

Szanowni Akcjonariusze,

Pierwszy kwartał zmienionego roku obrotowego trwający od 01.11.2016 do 31.01.2017 był dla naszej spółki czasem wytężonej pracy. Z jednej strony była to końcówka roku kalendarzowego, która w naszej branży zawsze jest „gorącym” okresem z uwagi na „zamykanie” projektów przez naszych kontrahentów. Z drugiej strony skupialiśmy się na dalszym zwiększeniu wolumenu zakontraktowanych projektów. Aby osiągnąć postawione cele koncentrowaliśmy się głównie na dwóch obszarach:

1) Pozyskanie finansowania


W celu realizacji zawartych wcześniej umów dotyczących projektów deweloperskich, niezbędny był dla spółki dodatkowy zastrzyk gotówki. Uznaliśmy, że najwięcej swobody w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych da nam emisja obligacji trzyletnich. W ten sposób pozyskaliśmy 20 mln zł, o czym informowaliśmy w listopadzie 2016 (raport ESPI nr 13/2016).

2) Zawarcie nowych kontraktów

W listopadzie 2016 podpisaliśmy kolejne dwie umowy zwiększające nasz portfel kontraktów deweloperskich: umowa przedwstępna z operatorem stacji paliw o wartości 4,5 mln zł dotycząca nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Płowieckiej (raport ESPI nr 12/2016) oraz zabezpieczenie umową przedwstępną lokalizacji w Warszawie o powierzchni 3 352 m<sup>2</sup> za 8,5 mln zł w celu realizacji projektu usługowo – mieszkaniowego (raport ESPI nr 14/2016)

Zgodnie z przyjętą strategią dynamicznie zwiększamy skalę naszej działalności a sprzyjająca sytuacja rynkowa wskazuje, że tempo wzrostu w 2017 w dalszym ciągu będzie wysokie. W ten trend wpisuje się również rosnąca wartość sprzedażowa zabezpieczonych projektów, która na 31.01.2017 wyniosła 270,9 mln zł.

Z poważaniem

  
Bartosz Kazimierczuk

**Tower Investments S.A.**  
ul. Rumiana 49, 02-956 Warszawa  
tel. 22 299-73-34  
NIP 782-25-64-985 REGON 302560840  
KRS 0000602813

**TOWER INVESTMENTS S.A.**



**Skonsolidowany raport kwartalny**

**za okres**

**01.11.2016 – 31.01.2017**

Warszawa, 17 marca 2017 r.

## Spis treści

I. Informacje o Emitencie .....	3
II. Opis grupy kapitałowej .....	4
III. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej za I kwartał roku obrotowego 2017 .....	7
IV. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za I kwartał roku obrotowego 2017 .....	10
V. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	13
VI. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w I kwartale roku obrotowego 2017, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.....	13
VII. Stanowisko zarządu co do możliwości zrealizowania prognozy wyników finansowych .....	14
VII. Struktura akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu na dzień sporządzenia raportu.....	14
VIII. Informacje nt. podjęcia inicjatyw nastawionych na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań w przedsiębiorstwie .....	14
IX. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty....	15
X. Oświadczenie Zarządu Tower Investments S.A. ....	15

## 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	<a href="http://www.towerinvestmets.pl">www.towerinvestmets.pl</a>
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:info@towerinvestments.pl">info@towerinvestments.pl</a>
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:

- 689 171 akcji imiennych serii A
- 121 329 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 Ilczyszyn- Członek Rady Nadzorczej

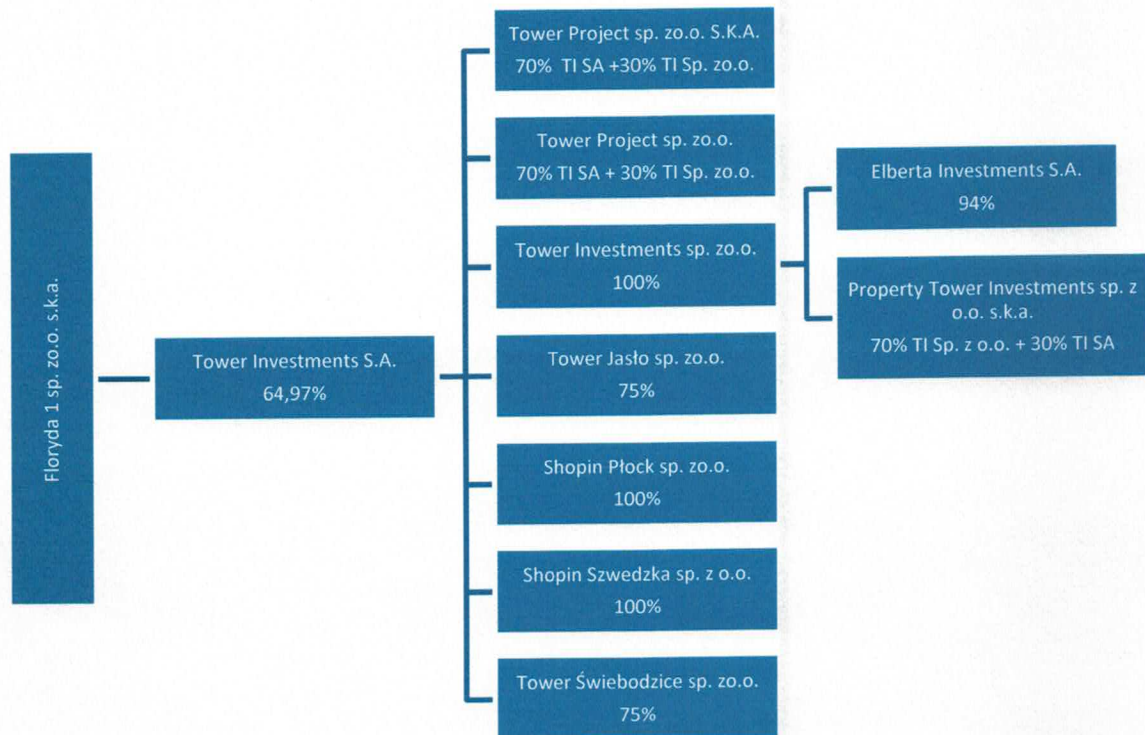
Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej

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

Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

Wojciech Pietrzak – Członek Zarządu

## II. Opis grupy kapitałowej



Powyżej przedstawiono 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, do której to transakcji nie doszło i spółka będzie realizować inne projekty Grupy;

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 50.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 50.000 zł. Akcje te stanowią **100%** kapitału i uprawniają do 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną 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.** 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 m<sup>2</sup> oraz skomercjalizowanego parku handlowego Shopin Nowosolna o powierzchni 1 872 m<sup>2</sup>.

7) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investmensts 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.**, 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, 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, z wyjątkiem spółki Elberta Investments S.A. gdzie grupa Tower Investments nie sprawuje kontroli, podlegają konsolidacji metodą pełną.

### III. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej za I kwartał roku obrotowego 2017

#### BILANS

Wyszczególnienie		31.01.2017	31.01.2016
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>22 815 776,23</b>	<b>264 623,29</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	22 083,33	0,00
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2 179 341,63	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	16 587 379,59	0,00
IV.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
V.	Inwestycje długoterminowe	3 315 827,60	264 623,29
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	711 144,08	0,00
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>32 564 514,05</b>	<b>10 231 856,62</b>
I.	Zapasy	9 885 537,77	6 118 373,99
II.	Należności krótkoterminowe	9 709 062,19	1 670 930,40
III.	Inwestycje krótkoterminowe	12 705 181,62	2 440 555,23
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	264 732,47	1 997,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>55 380 290,28</b>	<b>10 496 479,91</b>
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>23 196 278,98</b>	<b>6 585 893,51</b>
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	15 377 391,06	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	5 368 203,88	5 838 592,06
VIII.	Zysk (strata) netto	1 389 934,04	-63 198,55
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>KAPITAŁ MNIejszości</b>	<b>-47 648,26</b>	<b>0,00</b>
<b>C.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>32 231 659,56</b>	<b>3 910 586,40</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	428 019,83	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	26 053 654,70	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 559 398,83	3 909 386,40
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 190 586,20	1 200,00
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>55 380 290,28</b>	<b>10 496 479,91</b>



**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

Wyszczególnienie		01.11.2016 - 31.01.2017	01.11.2015 - 31.01.2016
<b>A.</b>	<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:</b>	<b>4 260 903,02</b>	<b>0,00</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 554 269,10	0,00
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	706 633,92	0,00
III.	Koszt wytw. produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>2 203 610,31</b>	<b>63 425,12</b>
I.	Amortyzacja	129 390,04	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	529 286,00	0,00
III.	Usługi obce	1 070 073,29	58 513,12
IV.	Podatki i opłaty	291 565,34	4 912,00
V.	Wynagrodzenia	109 672,76	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	15 400,45	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	58 222,43	0,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>2 057 292,71</b>	<b>-63 425,12</b>
<b>D.</b>	<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>306 844,32</b>	<b>0,00</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	40 091,46	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	266 752,86	0,00
<b>E.</b>	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>456 720,65</b>	<b>0,03</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	456 720,65	0,03
<b>F.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>1 907 416,38</b>	<b>-63 425,15</b>
<b>G.</b>	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>40 226,90</b>	<b>1 050,65</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II.	Odsetki	15 026,90	1 050,65
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	25 200,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
<b>H.</b>	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>492 553,24</b>	<b>824,05</b>
I.	Odsetki	400 918,68	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	Inne	91 634,56	824,05
<b>I.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (F+G-H+/-I)</b>	<b>1 455 090,04</b>	<b>-63 198,55</b>
<b>K.</b>	<b>ODPIS WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>116 878,58</b>	<b>0,00</b>
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	116 878,58	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>L.</b>	<b>ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>187 914,00</b>	<b>0,00</b>

I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	187 914,00	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>M.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N.</b>	<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO (J+/-K-L+M+/-N)</b>	<b>1 526 125,46</b>	<b>-63 198,55</b>
<b>O.</b>	<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>146 418,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Część bieżąca	146 418,00	0,00
II.	Część odroczone	0,00	0,00
<b>P.</b>	<b>POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Q.</b>	<b>ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI</b>	<b>10 226,59</b>	<b>0,00</b>
<b>R.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NETTO (O-P-Q+/-R)</b>	<b>1 389 934,04</b>	<b>-63 198,55</b>

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
Wyszczególnienie		01.11.2016 - 31.01.2017	01.11.2015 - 31.01.2016
<b>A.</b>	<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I.	Zysk (strata) netto	1 389 934,04	-63 198,55
II.	Korekty razem	-3 449 341,15	780 277,73
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-2 059 407,11	717 079,18
<b>B.</b>	<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
I.	Wpływy	178 861,79	0,00
II.	Wydatki	10 138 141,77	0,00
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-9 959 279,98	0,00
<b>C.</b>	<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
I.	Wpływy	20 000 000,00	0,00
II.	Wydatki	389 334,28	0,00
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	19 610 665,72	0,00
<b>D.</b>	<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>7 591 978,63</b>	<b>717 079,18</b>
<b>E.</b>	<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>7 591 978,63</b>	<b>717 079,18</b>
<b>F.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>3 860 844,40</b>	<b>571 807,10</b>
<b>G.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)</b>	<b>11 452 823,03</b>	<b>1 288 886,28</b>

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM			
Wyszczególnienie		01.11.2016 - 31.01.2017	01.11.2015 - 31.01.2016
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	21 806 344,94	6 649 092,06
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	23 196 278,98	6 585 893,51
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	23 196 278,98	6 585 893,51

#### IV. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za I kwartał roku obrotowego 2017

##### BILANS

Wyszczególnienie		31.01.2017	31.01.2016
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>7 813 533,14</b>	<b>264 623,29</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	22 083,33	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 125 367,50	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	5 993 885,41	264 623,29
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	672 196,90	0,00
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>34 447 107,99</b>	<b>10 231 856,62</b>
I.	Zapasy	2 466 359,35	6 118 373,99
II.	Należności krótkoterminowe	3 837 042,29	1 670 930,40
III.	Inwestycje krótkoterminowe	27 957 808,35	2 440 555,23
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	185 898,00	1 997,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>42 260 641,13</b>	<b>10 496 479,91</b>
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>18 813 664,32</b>	<b>6 585 893,51</b>
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	15 377 391,06	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	2 228 888,94	5 838 592,06
VII.	Zysk (strata) netto	146 634,32	-63 198,55
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>23 446 976,81</b>	<b>3 910 586,40</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	76 368,13	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	20 391 508,68	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 286 100,00	3 909 386,40
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	693 000,00	1 200,00
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>42 260 641,13</b>	<b>10 496 479,91</b>

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

Wyszczególnienie		01.11.2016 - 31.01.2017	01.11.2015 - 31.01.2016
<b>A.</b>	<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:</b>	<b>894 079,94</b>	<b>0,00</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	894 079,94	0,00
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	0,00	0,00
III.	Koszt wytw. produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>676 758,50</b>	<b>63 425,12</b>
I.	Amortyzacja	7 103,75	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	42 560,00	0,00
III.	Usługi obce	381 239,51	58 513,12
IV.	Podatki i opłaty	82 596,12	4 912,00
V.	Wynagrodzenia	103 972,76	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	14 225,67	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	45 060,69	0,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>217 321,44</b>	<b>-63 425,12</b>
<b>D.</b>	<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>454 252,05</b>	<b>0,00</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	348 389,94	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	105 862,11	0,00
<b>E.</b>	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>259 388,75</b>	<b>0,00</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	259 388,75	0,00
<b>F.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ</b>	<b>412 184,74</b>	<b>-63 425,12</b>
<b>G.</b>	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>253 086,91</b>	<b>1 050,65</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II.	Odsetki	227 886,91	1 050,65
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	25 200,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
<b>H.</b>	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>417 574,33</b>	<b>824,05</b>
I.	Odsetki	329 064,39	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	Inne	88 509,94	824,05
<b>K.</b>	<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO</b>	<b>247 697,32</b>	<b>-63 198,52</b>
<b>L.</b>	<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>101 063,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Część bieżąca	101 063,00	0,00
II.	Część odroczone	0,00	0,00
<b>M.</b>	<b>POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>146 634,32</b>	<b>-63 198,52</b>

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
Wyszczególnienie		01.11.2016 - 31.01.2017	01.11.2015 - 31.01.2016
<b>A.</b>	<b>PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I.	Zysk (strata) netto	146 634,32	-63 198,52
II.	Korekty razem	-1 147 992,28	780 277,73
III.	Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-1 001 357,96	717 079,18
<b>B.</b>	<b>PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
I.	Wpływy	9 500 000,00	0,00
II.	Wydatki	22 251 963,95	0,00
III.	Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-12 751 963,95	0,00
<b>C.</b>	<b>PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
I.	Wpływy	20 000 000,00	0,00
II.	Wydatki	7 683,48	0,00
III.	Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	19 992 316,52	0,00
<b>D.</b>	<b>PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>6 238 994,61</b>	<b>717 079,18</b>
<b>E.</b>	<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>6 238 994,61</b>	<b>717 079,18</b>
<b>F.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>51 797,90</b>	<b>571 807,10</b>
<b>G.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)</b>	<b>6 290 792,51</b>	<b>1 288 886,28</b>

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM			
Wyszczególnienie		01.11.2016 - 31.01.2017	01.11.2015 - 31.01.2016
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	18 667 030,00	6 649 092,03
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	18 813 664,32	6 585 893,51
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	18 813 664,32	6 585 893,51

## 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 i 2016 roku.

## VI. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w I kwartale roku obrotowego 2017, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.

W I kwartale roku obrotowego 2017 (1.11.2016 – 31.01.2017) Spółka koncentrowała się na następujących zadaniach:

- 1) Podpisaniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy Płowieckiej w Warszawie – raport ESPI nr 12/2016
- 2) Emisji 3-letnich obligacji w kwocie 20,0 mln zł – raport ESPI nr 13/2017
- 3) Podpisaniu przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości niezabudowanej w Warszawie – raport ESPI nr 14/2016

- 4) Zakupie dwóch lokali położonych przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie – raport ESPI nr 16/2017
- 5) Serwisie deweloperskim prowadzonym na rzecz podmiotów zewnętrznych
- 6) Pozyskiwaniu nowych projektów
- 7) Komercjalizacji obiektów przeznaczonych na wynajem

Podstawowy wpływ na osiągnięte wyniki w I kwartale 2017 roku miało działanie 5) wskazane powyżej.

Na dzień 31.01.2017 r. łączna wartość sprzedażowa wszystkich realizowanych przez Spółkę projektów wynosiła 270,9 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 11/2017 Spółka opublikowała prognozę zysku netto Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na rok obrotowy trwający od 1.11.2016 do 31.12.2017 w wysokości 14 mln zł.

Zarząd Spółki podtrzymuje powyższą prognozę.

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

Akcjonariusz	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
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	5,49
Pozostali	226 300	21,34
<b>RAZEM</b>	<b>1 060 750</b>	<b>100,00</b>

#### 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.

## **IX. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty**

Na dzień 31 stycznia 2017 roku zatrudnienie w Tower Investments S.A. w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło 3 osoby. Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej zatrudniały 1 osobę na podstawie umowy o pracę.

## **X. Oświadczenie Zarządu Tower Investments S.A.**

Zarząd Tower Investments S.A. z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy informacje finansowe za okres listopad 2016 – styczeń 2017 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

### **Tower Investments S.A.**

ul. Rumiana 49, 02-956 Warszawa

tel. 22 299-73-34

NIP 782-25-64-985 REGON 302560840

KRS 0000602813