

Szanowni Akcjonariusze,

Przy okazji pierwszego raportu kwartalnego, który Spółka publikuje po udanym debiucie na rynku New Connect w dniu 12 lipca 2016 r., chciałbym zapoznać Państwa z obecną sytuacją Tower Investments S.A. Ostatnie miesiące są dla nas okresem pod każdym względem wyjątkowym. Emisja akcji i wejście na rynek kapitałowy w połączeniu z dynamiką rynku, na którym działamy, sprawiły, że tempo naszego rozwoju gwałtownie przyspieszyło. Liczba nowych projektów pozwala nam optymistycznie patrzeć w przyszłość.

Zgodnie z przyjętą strategią będziemy rozwijać się w trzech obszarach:

1) Projekty deweloperskie dla sieci handlowo-usługowych

Od lat intensywnie działamy na rynku marketów spożywczych i budowlanych. Dostarczamy kompletną usługę w postaci identyfikowania nowych lokalizacji, pozyskiwania zezwoleń administracyjnych oraz budowę obiektów „pod klucz”. Aktualnie rozszerzamy naszą działalność o obiekty gastronomiczne typu „fast food”, stacje paliw i obiekty biurowo-handlowe.

2) Parki handlowe SHOPIN

Do tej pory powstały trzy parki handlowe SHOPIN - w Garwolinie, Płocku i Łodzi Nowosolnej. Po przejęciu całkowitej kontroli nad marką SHOPIN w czerwcu 2016 r., planujemy dynamiczny rozwój sieci. W ostatnich miesiącach pozyskaliśmy nieruchomości w Mrągowie i Pleszewie. Znajdują się one bezpośrednio przy marketach Kaufland i powstaną tam nowe obiekty pod szyldem SHOPIN. Planujemy również budowę galerii SHOPIN MALL Jasło, która będzie zintegrowana z dworcem PKS oraz wielofunkcyjnego obiektu mieszkaniowo usługowego w Tychach, gdzie również pojawi się marka SHOPIN. W Warszawie natomiast zadebiutuje CITY SHOPIN, czyli projekt minicentrów handlowych w parterach budynków wielorodzinnych. Będzie to całkowicie nowa koncepcja, której celem jest systemowe zagospodarowanie powierzchni usługowych w projektach mieszkaniowych.

3) Usługi deweloperskie

Od początku działalności sprzedajemy nasz know how inwestorom, którzy realizują projekty deweloperskie na obszarze kraju. Nasze usługi to szeroki wachlarz czynności: od wyboru lokalizacji dla planowanych inwestycji i powiernictwa w nabywaniu gruntów, przez doradztwo w zakresie procesów administracyjnych aż po dobór firm budowlanych i nadzór nad etapem realizacji.

Wyniki za I półrocze 2016 r. są podsumowaniem projektów, których początki sięgają lat 2014/15. Z sukcesem zakończyliśmy realizację obiektów dla sieci Netto w Łomiankach i Warszawie przy Wale

Miedzeszyńskim oraz spożywczej grupy Aldik w Warszawie przy ul. Skarbka z Gór. W raporcie niewidoczne są wprawdzie przychody z tytułu realizacji tych kontraktów, bowiem wykonawcą była spółka stowarzyszona Budner Investment Sp z o.o., która na 30.06.2016 r. nie wchodziła do konsolidacji. Jednak marża deweloperska osiągnięta przez Grupę Tower znajduje odzwierciedlenie w wyniku.

W naszej branży pierwsze półrocze jest gorsze, niż druga część roku, ponieważ zamykanie i rozliczanie projektów przypada na ogół na koniec roku kalendarzowego. W tym roku będzie podobnie.

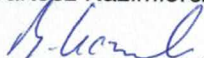
Liczba projektów zabezpieczonych w roku 2016 sprawia, że nasze potrzeby finansowe gwałtownie wzrastają. Środki pozyskane z emisji przeznaczone są na zaliczki dla nowych nieruchomości. Sama realizacja projektów będzie jednak wymagała dodatkowych środków. W tym celu planujemy emisję obligacji na przełomie III/IV kwartału 2016.

W planach jest również refinansowanie wynajętych obiektów przez kredyty i leasing zwrotny. Konkretnie działania opisane zostaną w raportach bieżących.

Szanowni Państwo, nasza Spółka znajduje się w punkcie zwrotnym swojego istnienia. Z niewielkiej firmy realizującej 2-3 projekty w roku przeobrażamy się w istotnego gracza na rynku deweloperskim obiektów handlowo-usługowych. Posiadamy wiedzę, doświadczenie a przede wszystkim unikatową kadrę menedżerów. Dzięki temu możemy dynamicznie się rozwijać, zwiększać wartość Spółki i osiągać coraz większe zyski.

W tym duchu, pozostaję z wyrazami szacunku

Bartosz Kazimierczuk


prezes zarządu

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

01.04.2016 – 30.06.2016

Warszawa, 8 sierpnia 2016 r.

Spis treści

I. Informacje o Emitencie	3
II. Opis grupy kapitałowej.....	4
III. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej za II kwartał 2016 roku	6
IV. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za II kwartał 2016 roku....	6
V. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	14
VI. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w II 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
IX. Informacje nt. podjęcia inicjatyw nastawionych na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań w przedsiębiorstwie	15
X. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty	15
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

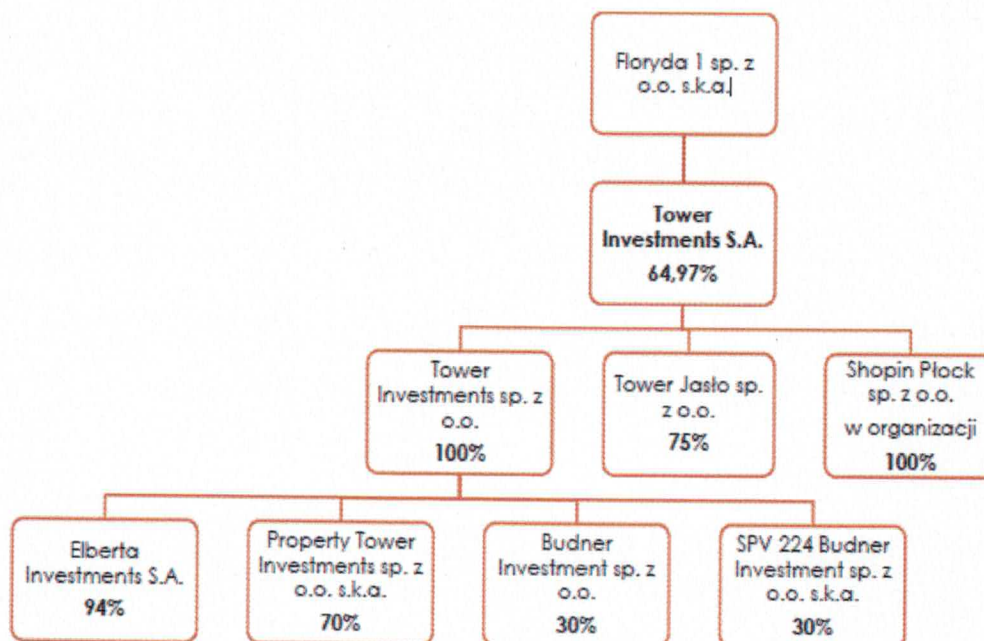
Jerzy Ilczyszyn- Członek Rady Nadzorczej

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

II. Opis grupy kapitałowej



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. W przyszłości głównym zadaniem podmiotu będzie obsługa nieruchomości będących własnością spółek z Grupy Tower.

Ponadto Spółka ma 2 spółki stowarzyszone:

1) SPV 224 Budner Investment sp. z o.o. s.k.a. z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 690.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 690.000 zł. Akcje te stanowią 30% kapitału i uprawniają do 30% głosów na walnym zgromadzeniu (pozostałe akcje należą do Budner sp. z o.o.). SPV 224 Budner Investment 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.; jest m.in właścicielem parku handlowego Shopin w Łodzi Nowosolnej i działek inwestycyjnych w sąsiedztwie parku.

2) Budner Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 30 udziałów o łącznej wartości nominalnej 15.000 zł. Udziały te stanowią 30% kapitału i uprawniają do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników (po 35% pozostałych udziałów ma Marek Budner oraz Budner 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.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną, natomiast spółki stowarzyszone są konsolidowane metodą praw własności.

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

BILANS

Wyszczególnienie		30.06.2016	30.06.2015
A.	AKTYWA TRWAŁE	7 809 271,53	0,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	15 702,03	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	200 156,37	0,00
IV.	Należności długoterminowe	200 000,00	0,00
V.	Inwestycje długoterminowe	6 854 978,62	0,00
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	538 434,51	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	35 387 014,60	3 142 371,26
I.	Zapasy	13 505 292,90	2 484 552,85
II.	Należności krótkoterminowe	12 320 073,22	268 168,40
III.	Inwestycje krótkoterminowe	9 560 097,28	389 413,23
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 551,20	236,78
AKTYWA RAZEM		43 196 286,13	3 142 371,26
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	18 844 452,32	1 520 508,00
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	15 398 141,06	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	2 835 930,72	-842 160,07
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	534 698,83	0,00
C.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	23 817 134,98	1 621 863,26
I.	Rezerwy na zobowiązania	247 862,30	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	5 634 384,21	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 098 201,62	506 863,26
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	6 836 686,85	1 115 000,00
PASYWA RAZEM		43 196 286,13	3 142 371,26

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie		01.04.2016 - 30.06.2016	01.04.2015 - 30.06.2015	18.02.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:	4 080 634,75	5 249,22	4 085 634,75	22 075,87
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 040 634,75	5 249,22	4 045 634,75	22 075,87
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	40 000,00	0,00	40 000,00	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	530 159,50	408 940,16	781 172,69	864 660,39
I.	Amortyzacja	38 699,33	0,00	39 674,13	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	22 600,88	1 619,51	36 070,60	4 460,17
III.	Usługi obce	380 036,43	406 464,40	597 910,92	858 768,20
IV.	Podatki i opłaty	37 783,05	518,00	45 791,21	755,52
V.	Wynagrodzenia	21 300,00	0,00	29 500,00	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 389,93	0,00	6 079,95	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	25 349,88	338,25	26 145,88	676,50
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	3 550 475,25	-403 690,94	3 304 462,06	-842 584,52
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	1 620,71	0,00	5 338,31	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	1 620,71	0,00	5 338,31	0,38
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	71 318,88	0,14	75 734,82	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	71 318,88	0,14	75 734,82	0,14
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (C+D-E)	3 480 777,08	-403 691,08	3 234 065,55	-842 584,28
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	107 360,63	699,94	103 718,66	2 151,71
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	52 292,65	699,94	54 350,68	2 151,71
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	40 500,00	0,00	34 800,00	0,00
V.	Inne	14 567,98	0,00	14 567,98	0,00
H.	KOSZTY FINANSOWE	12 481,69	1 082,76	12 564,07	1 727,50
I.	Odsetki	1 724,02	28,40	1 806,40	137,31
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	1 027,79	0,00	1 027,79
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	10 757,67	26,57	10 757,67	562,40
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)	3 575 656,02	-404 073,90	3 325 220,14	-842 160,07
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	1 121,57	0,00	1 121,57	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	1 121,57	0,00	1 121,57	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)	3 574 534,45	-404 073,90	3 324 098,57	-842 160,07
P.	PODATEK DOCHODOWY	522 534,00	0,00	522 534,00	0,00
I.	Część bieżąca	522 534,00	0,00	522 534,00	0,00
II.	Część odroczone	0,00	0,00	0,00	0,00
Q.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00	0,00	0,00
R.	ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	22 444,03	0,00	34 366,15	0,00
S.	ZYSK (STRATA) NETTO (O-P-Q+/-R)	3 074 444,48	-404 073,90	2 835 930,72	-842 160,07

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)					
Wyszczególnienie		01.04.2016 - 30.06.2016	01.04.2015 - 30.06.2015	18.02.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
I.	Zysk (strata) netto	3 074 444,48	-404 073,90	2 835 930,72	-842 160,07
II.	Korekty razem	-4 294 591,82	180 690,03	-3 270 631,08	1 025 966,32
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-1 220 147,34	-223 383,87	-434 700,36	183 806,25
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ					
I.	Wpływy	0,00	59 795,00	0,00	170 933,21
II.	Wydatki	687 126,84	444 750,17	687 126,84	444 750,17
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-687 126,84	-384 955,17	-687 126,84	-273 816,96
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ					
I.	Wpływy	9 628 799,00	0,00	9 628 799,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	9 628 799,00	0,00	9 628 799,00	0,00
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	7 721 524,82	-608 339,04	8 506 971,80	-90 010,71
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	7 721 524,82	-608 339,04	8 506 971,80	-90 010,71

F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	937 772,46	611 955,65	152 325,48	93 627,32
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)	8 659 297,28	3 616,61	8 659 297,28	3 616,61

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM					
Wyszczególnienie		01.04.2016 - 30.06.2016	01.04.2015 - 30.06.2015	18.02.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	5 974 782,58	1 924 581,90	6 213 296,34	2 362 668,07
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	18 844 452,32	1 520 508,00	18 844 452,32	1 520 508,00
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	18 844 452,32	1 520 508,00	18 844 452,32	1 520 508,00

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

BILANS

Wyszczególnienie		30.06.2016	30.06.2015
A.	AKTYWA TRWAŁE	776 273,98	0,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	776 273,98	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	21 166 770,08	3 142 371,26
I.	Zapasy	5 567 357,73	2 484 552,85
II.	Należności krótkoterminowe	6 347 270,40	268 168,40
III.	Inwestycje krótkoterminowe	9 251 054,95	389 413,23
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 087,00	236,78
AKTYWA RAZEM		21 943 044,06	3 142 371,26
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	18 726 165,46	1 520 508,00
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	15 398 141,06	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	2 704 070,12	-842 160,07
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 216 878,60	1 621 863,26
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 216 878,60	506 863,26
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	1 115 000,00
PASYWA RAZEM		21 943 044,06	3 142 371,26

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie		01.04.2016 - 30.06.2016	01.04.2015 - 30.06.2015	18.02.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:	3 740 162,60	5 249,22	3 740 162,60	22 075,87
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 740 162,60	5 249,22	3 740 162,60	22 075,87
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	337 881,99	408 940,16	530 149,81	864 660,39
I.	Amortyzacja	2 703,66	0,00	2 703,66	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	8 787,15	1 619,51	8 787,15	4 460,17
III.	Usługi obce	259 670,03	406 464,40	436 872,83	858 768,20
IV.	Podatki i opłaty	25 918,14	518,00	31 093,14	755,52
V.	Wynagrodzenia	21 300,00	0,00	29 500,00	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 389,93	0,00	6 079,95	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	15 113,08	338,25	15 113,08	676,50
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	3 402 280,61	-403 690,94	3 210 012,79	-842 584,52
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	0,00	0,32	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	0,00	0,00	0,32	0,38
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	45 500,18	0,14	46 199,14	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	45 500,18	0,14	46 199,14	0,14
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ	3 356 780,43	-403 691,08	3 163 813,97	-842 584,28
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	72 304,74	699,94	73 733,15	2 151,71
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	22 936,76	699,94	24 365,17	2 151,71
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	34 800,00	0,00	34 800,00	0,00
V.	Inne	14 567,98	0,00	14 567,98	0,00
H.	KOSZTY FINANSOWE	10 943,00	1 082,76	10 943,00	1 727,50
I.	Odsetki	443,00	28,40	443,00	137,31
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	1 027,79	0,00	1 027,79

III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	10 500,00	26,57	10 500,00	562,40
J.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ	3 418 142,17	-404 073,90	3 226 604,12	-842 160,07
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	3 418 142,17	-404 073,90	3 226 604,12	-842 160,07
M.	PODATEK DOCHODOWY	522 534,00	0,00	522 534,00	0,00
I.	Część bieżąca	522 534,00	0,00	522 534,00	0,00
II.	Część odroczone	0,00	0,00	0,00	0,00
N.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00	0,00	0,00
O.	ZYSK (STRATA) NETTO	2 895 608,17	-404 073,90	2 704 070,12	-842 160,07

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)					
Wyszczególnienie					
	01.04.2016 - 30.06.2016	01.04.2015 - 30.06.2015	18.02.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015	
A. PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
I.	Zysk (strata) netto	2 895 608,17	-404 073,90	2 704 070,12	-842 160,07
II.	Korekty razem	-4 124 211,77	180 690,03	-3 375 897,32	1 025 966,32
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-1 228 603,60	-223 383,87	-671 827,20	183 806,25
B. PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ					
I.	Wpływy	0,00	59 795,00	0,00	170 933,21
II.	Wydatki	450 000,00	444 750,17	450 000,00	444 750,17
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-450 000,00	-384 955,17	-450 000,00	-273 816,96
C. PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ					
I.	Wpływy	9 628 799,00	0,00	9 628 799,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	9 628 799,00	0,00	9 628 799,00	0,00
D.	PRZEPIŹYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	7 950 195,40	-608 339,04	8 506 971,80	-90 010,71
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	7 950 195,40	-608 339,04	8 506 971,80	-90 010,71
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	480 059,55	611 955,65	152 325,48	93 627,32
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)	8 430 254,95	3 616,61	8 659 297,28	3 616,61

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM					
Wyszczególnienie		01.04.2016 - 30.06.2016	01.04.2015 - 30.06.2015	18.02.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	6 021 758,29	1 924 581,90	6 213 296,34	2 362 668,07
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	18 726 165,46	1 520 508,00	18 726 165,46	1 520 508,00
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	18 726 165,46	1 520 508,00	18 726 165,46	1 520 508,00

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 Spółki 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 i I kwartale 2016 r.

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

W II kwartale 2016 Spółka koncentrowała się na następujących zadaniach:

- 1) uzyskanie pozwolenia na budowę dla obiektu Netto w Warszawie w dzielnicy Wawer - Raport EBI 4/2016
- 2) sprzedaż nieruchomości w Łomiankach na rzecz sieci Netto - Raport EBI 5/2016

3) zawarcie umowy przedwstępnej nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów - Raport EBI 2/2016

4) zakończenie budowy obiektu Netto w Warszawie przy ul. Wał Miedzeszyński

5) zakończenie budowy obiektu Aldik w Warszawie przy ul. Skarbka z Gór

Podstawowy wpływ na osiągnięte wyniki miało rozliczenie marży deweloperskiej z projektów prowadzonych przez spółki stowarzyszone m.in opisane w punktach 2), 4), 5) powyżej.

VII. Stanowisko zarządu co do możliwości zrealizowania prognozy wyników finansowych

Emitent nie publikował prognoz finansowych, zarówno dotyczących samego Emitenta, jak i jego grupy kapitałowej.

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
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.

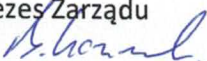
X. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 30 czerwca 2016 roku zatrudnienie w Tower Investments S.A. w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło 1 osobę. 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 II 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 Kazimierzczuk

TOWER INVESTMENTS S.A.

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