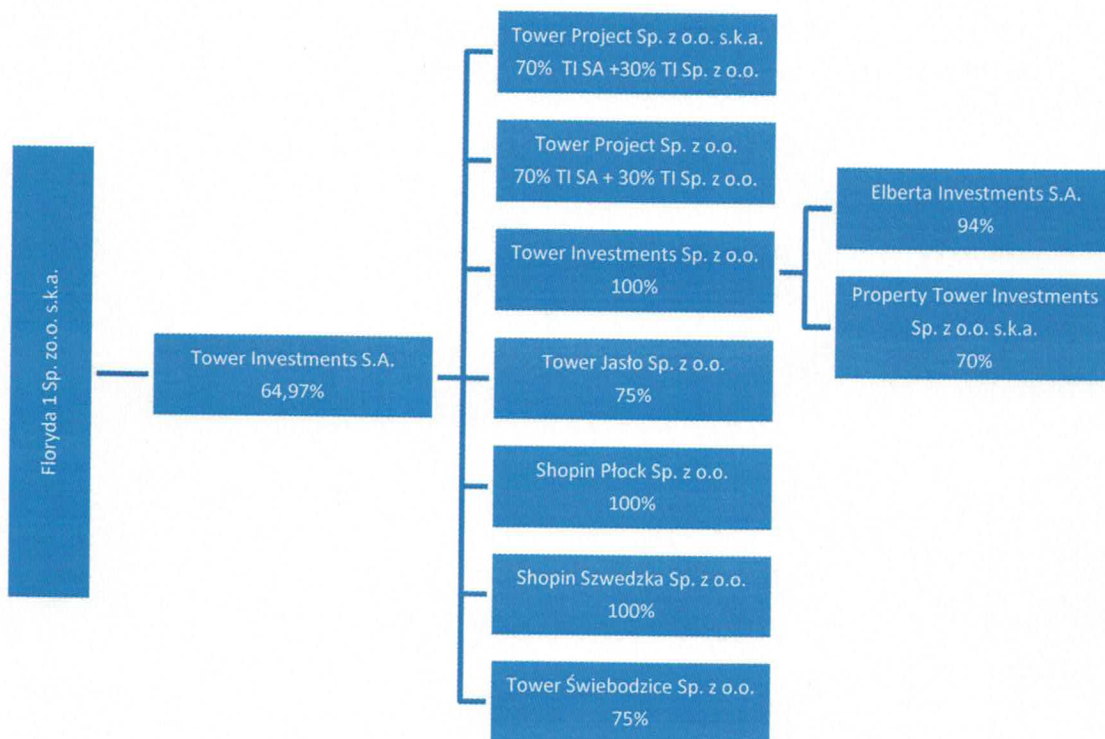
W skład Zarządu Spółki w okresie objętym raportem oraz na dzień jego sporządzenia wchodziły następujące osoby:

Bartosz Kazimierzczuk – Prezes Zarządu

Wojciech Pietrzak – Członek Zarządu (powołany uchwałą z dnia 20 września 2016 r. – Raport EBI nr 10/2016)

II. Opis grupy kapitałowej

Poniższy schemat przedstawia grupę kapitałową, do której należy Emitent wraz ze wskazaniem miejsca Spółki w tej grupie.



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

- 1) **Tower Jasło Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 75 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.750 zł. Udziały te stanowią **75%** kapitału i uprawniają do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25% udziałów posiada Wojciech Pietrzak). Tower Jasło Sp. z o.o. została powołana w celu zakupu ok. 97% akcji PKS Jasło S.A., która jest właścicielem m.in. dwóch nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe. Planowane jest wybudowanie na tych nieruchomościach zintegrowanego obiektu dworcowo handlowego oraz parku handlowego;
- 2) **Shopin Płock Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin Płock Sp. z o.o. to spółka celowa powołana do nabycia parku handlowego w Płocku;
- 3) **Tower Investments Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 500.000 zł. Udziały te stanowią **100%** kapitału

i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Działalność Tower Investments Sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;

4) **Elberta Investments S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments Sp. z o.o. posiada 94.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 94.000 zł. Akcje te stanowią **94%** kapitału i uprawniają do 94% głosów na walnym zgromadzeniu (pozostałe akcje posiada Unibail Rodamco BV). Elberta Investments S.A. jest spółką celową, która została utworzona w celu nabywania nieruchomości w wykonaniu umowy z Unibail Rodamco BV;

5) **Property Tower Investments Sp. z o.o. s.k.a.** (dawniej: Budner Investment Sp. z o.o. s.k.a.) z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments Sp. z o.o. posiada 35.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 35.000 zł. Akcje te stanowią 70% kapitału i uprawniają do **70%** głosów na walnym zgromadzeniu. Pozostałe akcje są akcjami na okaziciela i według wiedzy Spółki należą do osób fizycznych niepowiązanych w żaden sposób z Emitentem, jego znaczącymi akcjonariuszami ani członkami organów Spółki. Property Tower Investments Sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, która realizowała wybrane inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments Sp. z o.o.;

6) **Tower Project Sp. z o.o. s.k.a.** (dawniej: SPV 224 Budner Investment Sp. z o.o. s.k.a.) z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments Sp. z o.o. posiada **30%** a Tower Investments S.A. **70%** udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu (co daje łącznie 2.300.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 2.300.000 zł);

Tower Project Sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments Sp. z o.o. Wraz z nabyciem akcji 16 sierpnia 2016 r. (do tego dnia spółka była spółką stowarzyszoną), Emitent przejął nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8 908 m² oraz skomercjalizowanego parku handlowego Shopin Nowosolna o powierzchni 1 872 m²;

7) **Tower Świebodzice Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 3.750 akcji o łącznej wartości nominalnej 3 750 zł. Akcje te stanowią **75%** kapitału i uprawniają do 75% głosów na walnym zgromadzeniu. Jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin w Świebodzicach;

8) **Tower Project Sp. z o.o.** (dawniej: Budner Investment 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. Budner Investment Sp. z o.o. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments Sp. z o.o.;

9) **Shopin Szwedzka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments Sp. z o.o. posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Shopin Szwedzka Sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin na ul. Szwedzkiej w Warszawie.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

III. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej za III kwartał 2016 roku

BILANS

Wyszczególnienie		30.09.2016	30.09.2015
A.	AKTYWA TRWAŁE	15 515 484,93	0,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	23 749,99	0,00
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2 687 338,79	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 494 725,45	0,00
IV.	Należności długoterminowe	200 000,00	0,00
V.	Inwestycje długoterminowe	5 555 512,19	0,00
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	554 158,51	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	23 303 064,79	3 839 989,06
I.	Zapasy	10 814 625,85	2 484 552,85
II.	Należności krótkoterminowe	7 356 700,99	250 326,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	5 102 550,46	1 105 110,21
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29 187,49	0,00
AKTYWA RAZEM		38 818 549,72	3 839 989,06
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	19 805 195,28	1 612 665,07
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 059 750,00	809 500,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) zapasowy	15 392 141,06	1 000,00
IV.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
V.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VI.	Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-449 369,46	1 552 168,07
VIII.	Zysk (strata) netto	3 801 673,68	-750 003,00
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	533 494,99	0,00
C.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	18 479 859,45	2 227 323,99
I.	Rezerwy na zobowiązania	230 406,50	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	10 902 888,67	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 516 344,53	2 227 323,99
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	4 830 219,75	0,00
PASYWA RAZEM		38 818 549,72	3 839 989,06

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie		01.07.2016 - 30.09.2016	01.07.2015 - 30.09.2015	18.02.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:	3 002 420,29	157,28	7 088 055,04	22 233,15
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 020 926,85	157,28	7 066 561,60	22 233,15
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	-18 506,56	0,00	21 493,44	0,00
III.	Koszt wytw. produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2 595 595,75	1 489,98	3 376 768,44	866 150,37
I.	Amortyzacja	88 611,51	0,00	128 285,64	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	48 875,48	0,00	84 946,08	4 460,17
III.	Usługi obce	2 042 710,97	1 253,20	2 640 621,89	860 021,40
IV.	Podatki i opłaty	149 537,12	0,00	195 328,33	755,52
V.	Wynagrodzenia	79 733,33	0,00	109 233,33	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	9 712,25	0,00	15 792,20	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	176 415,09	236,78	202 560,97	913,28
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	406 824,54	-1 332,70	3 711 286,60	-843 917,22
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	774 408,76	0,00	779 747,07	0,38
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	774 408,76	0,00	779 747,07	0,38
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	37 274,46	0,00	113 009,28	0,14
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	37 274,46	0,00	113 009,28	0,14
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (C+D-E)	1 143 958,84	-1 332,70	4 378 024,39	-843 916,98
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	114 575,84	94 788,09	218 294,50	95 912,01
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	90 575,84	14,99	144 926,52	2 166,70
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	94 773,10	0,00	93 745,31
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	24 000,00	0,00	58 800,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00	14 567,98	0,00
H.	KOSZTY FINANSOWE	153 800,14	1 298,32	166 364,21	1 998,03
I.	Odsetki	85 758,34	907,80	87 564,74	1 045,11
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	68 041,80	390,52	78 799,47	952,92
I.	ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0,00	0,00	0,00	0,00
J.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (F+G-H+/-I)	1 104 734,54	92 157,07	4 429 954,68	-750 003,00
K.	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (K.I.-K.II.)	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00

II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
L.	ODPIS WARTOŚCI FIRMY	46 137,42	0,00	47 258,99	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	46 137,42	0,00	47 258,99	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
M.	ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
N.	ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	0,00	0,00	0,00	0,00
O.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (J+/-K-L+M+/-N)	1 058 597,12	92 157,07	4 382 695,69	-750 003,00
P.	PODATEK DOCHODOWY	94 058,00	0,00	616 592,00	0,00
I.	Część bieżąca	94 058,00	0,00	616 592,00	0,00
II.	Część odroczone	0,00	0,00	0,00	0,00
Q.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00	0,00	0,00
R.	ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	1 203,84	0,00	35 569,99	0,00
S.	ZYSK (STRATA) NETTO (O-P-Q+/-R)	965 742,96	92 157,07	3 801 673,68	-750 003,00

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)		01.07.2016 - 30.09.2016	01.07.2015 - 30.09.2015	18.02.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
Wyszczególnienie					
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I.	Zysk (strata) netto	965 742,96	92 157,07	3 801 673,68	-750 003,00
II.	Korekty razem	-498 161,82	-28 423,76	-3 768 792,90	997 542,56
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	467 581,14	63 733,31	32 880,78	247 539,56
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I.	Wpływy	0,00	833 027,52	0,00	1 003 960,73
II.	Wydatki	4 176 067,45	465 465,25	4 863 194,29	910 215,42
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-4 176 067,45	367 562,27	-4 863 194,29	93 745,31
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I.	Wpływy	0,00	0,00	9 628 799,00	0,00
II.	Wydatki	693 060,51	0,00	693 060,51	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-693 060,51	0,00	8 935 738,49	0,00
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.II±B.III±C.III)	-4 401 546,82	431 295,58	4 105 424,98	341 284,87
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-4 401 546,82	431 295,58	4 105 424,98	341 284,87
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	8 659 297,28	3 616,61	152 325,48	93 627,32
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)	4 257 750,46	434 912,19	4 257 750,46	434 912,19

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM					
Wyszczególnienie		01.07.2016 - 30.09.2016	01.07.2015 - 30.09.2015	18.02.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	18 844 452,32	1 520 508,00	6 213 296,34	2 362 668,07
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	19 805 195,28	1 612 665,07	19 805 195,28	1 612 665,07
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	19 805 195,28	1 612 665,07	19 805 195,28	1 612 665,07

IV. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za III kwartał 2016 roku

BILANS

Wyszczególnienie		30.09.2016	30.09.2015
A.	AKTYWA TRWAŁE	4 407 559,48	0,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	23 749,99	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	113 172,50	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	4 270 636,99	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	17 008 436,30	3 839 989,06
I.	Zapasy	4 934 955,29	2 484 552,85
II.	Należności krótkoterminowe	2 810 414,20	250 326,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	9 262 525,81	1 105 110,21
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	541,00	0,00
AKTYWA RAZEM		21 415 995,78	3 839 989,06
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	18 700 729,21	1 612 665,07
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 060 750,00	809 500,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) zapasowy	15 392 141,06	1 000,00
IV.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
V.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-435 795,72	1 552 168,07
VII.	Zysk (strata) netto	2 683 633,87	-750 003,00
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	2 715 266,57	2 227 323,99
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	100 249,23	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 922 017,34	2 227 323,99
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	693 000,00	0,00
PASYWA RAZEM		21 415 995,78	3 839 989,06

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie		01.07.2016 - 30.09.2016	01.07.2015 - 30.09.2015	18.02.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:	740 000,00	157,28	4 480 162,60	22 233,15
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	740 000,00	157,28	4 480 162,60	22 233,15
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Koszt wytw. produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00

IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	832 132,01	1 489,98	1 362 281,82	866 150,37
I.	Amortyzacja	5 152,51	0,00	7 856,17	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	16 759,88	0,00	25 547,03	4 460,17
III.	Usługi obce	511 673,44	1 253,20	948 546,27	860 021,40
IV.	Podatki i opłaty	95 634,74	0,00	126 727,88	755,52
V.	Wynagrodzenia	76 033,33	0,00	105 533,33	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	8 949,67	0,00	15 029,62	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	117 928,44	236,78	133 041,52	913,28
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	-92 132,01	-1 332,70	3 117 880,78	-843 917,22
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	15 000,08	0,00	15 000,40	0,38
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	15 000,08	0,00	15 000,40	0,38
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	-19 978,23	0,00	26 220,91	0,14
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	-19 978,23	0,00	26 220,91	0,14
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ	-57 153,70	-1 332,70	3 106 660,27	-843 916,98
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	55 599,61	94 788,09	129 332,76	95 912,01
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	31 599,61	14,99	55 964,78	2 166,70
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	94 773,10	0,00	93 745,31
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	24 000,00	0,00	58 800,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00	14 567,98	0,00
H.	KOSZTY FINANSOWE	12 895,16	1 298,32	23 838,16	1 998,03
I.	Odsetki	0,00	907,80	443,00	1 045,11
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	12 895,16	390,52	23 395,16	952,92
J.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ	-14 449,25	92 157,07	3 212 154,87	-750 003,00
K.	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (K.I.-K.II.)	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
L.	ZYSK (STRATA) BRUTTO	-14 449,25	92 157,07	3 212 154,87	-750 003,00
M.	PODATEK DOCHODOWY	5 987,00	0,00	528 521,00	0,00
I.	Część bieżąca	5 987,00	0,00	528 521,00	0,00
II.	Część odroczone	0,00	0,00	0,00	0,00
N.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIĘJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00	0,00	0,00
O.	ZYSK (STRATA) NETTO	-20 436,25	92 157,07	2 683 633,87	-750 003,00

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)					
Wyszczególnienie		01.07.2016 - 30.09.2016	01.07.2015 - 30.09.2015	18.02.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I.	Zysk (strata) netto	-20 436,25	92 157,07	2 683 633,87	-750 003,00
II.	Korekty razem	4 443 533,68	-28 423,76	1 067 636,36	997 542,56
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	4 423 097,43	63 733,31	3 751 270,23	247 539,56
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I.	Wpływy	0,00	833 027,52	0,00	1 003 960,73
II.	Wydatki	12 208 778,66	465 465,25	12 658 778,66	910 215,42
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-12 208 778,66	367 562,27	-12 658 778,66	93 745,31
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I.	Wpływy	0,00	0,00	9 628 799,00	0,00
II.	Wydatki	566 500,00	0,00	566 500,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-566 500,00	0,00	9 062 299,00	0,00
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	-8 352 181,23	431 295,58	154 790,57	341 284,87
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-8 352 181,23	431 295,58	154 790,57	341 284,87
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	8 659 297,28	3 616,61	152 325,48	93 627,32
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)	307 116,05	434 912,19	307 116,05	434 912,19

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM					
Wyszczególnienie		01.07.2016 - 30.09.2016	01.07.2015 - 30.09.2015	18.02.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	18 726 165,46	1 520 508,00	6 213 296,34	2 362 668,07
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	18 700 729,21	1 612 665,07	18 700 729,21	1 612 665,07
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	18 700 729,21	1 612 665,07	18 700 729,21	1 612 665,07

V. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

Dane finansowe zarówno skonsolidowane jak i jednostkowe zostały przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 19 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 roku nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) z tym że:

- Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości przekraczającej jednostkowo 3.500,00 PLN jest dokonywana metodą liniową, według stawek ustalonych na podstawie planowanego ekonomicznego zużycia w równych ratach miesięcznych.
- Zakupy materiałów biurowych, gospodarczych, paliwa do samochodów służbowych księgowane są bezpośrednio w koszty.
- Należności krótkoterminowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.
- Zobowiązania wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty.
- Środki pieniężne wykazywane są w wartościach nominalnych.
- Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów Spółka wycenia wg wartości nominalnej.
- Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej.
- Spółka przyjęła metodę FIFO wyceny rozchodów inwestycji krótkoterminowych
- Wycenę akcji na dzień bilansowy dokonuje się w wartości rynkowej.
- Rachunek zysków i strat jest sporządzany w wersji porównawczej
- Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzany metodą pośrednią.

Spółka nie zmieniała stosowanych zasad (polityki) rachunkowości w stosunku do zasad obowiązujących w Spółce w 2015 roku oraz w I i II kwartale 2016 r.

VI. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w III kwartale 2016 roku, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.

W III kwartale 2016 Spółka koncentrowała się na następujących zadaniach:

- 1) Sprzedaży nieruchomości w Warszawie przy ul. Zwoleńskiej do sieci Netto przez spółkę Budner Investments sp. z o.o. (wówczas stowarzyszoną z Grupą, obecnie Tower Project Sp. z o.o.) – Raport ESPI nr 4/2016
- 2) Podpisaniu przedwstępnej umowy zakupu galerii handlowej w Płocku przez spółkę Shopin Płock Sp. z o.o. – Raport ESPI nr 5/2016
- 3) Podpisaniu przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości w Tychach – Raport ESPI nr 6/2016

- 4) Nabyciu spółki SPV 224 Budner Investments Sp z o.o. s.k.a. (obecnie: Tower Project Sp. z o.o. s.k.a.) i przejęcie nadzoru właścicielskiego nad parkiem handlowym Shopin Nowosolna w Łodzi – Raport ESPI nr 7/2016
- 5) Podpisaniu przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości położonych w Świebodzicach – Raport ESPI nr 8/2016
- 6) Podpisaniu listu intencyjnego z potencjalnym najemcą części nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów – Raport ESPI nr 9/2016
- 7) Podpisaniu przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości gruntowej w miejscowości Stare Babice – Raport ESPI nr 11/2016
- 8) Usługach kompleksowej realizacji inwestycji „Aldik” w Warszawie przy ulicy Skarbka z Gór
- 9) Serwisie deweloperskim związanym z komercjalizacją obiektu w Białymstoku

Podstawowy wpływ na osiągnięte wyniki w III kwartale 2016 roku miały projekty 8) i 9) wskazane powyżej.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu łączna wartość sprzedażowa wszystkich realizowanych przez Spółkę projektów wynosiła 261,8 mln zł. Jako wartość sprzedażową przyjęto wstępnie planowaną cenę sprzedaży inwestycji po zakończeniu realizacji projektu na posiadanych albo objętych umowami przedwstępnymi nieruchomościach.

VII. Stanowisko zarządu co do możliwości zrealizowania prognozy wyników finansowych

Raportem bieżącym ESPI nr 10/2016 Spółka opublikowała prognozę zysku netto Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na lata 2016 – 2017:

2016 r. – 7 mln zł;

2017 r. – 12,8 mln zł.

W świetle wyników za III kwartał 2016 roku i planowanych przychodów w IV kwartale 2016 roku, Zarząd podtrzymuje powyższą prognozę.

VII. Struktura akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu na dzień sporządzenia raportu

Akcyonariusz	Liczba akcji i głosów	% udział w kapitale i głosach na WZ
Floryda 1 Sp. z o.o. s.k.a.	689 171	64,97
Fundusze zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	8,20
Pozostali	284 579	26,83
RAZEM	1 060 750	100,00

VIII. Informacje nt. podjęcia inicjatyw nastawionych na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań w przedsiębiorstwie

Emitent nie podejmował w okresie objętym raportem inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych.

X. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 30 września 2016 roku zatrudnienie w Tower Investments S.A. w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło 2 osoby. Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie zatrudniały pracowników na podstawie umowy o pracę.

XI. Oświadczenie Zarządu Tower Investments S.A.

Zarząd Tower Investments S.A. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy informacje finansowe za III kwartał 2016 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Polsce, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową wynik finansowy Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Prezes Zarządu

Bartosz Kazimierczuk

