

TOWER INVESTMENTS S.A.



Skonsolidowany raport kwartalny

za okres

01.10.2016 – 31.10.2016

Warszawa, 17 marca 2017 r.

Wstęp

W dniu 10 marca 2017 r. Spółka otrzymała opinię biegłego rewidenta - Grant Thornton Frąckowiak spółka z o.o. spółka komandytowa – w zakresie definiowania lat obrotowych Spółki. W przesłanej opinii biegły rewident mając na uwadze dotychczasową korespondencję z KNF związaną z planowanym ubieganiem się o dopuszczenie akcji Spółki na rynek regulowany i uznając argumenty Komisji Nadzoru Finansowego dotyczące interpretacji przepisów ustawy o rachunkowości, wskazał, że rok obrotowy Spółki powinien trwać od 1 listopada 2015 r. do 31 października 2016 r., a kolejny rok obrotowy od 1 listopada 2016 r. do 31 grudnia 2017 r. Pomimo obowiązujących różnych interpretacji przepisów ustawy o rachunkowości, mając na uwadze powyższą opinię biegłego rewidenta oraz w celu usprawnienia procesu przejścia na GPW i dostosowania się do opinii KNF, Zarząd Spółki podjął decyzję o przyjęciu ww. interpretacji czasu trwania okresów obrotowych. O decyzji tej Spółka poinformowała raportem ESPI nr 11/2017.

Mając na uwadze opisaną powyżej zmianę oraz fakt, że dotychczas Spółka przekazała do publicznej wiadomości informacje finansowe do września 2016 r. niniejszy raport kwartalny obejmuje informacje za ostatni miesiąc nowo przyjętego roku obrotowego (październik 2016 r.) oraz dane narastające dla całego roku obrotowego (od 1 listopada 2015 r. do 31 października 2016 r.).

Spis treści

Wstęp.....	2
I. Informacje o Emitencie.....	4
II. Opis grupy kapitałowej.....	5
III. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej za IV kwartał 2016 roku	8
IV. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za IV kwartał 2016 roku.	12
V. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	15
VI. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w IV kwartale 2016 roku, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.....	15
VII. Stanowisko zarządu co do możliwości zrealizowania prognozy wyników finansowych.....	16
VII. Struktura akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu na dzień sporządzenia raportu.....	16
VIII. Informacje nt. podjęcia inicjatyw nastawionych na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań w przedsiębiorstwie.....	17
IX. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty....	17
X. Oświadczenie Zarządu Tower Investments S.A.	17

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:

- 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

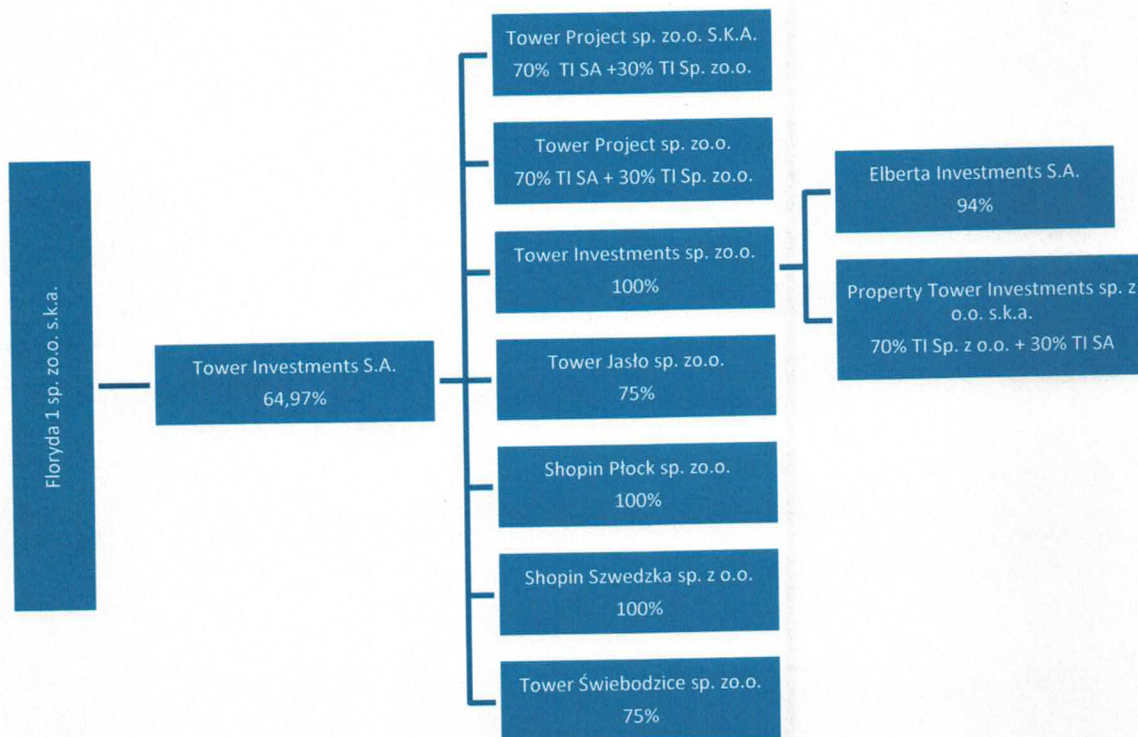
Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej

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 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 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 IV kwartał 2016 roku

BILANS

Wyszczególnienie		31.10.2016	31.10.2015
A.	AKTYWA TRWAŁE	14 075 554,90	264 623,29
I.	Wartości niematerialne i prawne	23 333,33	0,00
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2 242 268,00	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	7 784 088,08	0,00
IV.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
V.	Inwestycje długoterminowe	3 882 989,74	264 623,29
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	142 875,75	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	21 753 855,85	8 103 123,95
I.	Zapasy	7 530 302,63	2 484 552,85
II.	Należności krótkoterminowe	9 204 828,79	4 137 464,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 703 244,40	1 481 107,10
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	315 480,03	0,00
AKTYWA RAZEM		35 829 410,75	8 367 747,24
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	21 751 983,13	6 649 092,06
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	0,00	0,00
VIII.	Zysk (strata) netto	5 313 842,07	5 838 592,06
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	514 626,12	0,00
C.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	13 562 801,50	1 718 655,18
I.	Rezerwy na zobowiązania	327 014,31	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	6 536 478,49	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 210 056,94	1 347 031,99
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 489 251,76	371 623,19
PASYWA RAZEM		35 829 410,75	8 367 747,24

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie		01.10.2016 - 31.10.2016	01.10.2015 - 31.10.2015	01.11.2015 - 31.10.2016	01.12.2013 - 31.10.2015
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:	3 278 090,78	4 374 095,75	8 931 107,71	4 891 891,45
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 261 196,66	4 374 095,75	8 995 477,58	4 891 891,45
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	16 894,12	0,00	-64 369,87	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	451 894,64	19 614,30	2 426 399,23	1 060 199,93
I.	Amortyzacja	39 308,91	0,00	139 086,16	38 887,92
II.	Zużycie materiałów i energii	24 012,32	0,00	94 196,10	74 372,62
III.	Usługi obce	302 467,19	17 581,30	1 656 831,35	921 797,27
IV.	Podatki i opłaty	48 424,72	2 033,00	180 361,19	23 789,12
V.	Wynagrodzenia	22 050,00	0,00	131 283,33	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 049,59	0,00	17 841,79	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	13 581,91	0,00	206 799,31	1 353,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	2 826 196,14	4 354 481,45	6 504 708,48	3 831 691,52
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	35 837,68	305 000,00	779 151,49	1 989 583,77
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	26 498,16	1 399 582,76
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	35 837,68	305 000,00	752 653,33	590 001,01
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	59 072,14	0,00	341 312,58	45 000,85
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	59 072,14	0,00	341 312,58	45 000,85
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (C+D-E)	2 802 961,68	4 659 481,45	6 942 547,39	5 776 274,44
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	3 029,03	222 458,43	172 405,44	153 150,27
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	2 847,46	14 974,36	157 705,79	18 427,75
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	134 722,52
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	58 800,00	0,00	0,00
V.	Inne	181,57	148 684,07	14 699,65	0,00
H.	KOSZTY FINANSOWE	29 357,25	205 512,80	430 111,38	90 832,65
I.	Odsetki	23 387,30	98,75	55 468,21	30 360,84
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	2 400,00	97 914,54	309 268,95	39 114,54
IV.	Inne	3 569,95	107 499,51	65 374,22	21 357,27
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)	2 776 633,46	4 676 427,08	6 684 841,45	5 838 592,06
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	38 659,79	0,00	77 319,59	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	38 659,79	0,00	77 319,59	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
M.	ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	62 638,00	0,00	501 104,00	0,00
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	62 638,00	0,00	501 104,00	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	-1 091 442,63	0,00
O.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (J+/-K-L+M+/-N)	2 800 611,67	4 676 427,08	6 017 183,23	5 838 592,06
P.	PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00	743 262,83	0,00
I.	Część bieżąca	0,00	0,00	616 592,00	0,00
II.	Część odroczone	0,00	0,00	126 670,83	0,00
Q.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00	0,00	0,00
R.	ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	17 002,73	0,00	39 921,67	0,00
S.	ZYSK (STRATA) NETTO (O-P-Q+/-R)	2 817 614,40	4 676 427,08	5 313 842,07	5 838 592,06

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)		01.10.2016 - 31.10.2016	01.10.2015 - 31.10.2015	01.11.2015 - 31.10.2016	01.12.2013 - 31.10.2015
Wyszczególnienie					
A. PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
I.	Zysk (strata) netto	2 817 614,40	4 676 427,08	5 313 842,07	5 838 592,06
II.	Korekty razem	789 031,08	-4 539 532,17	-6 399 827,45	-7 386 979,80
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	3 606 645,48	136 894,91	-1 085 985,38	-1 548 387,74
B. PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ					
I.	Wpływy	0,00	0,00	0,00	4 400 000,00
II.	Wydatki	12 757,92	0,00	3 760 549,56	3 039 305,16
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-12 757,92	0,00	-3 760 549,56	1 360 694,84
C. PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ					
I.	Wpływy	0,00	0,00	9 789 049,00	7 949 963,58
II.	Wydatki	40 159,21	0,00	1 653 476,76	7 190 463,58
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-40 159,21	0,00	8 135 572,24	759 500,00
D.	PRZEPIŹYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	3 553 728,35	136 894,91	3 289 037,30	571 807,10
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	3 553 728,35	136 894,91	3 289 037,30	571 807,10
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	307 116,05	434 912,19	571 807,10	0,00
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)	3 860 844,40	571 807,10	3 860 844,40	571 807,10

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM					
Wyszczególnienie		01.10.2016 - 31.10.2016	01.10.2015 - 31.10.2015	01.11.2015 - 31.10.2016	01.12.2013 - 31.10.2015
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	18 934 368,73	1 972 664,98	6 649 092,06	51 000,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	21 751 983,13	6 649 092,06	21 751 983,13	6 649 092,06
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	21 751 983,13	6 649 092,06	21 751 983,13	6 649 092,06

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

BILANS

Wyszczególnienie		31.10.2016	31.10.2015
A.	AKTYWA TRWAŁE	6 437 747,80	264 623,29
I.	Wartości niematerialne i prawne	23 333,33	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 211 984,86	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	5 124 075,29	264 623,29
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	78 354,32	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	16 122 799,65	8 103 123,95
I.	Zapasy	4 837 455,29	2 484 552,85
II.	Należności krótkoterminowe	1 971 705,12	4 137 464,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	9 283 246,24	1 481 107,10
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 393,00	0,00
AKTYWA RAZEM		22 560 547,45	8 367 747,24
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	18 667 030,00	6 649 092,06
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	0,00	0,00
VII.	Zysk (strata) netto	2 228 888,94	5 838 592,06
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 893 517,45	1 718 655,18
I.	Rezerwy na zobowiązania	95 314,18	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	70 160,41	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 035 042,86	1 347 031,99
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	693 000,00	371 623,19
PASYWA RAZEM		22 560 547,45	8 367 747,24

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie		01.10.2016 - 31.10.2016	01.10.2015 - 31.10.2015	01.11.2015 - 31.10.2016	01.12.2013 - 31.10.2015
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:	4 583,56	4 374 095,75	4 484 746,16	4 891 891,45
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 583,56	4 374 095,75	4 484 746,16	4 891 891,45
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Koszt wytv. 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	224 790,44	19 614,30	1 604 394,38	1 060 199,93
I.	Amortyzacja	2 367,91	0,00	10 224,08	38 887,92
II.	Zużycie materiałów i energii	12 423,49	0,00	37 970,52	74 372,62
III.	Usługi obce	158 633,45	17 581,30	1 177 298,84	921 797,27
IV.	Podatki i opłaty	21 013,66	2 033,00	94 944,54	23 789,12
V.	Wynagrodzenia	20 200,00	0,00	125 733,33	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 668,30	0,00	16 697,92	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	8 483,63	0,00	141 525,15	1 353,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	-220 206,88	4 354 481,45	2 880 351,78	3 831 691,52
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2 501,03	305 000,00	17 501,43	1 989 583,77
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	1 399 582,76
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	2 501,03	305 000,00	17 501,43	590 001,01
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	144,27	45 000,85	26 365,21	45 000,85
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	144,27	0,00	26 365,21	45 000,85
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ	-217 850,12	4 614 480,60	2 871 488,00	5 776 274,44
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	1 732,43	222 458,43	198 519,01	153 150,27
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	1 732,43	14 974,36	183 819,36	18 427,75
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	134 722,52
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	58 800,00	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	148 684,07	14 699,65	0,00
H.	KOSZTY FINANSOWE	3 911,13	205 512,80	320 207,26	90 832,65
I.	Odsetki	26,10	98,75	469,10	30 360,84
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	2 400,00	97 914,54	309 268,95	39 114,54
IV.	Inne	1 485,03	107 499,51	10 469,21	21 357,27
J.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ.	-220 028,82	4 631 426,23	2 749 799,75	5 838 592,06

GOSPODARCZEJ					
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	-220 028,82	4 631 426,23	2 749 799,75	5 838 592,06
M	PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00	520 910,81	0,00
I.	Część bieżąca	0,00	0,00	528 521,00	0,00
II.	Część odroczone	0,00	0,00	-7 610,19	0,00
N	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00	0,00	0,00
O	ZYSK (STRATA) NETTO	-220 028,82	4 631 426,23	2 228 888,94	5 838 592,06

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie		01.10.2016 - 31.10.2016	01.10.2015 - 31.10.2015	01.11.2015 - 31.10.2016	01.12.2013 - 31.10.2015
A. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
I.	Zysk (strata) netto	-220 028,82	4 631 426,23	2 228 888,94	5 838 592,06
II.	Korekty razem	-35 289,33	-4 539 532,17	-17 918,81	-7 386 979,80
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-255 318,15	136 894,91	2 210 970,13	-1 548 387,74
B. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ					
I.	Wpływy	0,00	0,00	39 041,79	4 400 000,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	12 539 214,79	3 039 305,16
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00	-12 500 173,00	1 360 694,84
C. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ					
I.	Wpływy	0,00	0,00	9 789 049,00	7 949 963,58
II.	Wydatki	0,00	0,00	19 855,33	7 190 463,58
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	0,00	9 769 193,67	759 500,00
D.	PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	-255 318,15	136 894,91	-520 009,20	571 807,10
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-255 318,15	136 894,91	-520 009,20	571 807,10
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	307 116,05	434 912,19	571 807,10	0,00
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)	51 797,90	571 807,10	51 797,90	571 807,10

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie		01.10.2016 - 31.10.2016	01.10.2015 - 31.10.2015	01.11.2015 - 31.10.2016	01.12.2013 - 31.10.2015
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	18 887 058,82	2 017 665,83	6 649 092,06	51 000,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	18 667 030,00	6 649 092,06	18 667 030,00	6 649 092,06
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	18 667 030,00	6 649 092,06	18 667 030,00	6 649 092,06

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, II i III kwartale 2016 r.

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

W IV kwartale 2016 (1.10.2016 – 31.10.2016) Spółka koncentrowała się na następujących zadaniach:

- 1) Serwisie deweloperskim związanym z obiektem Shopin Płock,
- 2) Pozyskiwaniu nowych projektów,
- 3) Komercjalizacji obiektów przeznaczonych na wynajem.

Podstawowy wpływ na osiągnięte wyniki w IV kwartale 2016 roku miało działanie 1) wskazane powyżej.

Na dzień 31.10.2016 łączna wartość sprzedażowa wszystkich realizowanych przez Spółkę projektów wynosiła 258,8 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

Jak wskazano we Wstępie Spółka dokonała zmiany czasu trwania roku obrotowego.

Zmiana lat obrotowych nie ma żadnego wpływu na działalność operacyjną Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. oraz jej wyniki finansowe, zmiany dotyczyć będą jedynie okresów, za jakie prezentowane będą te wyniki.

Raportem bieżącym ESPI nr 10/2016 Spółka opublikowała prognozę zysku netto Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na lata 2016 – 2017 za okresy definiowane odpowiednio jako 18.02.2016 – 31.12.2016 oraz 1.01.2017 – 31.12.2017:

18.02.2016 – 31.12.2016 – 7 mln zł;

1.01.2017 – 31.12.2017 – 12,8 mln zł.

W związku ze zmianą czasu trwania lat obrotowych Zarząd Spółki przedstawił w raporcie bieżącym ESPI nr 11/2017 prognozę zysku netto Grupy Kapitałowej na nowo ustalone lata obrotowe:

1.11.2015-31.10.2016 - w wysokości 5,4 mln zł;

1.11.2016-31.12.2017 - w wysokości 14 mln zł.

Niezaudytowany zysk netto za okres 1.11.2015 – 31.10.2016 wyniósł 5,3 mln zł.

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
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.

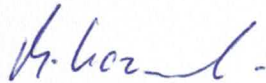
IX. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 31 października 2016 roku zatrudnienie w Tower Investments S.A. w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło 2 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 IV 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