



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE

POZOSTAŁE INFORMACJE
ZGODNE Z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA FINANSÓW Z DNIA 19 LUTEGO 2009 ROKU
W SPRAWIE INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ
EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ UZNAWANIA ZA RÓWNOWAŻNE
INFORMACJI WYMAGANYCH PRZEPISAMI PRAWA NIEBĘDĄCEGO PAŃSTWEM
CZŁONKOWSKIM
Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

14 listopada 2016 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje	3
2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji	4
3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 r.	6
3.1. Wyniki finansowe	6
3.2. Charakterystyka sprzedaży.....	11
3.3. Przepływy pieniężne	17
3.4. Analiza wskaźnikowa	17
4. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	18
5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	19
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 14.11.2016 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	19
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 14.11.2016 r.....	20
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	21
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	21
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	21
11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.....	22
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	22
13. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.....	24

1. Najważniejsze informacje

1. W dniu 23.08.2016 r. GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 §1 pkt 1) ksh oraz art. 515 §1 w związku z art. 516 §6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 29.06.2016 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. z dnia 04.07.2016 r.
2. Na dzień 30.09.2016 roku spółka bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiadała 2.510.429 akcji Projprzem S.A., co stanowiło 41,96% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniały do wykonywania 2.510.429 głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowiło 32,997% ogólnej liczby głosów. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania GK IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 2.850.252 akcji, co stanowi 47,64% kapitału zakładowego spółki Projprzem S.A. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.850.252 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 39,9% ogólnej liczby głosów.
3. W dniu 29.06.2016 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. uchwaliło wypłatę dywidendy w wysokości 3.643 tys. PLN (tj. 0,05 PLN na 1 akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 22.08.2016 r., natomiast wypłata przez Spółkę dywidendy miała miejsce w dniu 12.09.2016 r.
4. W pierwszych trzech kwartałach 2016 roku znacząco spadły przychody z segmentu przemysł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2015 – odnotowano spadek o 9,9 mln PLN, tj. spadek o 32,2%, wzrosły jednak przychody z segmentu hotelarstwo o 4,3 mln PLN, tj. wzrost o 19,7%. W odróżnieniu do trzech kwartałów 2015 roku, w trzech kwartałach 2016 roku wykazano przychody z działalności deweloperskiej w wysokości 13,7 mln PLN.
5. Podstawowe dane finansowe Grupy:
 - a. Przychody skonsolidowane w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku wyniosły 72,6 mln PLN i były wyższe od przychodów w analogicznym okresie 2015 roku o ca 11,6%,
 - b. EBITDA wynosi 10,0 mln PLN wobec EBITDA w analogicznym okresie roku 2015 w wysokości 12,0 mln PLN,
 - c. Skonsolidowana strata netto wyniosła 0,3 mln PLN, wobec zysku netto w analogicznym okresie roku 2015 na poziomie 1,8 mln PLN.

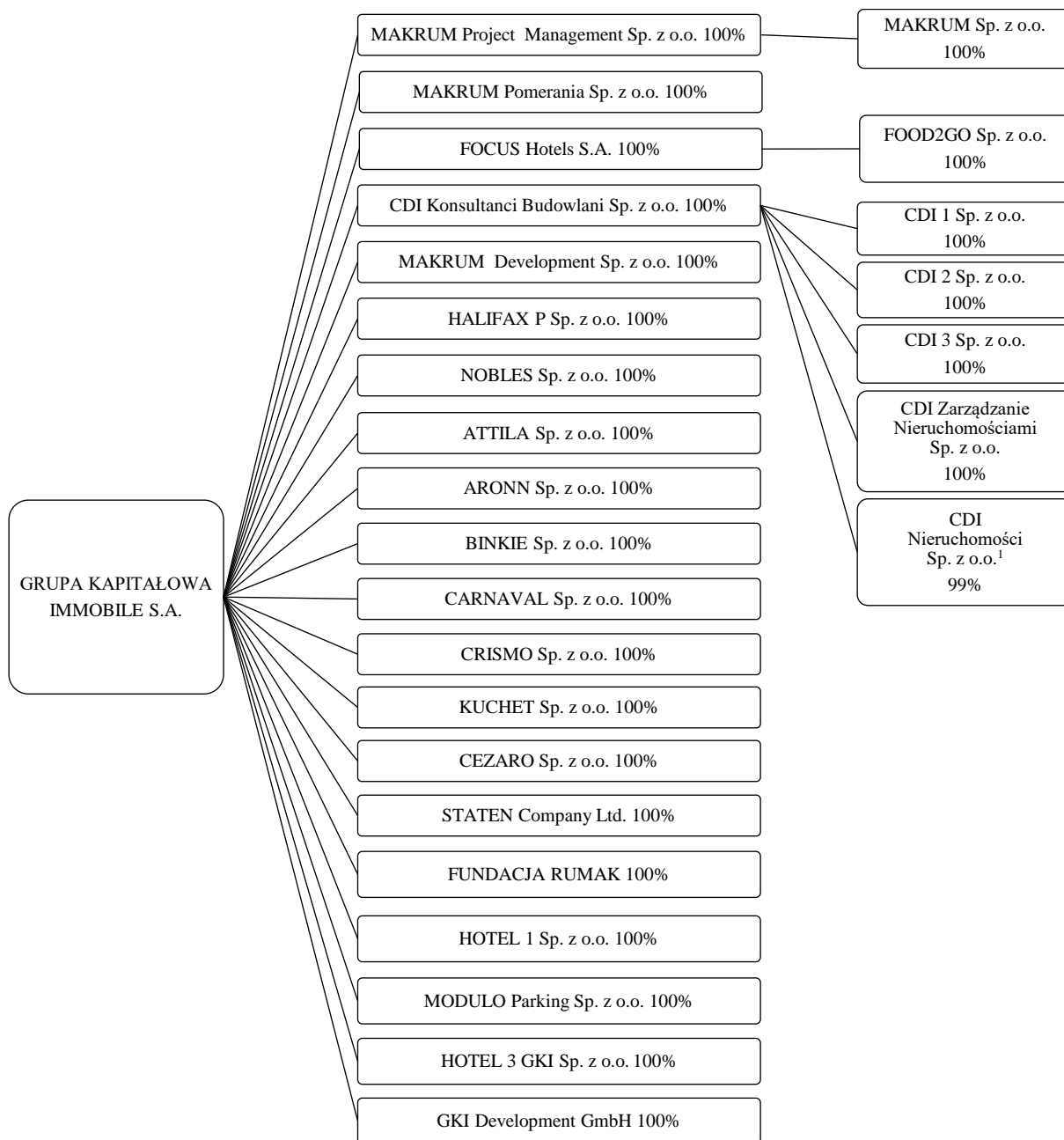
2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji

Konsolidacją na dzień 30.09.2016 r. zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
STATEN Company Limited	Cypr
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o. (dawniej: HOTEL 1 Sp. z o.o. 2 SKA, następnie HOTEL 2 GKI Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
HOTEL 3 GKI Sp. z o.o. (dawniej: HOTEL 1 Sp. z o.o. 3 SKA)	Bydgoszcz Polska

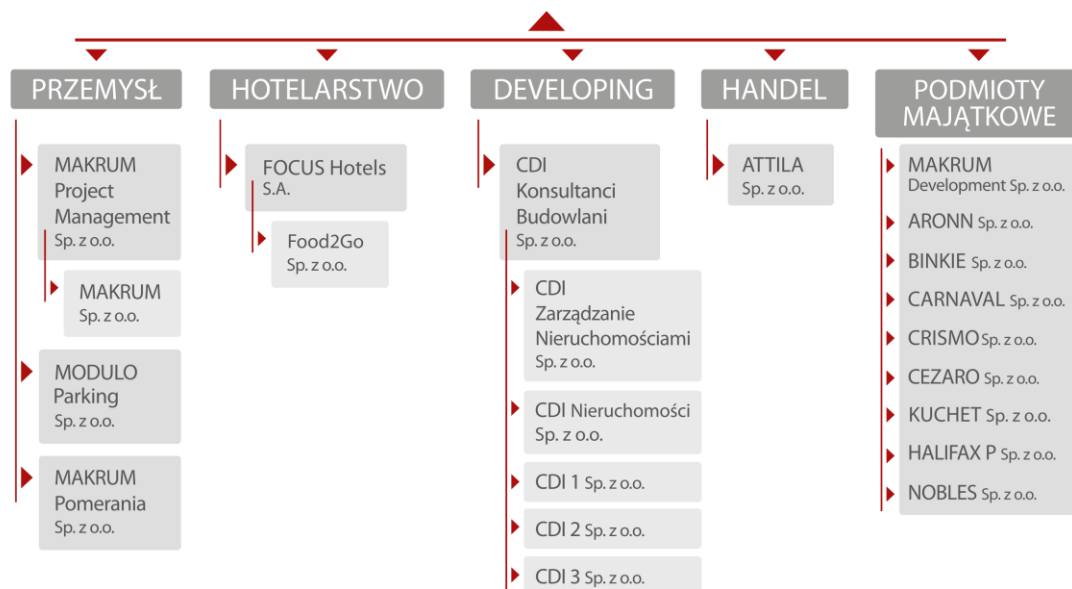
Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia graf zamieszczony na kolejnej stronie.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)



¹ Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

Schemat funkcjonalny uwzględniający główne Spółki Grupy Kapitałowej został zaprezentowany na kolejnym grafie.



3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 r.

3.1. Wyniki finansowe

3.1.1 Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach roku 2016 i 2015.

	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	Dynamika
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	72 606	65 074	11,6%
Przychody ze sprzedaży produktów	30 504	29 041	5,0%
Przychody ze sprzedaży usług	38 541	34 539	11,6%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3 561	1 494	138,4%
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>	20 760	30 611	-32,2%
<i>Hotelarstwo</i>	26 080	21 782	19,7%
<i>Konsulting budowlany</i>	4 104	4 937	-16,9%
<i>Najem aktywów</i>	5 919	5 809	1,9%
<i>Developing</i>	13 748	-	-
<i>Pozostale</i>	1 994	1 935	3,1%
Koszt własny sprzedaży	55 955	47 637	17,5%
Koszt sprzedanych produktów	9 484	20 547	-53,8%

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

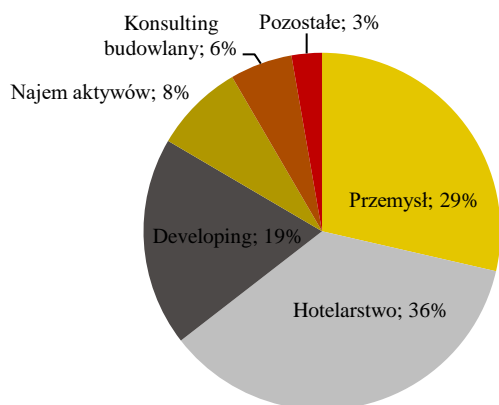
Koszt sprzedanych usług	43 871	26 044	68,4%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	2 600	1 046	148,6%
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>	18 229	21 414	-14,9%
<i>Hotelarstwo</i>	17 406	15 151	14,9%
<i>Konsulting budowlany</i>	4 857	4 767	1,9%
<i>Najem aktywów</i>	3 441	2 836	21,3%
<i>Developing</i>	10 520	44	-
<i>Pozostałe</i>	1 502	3 424	-56,1%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	16 651	17 437	-4,5%
Koszty sprzedaży	2 215	1 057	109,6%
Koszty ogólnego zarządu	10 792	10 802	-0,1%
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 823	6 980	-59,6%
Pozostałe koszty operacyjne	716	5 132	-86,0%
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 751	7 426	-22,6%
Przychody finansowe	421	913	-53,9%
Koszty finansowe	4 127	4 105	0,5%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 045	4 234	-51,7%
Podatek dochodowy	2 375	2 410	-1,5%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(332)	1 824	-118,2%
Zysk (strata) netto	(332)	1 824	-118,2%

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym trzech kwartałach 2016 roku wyniosły 72,6 mln PLN, co oznacza wzrost o 7,5 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2015 (wzrost przychodów o 11,6%).

Grupa Kapitałowa IMMOBILE osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysłowym,
 - Hotelarstwo,
 - Konsulting budowlany,
 - Developing,
 - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych);
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

**Przychody od klientów zewnętrznych
 GK IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku**



Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

W pierwszych trzech kwartałach 2016 roku GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 16,7 mln PLN (rentowność na poziomie 22,9%) wobec 17,4 mln PLN w analogicznym okresie roku 2015 (rentowność 26,8%).

Koszty ogólnego zarządu w analizowanym okresie roku 2016 utrzymały się na zbliżonym poziomie jak w analogicznym okresie roku 2015 (wzrost o 1,0%) i wyniosły 10,8 mln PLN.

W pierwszych trzech kwartałach roku 2016 osiągnięto zysk na sprzedaży w wysokości 3,6 mln PLN wobec 5,6 mln PLN w analogicznym okresie 2015 roku.

Na osiągnięty wynik na sprzedaży największy wpływ miały wyniki segmentów (w tys. PLN):

- Przemysł	(3 032),
- Hotelarstwo	5 278,
- Najem aktywów	1 879,
- Developing	1 933,
- Konsulting budowlany	(1 278),
- Pozostałe	(1 137).

Słaby wynik przemysłu w pierwszych trzech kwartałach br. związany jest z osiągniętymi niskim przychodami (20,8 mln PLN) oraz dodatkowymi kosztami związanymi w wprowadzeniem na rynek nowych produktów – parkingów automatycznych oraz granuladora destruktu asfaltowego, a także szerokich działań pro sprzedażowych (uczestnictwo w targach, konferencjach branżowych oraz wizyty handlowe na rynkach zagranicznych). Spadek przychodów to wynik niskich cen ropy naftowej i praktycznie zerowych inwestycji w segmencie off-shore.

Znaczna, spodziewana poprawa wyników w stosunku do poprzednich kwartałów 2016 roku nastąpiła w hotelarstwie. Na wyniki duży wpływ miały koszty związane z otwarciem w czerwcu br. nowego hotelu w Gdańsku. Hotel ten ma znaczący, pozytywny wpływ na wysokość przychodów i rentowność segmentu w III kwartale roku.

W analizowanym okresie 2016 roku Grupa odnotowała zysk na pozostałej działalności operacyjnej – pozostałe przychody operacyjne przewyższyły koszty o 2,1 mln PLN. Największą pozycją pozostałych przychodów jest wycena nieruchomości inwestycyjnej w trakcie wytwarzania – projektu IMMOBILE K3 w Bydgoszczy. W analogicznym okresie roku 2015 pozostałe przychody operacyjne przewyższyły pozostałe koszty operacyjne o 1,8 mln PLN.

Wynik na działalności operacyjnej w bieżącym okresie ukształtował się na poziomie 5,8 mln PLN wobec zysku w roku 2015 na poziomie 7,4 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa poniosła w pierwszych trzech kwartałach 2016 r. stratę w wysokości 3,7 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2015 strata na działalności finansowej wyniosła 3,2 mln) na co wpływ w głównej mierze miały koszty odsetek w wysokości 2,9 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto przed opodatkowaniem na poziomie 2,0 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2015 zysk brutto wyniósł 4,2 mln PLN).

W analizowanym okresie roku 2016 strata netto GK IMMOBILE wyniosła 0,3 mln PLN wobec zysku 1,8 mln PLN w roku 2015.

Kwartałny rachunek zysków i strat GK IMMOBILE	IQ 2015	IIQ 2015	IIIQ 2015	IVQ 2015	IQ 2016	IIQ 2016	IIIQ 2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	20 181	25 405	19 488	33 237	21 119	25 673	25 814
Koszt własny sprzedaży	14 342	17 395	15 900	25 449	17 673	19 230	19 052
Zysk brutto ze sprzedaży	5 839	8 010	3 588	7 788	3 445	6 443	6 762
Koszty sprzedaży	5	683	369	1 930	658	748	809
Koszty ogólnego zarządu	3 406	3 949	3 447	1 806	3 215	4 211	3 366
Zysk na sprzedaży	2 428	3 378	(228)	4 052	(428)	1 484	2 587
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	-	-	(505)	-	-	-

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
(w tysiącach PLN)

Wynik na poz. działalności operacyjnej	(4)	119	1 733	889	(368)	1 524	951
Zysk z działalności operacyjnej	2 424	3 497	1 505	4 436	(796)	3 008	3 538
Wynik na działalności finansowej	(1 229)	(663)	(1 300)	(1 019)	(1 252)	(1 339)	(1 115)
Zysk brutto	1 195	2 834	205	3 417	(2 048)	1 669	2 423
Podatek dochodowy	869	1 210	331	2 946	855	463	1 058
Zysk netto	326	1 624	(126)	471	(2 903)	1 206	1 365

3.1.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.09.2016 r. osiągnęła poziom wyższy o ca 27,1 mln PLN niż na koniec roku ubiegłego i wyniosła 236,4 mln PLN, na co złożyły się przede wszystkim: zmiana prezentacji akcji spółki Projprzem S.A. z krótko na długoterminowe (wzrost pozostałych długoterminowych aktywów finansowych o ok. 21,4 mln PLN) oraz wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o ok. 8,5 mln PLN (w tym w związku z realizacją projektu IMMOBILE K3).

Aktywa	30-09-2016 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2015	30-09-2015 (niebadane)
Aktywa trwałe				
Wartość firmy				
Aktywa niematerialne	478	466	482	525
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	118 215	119 053	121 340	123 472
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	93 909	94 891	96 310	96 798
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	15 222	14 787	15 226	15 445
<i>Pozostałe</i>	9 084	9 375	9 804	11 229
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	85 678	82 547	77 178	79 083
<i>Grunty inwestycyjne</i>	33 930	31 240	26 548	27 998
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	51 748	51 307	50 630	51 085
Inwestycje w jednostkach zależnych	5	3	3	3
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-	-
Należności i pożyczki	2 145	2 140	2 136	2 155
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	22 443	18 233	136	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26	26	24	20
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 327	8 303	8 076	10 007
Aktywa trwałe	237 317	230 771	209 375	215 265

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2016 r. w GK IMMOBILE wyniosły 47,3 mln PLN wobec 70,6 mln PLN na dzień 31.12.2015 r. (spadek o 32,9%).

Aktywa	30-09-2016 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2015	30-09-2015 (niebadane)
Aktywa obrotowe				
Zapasy, w tym:	23 400	22 600	24 760	25 250
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	13 030	9 485	21 348	23 551
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	6 849	9 788	-	-
<i>Pozostałe zapasy</i>	3 521	3 327	3 412	1 699
Aktywa biologiczne	-	-	-	1 471
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	4 294	3 757	6 123	7 030
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 435	13 362	14 894	9 857
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	901	123	-	192

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

Pożyczki	78	171	3 372	1 811
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	6	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	9 480	1 204
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	630	1 003	263	847
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 591	3 652	11 666	18 971
Aktywa obrotowe	47 329	44 668	70 564	66 633
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-

Zmiana wartości aktywów obrotowych wynika głównie z:

- spadku wartości należności z tytułu umów o usługę budowlaną o ok. 1,8 mln PLN,
- spadku wartości zapasów per saldo o 1,4 mln PLN, w tym spadek w związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań w ramach zadania deweloperskiego prowadzonego przez Spółkę CDI 1 oraz wzrost związany z prowadzonymi inwestycjami,
- spadku wartości pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych do zera – w wyniku zmiany prezentacji posiadanych akcji w spółce Projprzem oraz sprzedaży pozostałych akcji i obligacji.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.09.2016 r. wynosi 147,2 mln PLN i jest niższy o 0,9 mln PLN niż na dzień 31.12.2015 r. Udział kapitału własnego w pasywach ogółem nie zmniejszył się z 53% na 52%.

Pasywa	30-09-2016 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2015	30-09-2015 (niebadane)
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	-	-	(1 739)	(1 739)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	5 857	4 966	3 794	822
Zyski zatrzymane:	25 704	24 338	29 679	32 208
- zysk (strata) z lat ubiegłych	26 036	26 036	27 384	30 384
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(332)	(1 698)	2 295	1 824
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	147 863	145 606	148 036	147 593
Udziały niedające kontroli	-	-	-	-
Kapitał własny	147 863	145 606	148 036	147 593

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wzrosła w stosunku do 31.12.2015 roku o 4,7 mln PLN i wyniosła 136,6 mln PLN.

Wpływ na to miał:

- spadek zobowiązań długoterminowych (o ca 22,5 mln PLN), na co wpływ miały m.in.: reklasyfikacja części długoterminowej kredytu do zobowiązań krótkoterminowych ze względu na złamanie covenantu umowy kredytowej (10,9 mln PLN), spłata kredytu finansującego budowę etapu 0 Platanowego Parku (zmniejszenie per saldo o ok. 16,0 mln PLN), zmiana struktury kredytów finansujących przemysł oraz podwyższenie kredytu finansującego hotel w Szczecinie o 6,8 mln PLN,
- oraz wzrost zobowiązań krótkoterminowych (o ca 27,2 mln PLN), na co wpływ miały zmiana prezentacji kredytu inwestycyjnego CRISMO Sp. z o.o. oraz zwiększenie finansowania obrotowego w CDI KB Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
(w tysiącach PLN)

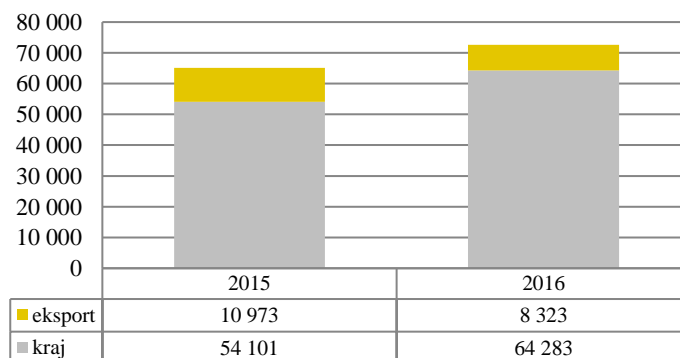
Pasywa	30-09-2016 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2015	30-09-2015 (niebadane)
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	50 777	50 507	74 666	77 407
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	-	-	16 043	16 430
<i>Finansujące nieruchomości</i>	47 209	47 313	52 993	54 425
<i>Finansujące przemysł</i>	3 556	3 142	5 514	6 405
<i>Pozostałe</i>	12	53	116	147
Leasing finansowy	2 841	1 823	2 551	3 050
Pochodne instrumenty finansowe	2 232	2 596	2 581	2 727
Pozostałe zobowiązania	-	21	51	24
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 291	12 994	11 675	11 463
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	250	218	273	318
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	17	17
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	805	492	688	787
Zobowiązania długoterminowe	70 196	68 651	92 502	95 793
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18 150	19 845	13 875	15 873
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	687	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 623	34 155	17 613	14 144
<i>Finansujące nieruchomości</i>	15 234	15 213	5 281	5 547
<i>Finansujące przemysł</i>	10 907	12 946	10 984	7 546
<i>Pozostałe</i>	13 482	5 994	1 348	1 421
Leasing finansowy	3 705	1 559	2 739	2 972
Pochodne instrumenty finansowe	67	-	79	151
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 248	3 534	3 124	2 999
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	46	41	311	680
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 752	2 049	973	1 693
Zobowiązania krótkoterminowe	66 591	61 183	39 401	38 512
Zobowiązania razem	136 787	129 834	131 903	134 305

3.2. Charakterystyka sprzedaży

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

Wartość sprzedaży w GK IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach w latach 2015 i 2016



Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

Na ogólny wzrost przychodów GK IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku wynoszący ok. 7,5 mln PLN wpływ miał wzrost przychodów krajowych. Przychody z eksportu spadły o kwotę ok. 2,7 mln PLN – między innymi efekt niskiego popytu w segmencie off-shore.

Sprzedaż eksportowa w analizowanym okresie roku 2016 była realizowana wyłącznie w segmencie przemysłowym.

Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są głównie w EUR, a przepływy z nimi związane MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zabezpiecza zawierając transakcje Forward.

SPRZEDAŻ WG SEGMENTÓW

Grupa uwzględnia w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem. Grupa dokonuje również przypisania do aktywów segmentów operacyjnych także: długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, aktywa biologiczne oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W ocenie Zarządu Grupy taki sposób prezentacji aktywów pełniej odzwierciedla zaangażowane aktywa w poszczególnych segmentach.

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów przedstawia poniższa tabela.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2016 roku (niebadane)							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	20 760	5 919	26 080	4 104	13 748	1 994	72 606
Sprzedaż między segmentami	13		53	13 653			13 719
Przychody ogółem	20 773	5 919	26 133	17 758	13 748	1 994	86 325

Amortyzacja	961	294	2 416	117	-	449	4 238
Wynik operacyjny segmentu	(3 032)	1 879	5 278	(1 278)	1 933	(1 137)	3 643
EBITDA segmentu	(2 071)	2 173	7 694	(1 161)	1 933	(688)	7 881
Aktywa segmentu sprawozdawczego	29 338	49 390	107 143	981	54 170	7 358	248 381

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2015 roku (niebadane)							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	30 611	5 809	21 782	4 937	-	1 935	65 074
Sprzedaż między segmentami	-	2	121	1 892	-	-	2 015
Przychody ogółem	30 611	5 811	21 903	6 829	-	1 935	67 089

Amortyzacja	1 308	287	2 478	140	-	327	4 540
Wynik operacyjny segmentu	4 040	2 499	4 617	(518)	(1 593)	(3 467)	5 578
EBITDA segmentu	5 348	2 786	7 095	(378)	(1 593)	(3 140)	10 118
Aktywa segmentu sprawozdawczego	40 082	56 901	99 064	1 423	67 158	4 053	268 681

PRZEMYSŁ

Przychody z segmentu przemysłowego w okresie od stycznia do września 2016 roku były realizowane w MAKRUM Project Management Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o. oraz Modulo Parking Sp. z o.o.

Działalność przemysłowa Grupy Kapitałowej IMMOBILE koncentruje się na:

- tradycyjnych wyrobach własnych (m.in. młyny, suszarnie, kruszarki, granulatory, przesiewacze wykorzystywane w przemyśle cementowym, surowców mineralnych, energetyce, papierniach i w innych działach),
- nowych produktach tj. parkingach automatycznych,
- realizacji urządzeń według indywidualnej dokumentacji klienta w sektorach:
 - offshore (wyposażenie platform wiertniczych i statków obsługujących platformy np. rolki rufowe, wciągarki, A-ramy i inne),
 - marine (wyposażenie statków np. płetwy sterów, urządzenia pokładowe, dźwigi itp.),
 - maszynowym (wywrotnice wagonowe, lądowe urządzenia dźwigowe, elementy pras mechanicznych, elementy linii technologicznych),
 - górnictwa odkrywkowego (młyny, przenośniki, kruszarki itp.).

Perspektywy segmentu

– **System zautomatyzowanych parkingów modułowych**

Dedykowaną do sprzedaży produktów marki MODULO jest spółka Modulo Parking Sp. z o.o., powstała w wyniku przekształcenia spółki Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA.

System automatycznego parkowania działa na zasadzie poziomego oraz pionowego przesuwu platform pojazdowych. Takie rozwiązanie w znaczący sposób ogranicza ilość kubatury potrzebnej do zmagazynowania aut w porównaniu z technologią tradycyjną i dużą ilością zjazdów, podjazdów dróg komunikacji wewnętrznej itp. Jest to optymalne rozwiązanie dla deweloperów gdzie tą samą liczbę pojazdów można zmieścić na poziomach bez potrzeby budowy kolejnych dróg dodatkowych podziemnych poziomów parkingowych.

Z końcem września, miała miejsce premierowa realizacja systemu parkingowego realizowanego przez Grupę Kapitałową Immobile.

Ponadto w drugiej połowie października zaprezentowane zostały systemy MODULO na dedykowanych targach w Kielcach – EUROPARKING 2016, gdzie ponownie produkty cieszyły się ogromnym zainteresowaniem ze strony odwiedzających targi.

Aktualnie trwają bardzo zaawansowane rozmowy na temat sprzedaży systemów MODULO do lokalizacji w Sopocie oraz Gdańsku. W tych inwestycjach planowane jest umieszczenie systemów DUAL SINGLE PLATFORM lub DUAL SINGLE TWIN.

Na początku października została uruchomiona strona internetowa dedykowana parkingom MODULO <http://moduloparking.com>

– **Granulator destruktu asfaltowego**

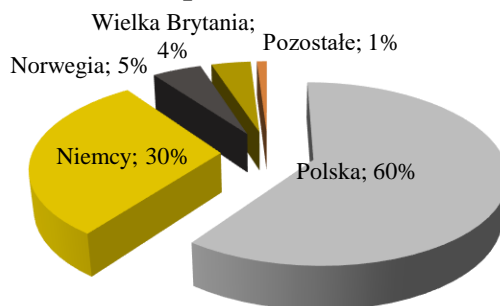
Granulator służy do rozdrabniania dostępnego destruktu asfaltowego, przystosowując go do powtórnego użycia w procesie budowy dróg i nawierzchni. Destrukt asfaltowy stanowi pełnowartościowy budulec stosowany w sektorze budowy i modernizacji infrastruktury drogowej.

Granulator produkcji Makrum wyróżnia się na rynku niespotykaną wysoką wydajnością oraz niską energochłonnością. Przystosowany jest do pracy w nieograniczonym spektrum temperatur. Zastosowane w produkcji granulatora materiały wysokiej jakości gwarantują maksymalnie długie okresy eksploatacji części, pozostawiając dużą ergonomię użytkownika i serwisu maszyny. W zależności od potrzeb zastosować można ramę stacjonarną granulatora lub przewoźną, która umożliwia dogodny transport i ustawienie w dowolnym miejscu.

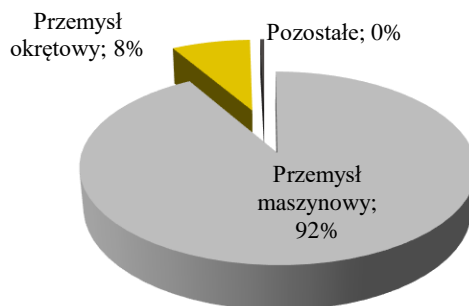
W październiku, po 11 miesiącach od narodzenia się pomysłu, miała miejsce pierwsza sprzedaż granuladora destruktu asfaltowego do polskiej firmy z branży drogowo-mostowej.

Poniższe wykresy przedstawiają udział procentowy przychodów ze sprzedaży sektora przemysł w podziale na kraj pochodzenia oraz na rynki.

Sprzedaż sektora przemysł ze względu na kraj pochodzenia



Sprzedaż sektora przemysł w podziale na rynki



HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za trzy pierwsze kwartały 2016 roku wyniosły łącznie 26,2 mln PLN i zostały zrealizowane w całości w spółkach FOCUS Hotels S.A. oraz FOOD2GO Sp. z o.o.

W analogicznym okresie 2015 roku przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie wyniosły 22,1 mln PLN co oznacza wzrost przychodów o 4,1 mln PLN w stosunku do trzech pierwszych kwartałów 2015 roku (+18,3%).

Aktualnie sieć FOCUS Hotels to 7 hoteli zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 651 pokoi. FOCUS Hotels to miejskie hotele biznesowe nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach służbowych, jak i turystów indywidualnych i grupowych, wyróżniające się najlepszą relacją jakości do ceny.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
(w tysiącach PLN)

ROK	I – IX 2016	I - IX 2015	vs. 2015
OCC%	66,84%	62,61%	+4,23 p.p.
ADR	157,03 PLN	152,84 PLN	+4,19 PLN
RevPAR	104,96 PLN	95,69 PLN	+9,27 PLN

Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego:

1 czerwca 2016 roku spółka otworzyła nowy czterogwiazdkowy hotel w Gdańsku – Focus Hotel Premium Gdańsk. Jego właścicielem jest firma Górski Energia. Obiekt zlokalizowany jest we Wrzeszczu, biznesowej dzielnicy miasta, i posiada 116 pokoi oraz 720 m² przestrzeni konferencyjnej. W obiekcie znajduje się także restauracja, lobby bar oraz sauna i siłownia.

Celem strategicznym jest sukcesywne pozyskiwanie od 2 do 4 obiektów w skali roku. Spółka podpisała z DSJ International umowę dzierżawy 70 pokojowego hotelu w Sopocie, który będzie operował pod marką Focus Premium. Otwarcie planowane jest na drugą połowę 2017 roku. Zarząd prowadzi zaawansowane rozmowy dotyczące akwizycji kolejnych hoteli i planuje podpisanie 2 umów dzierżawy do końca br.

Spółka kontynuuje działania mające na celu wprowadzenie hoteli Focus na nowe rynki, w szczególności niemiecki, ukraiński oraz białoruski.

Spółka planuje zwiększenie swoich przychodów w obszarze usług uzupełniających ofertę hoteli i w znacznym stopniu wychodząc poza budynki hotelowe w ramach FOCUS Pizza oraz ToGo. Asortyment marki ToGo obecnie dostępny jest już w ponad 100 sklepach na terenie Polski oraz największych bazarach ekologicznych. Do końca roku zostanie uruchomiony drugi kanał B2B wspierany przez jednego z największych dystrybutorów żywności ekologicznej w Polsce. Dzięki takiemu rozwiązaniu produkty marki dostępne będą w ponad 800 specjalistycznych sklepach w całej Polsce.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku głównie w dwóch podmiotach – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie) oraz CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy ul. Gdańska/Kamienna).

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

Zwiększenie przychodów z najmu aktywów Grupa widzi poprzez realizację inwestycji własnej – IMMOBILE K3 w Bydgoszczy na Placu Kościeleckich, gdzie przewiduje się na koniec roku 2017 możliwość komercjalizacji ok. 8.600 m² biurowo-handlowo-usługowej. Inwestycja jest w trakcie realizacji, obecnie wykonywane jest fundamentowanie budynku, a zakończenie inwestycji planowane jest na I kwartał 2018 roku.

Dodatkowo, w ramach realizowanej inwestycji Grupy w ramach osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy przewiduje się udostępnienie około 43 tys. metrów GLA. Powierzchnia ta będzie systematycznie uwalniana począwszy od roku 2019.

KONSULTING BUDOWLANY

Przychody w segmencie konsultingu budowlanego w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 4,1 mln PLN. Przychód skonsolidowany ujmuje działanie dwóch spółek – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB) oraz CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN).

CDI KB w pierwszych trzech kwartałach roku 2016 prowadziło w trybie ciągłym jednocześnie ponad 20 projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego. Inne świadczone usługi to:

- Roboty budowlane,
- Przeglądy techniczne,

– i inne.

W związku z rozpoczętą w 2014 roku usługą polegającą na prowadzeniu inwestycji budowlanych w formule Generalnego Realizatora Robót/Generalnego Wykonawcy, udział zrealizowanych robót budowlanych sukcesywnie wzrasta.

– Perspektywy segmentu konsulting budowlany

Głównym celem w roku 2016 jest zwiększenie przychodów CDI KB w wyniku prowadzenia usługi Generalnego Realizatora Robót na potrzeby inwestycji własnych Grupy GKI (w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku przychody te w Grupie wyniosły 13,7 mln PLN) oraz zwiększenie przychodów od klientów zewnętrznych dla pozostałych usług.

Zwiększenie przychodów z zarządzania nieruchomościami upatruje się w stopniowym przejmowaniu w zarządzanie wspólnot mieszkaniowych powstających na osiedlu Platanowy Park oraz pozyskiwaniem nowych klientów spoza Grupy.

SEGMENT DEWELOPERSKI

Przychody ze sprzedaży produktów i usług w segmencie deweloperskim realizowane są w spółkach: CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie dwie własne inwestycje – budowę osiedla Platanowy Park (realizacja etapu „1”) oraz budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3.

Osiedle Platanowy Park

Inwestycja na niemal 10 hektarowym terenie, podzielona na 7 etapów mieszkaniowych, które będą realizowane w okresie około 7-letnim, przede wszystkim ze względu na chłonność bydgoskiego rynku mieszkaniowego. Zakłada się oddawanie corocznie do użytku około 150 mieszkań z ogólnej liczby 1 246 mieszkań (ok. 65 tys. m PUM). W planach inwestycyjnych jest wybudowanie ok. 43 tys. m GLA. Szacowana wartość projektu to ok. 750 mln PLN. W etapie „0” zrealizowano dwa budynki mieszkalne o 72 mieszkaniach każdy. Na dzień 07.11.2016 r. zostało zawartych 130 umów sprzedaży mieszkań na łączną powierzchnię 6 tys. m², która stanowi ok. 90% dostępnej do sprzedaży PUM.

W lutym 2016 roku spółka CDI 3 Sp. z o.o. powołana do realizacji etapu „1” inwestycji uzyskała pozwolenie na budowę i w marcu rozpoczęła realizację pierwszego etapu Platanowego Parku, składającego się ze 148 mieszkań (ok. 8.400 m² PUM), 19 lokali usługowych (ok. 1.050 m² PU) oraz 164 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Spółka uzyska pozwolenie na użytkowanie do IV kw. 2017 r.

IMMOBILE K3

IMMOBILE K3 będzie to 5-kondygnacyjny, nowoczesny biurowiec klasy A z 2-poziomowym parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3 (zaledwie 100 m od Starego Rynku). CDF Architekci Projektując biurowiec IMMOBILE K3 brało pod uwagę zarówno jego funkcjonalność, ale również o historię tego miejsca.

Inwestycję rozpoczęto w III 2015 r., przygotowując plac budowy do realizacji robot. Zakończenie inwestycji przewidziane jest na I kwartał 2018 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji naziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12.538 m² (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m²).

Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN.

Grupa planuje także kolejne inwestycje deweloperskie w innych miastach Polski, w pierwszej kolejności w: Warszawie, Poznaniu i Łodzi, czyli w miastach w których działają silne oddziały Spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., co skutkuje bardzo dobrą znajomością tych rynków lokalnych.

HANDEL DETALICZNY

Spółka Attila Sp. z o. o. należąca do Grupy prowadzi aktualnie sprzedaż artykułów ekologicznych (żywność, kosmetyki, środki czyszczące itp.) w sklepie internetowym, pod adresem EKOzakupy.pl oraz w 4 sklepach stacjonarnych usytuowanych w centrach handlowych w Bydgoszczy i w nowo otwartym sklepie zlokalizowanym w Warszawie. Obecnie Spółka pracuje nad optymalizacją modelu biznesowego oraz poszukiwaniem atrakcyjnych lokalizacji pod kolejne sklepy. Rozważane jest także zwiększenie bezpośredniego zakupu artykułów ekologicznych za granicą.

Przychody w segmencie wyniosły 1,6 mln PLN. Przychody te w całości prezentowane są w pozycji *Pozostałe przychody*. Grupa planuje dalszy rozwój handlu detalicznego w sektorze ekologicznym, jak i jest otwarta na nowe branże.

3.3. Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 990	5 134
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 050)	(6 027)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(10 007)	16 963
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(9 067)	16 070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 661	2 901
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(2)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 595	18 971
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	80	7 456

W pierwszych trzech kwartałach 2016 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 8,0 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacją na poziomie 4,2 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym.

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wyniósł per saldo 5,8 mln PLN, a największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zmniejszenia stanu zapasów i należności o 2,6 mln PLN oraz zwiększenia stanu zobowiązań o 2,5 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 7,1 mln PLN, na co największy wpływ miał zakup pozostałych aktywów finansowych w kwocie 16,2 mln PLN (głównie akcji spółki Projprzem).

Na działalności finansowej Spółka również osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 10,0 mln PLN. Spółka dokonała spłat kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego w kwocie prawie 30,9 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek oraz emisji obligacji w kwocie 24,6 mln PLN.

3.4. Analiza wskaźnikowa

Na koniec pierwszego półrocza 2016 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2015.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym również odnotował niższą wartość niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Kapitał obrotowy netto osiągnął wartość ujemną, która wynika m.in. z przeklasyfikowania akcji w spółce Projprzem S.A. do aktywów trwałych oraz reklasyfikacji części długoterminowej kredytu spółki CRISMO do zobowiązań krótkoterminowych. Grupa Kapitałowa nie widzi jednak zagrożeń w regulowaniu swoich zobowiązań.

Wskaźniki rentowności, głównie ze względu na poniesioną stratę netto, wymagają wzmożonej obserwacji.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	3Q 2016	3Q 2015
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	25,59%	23,08%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30-09-2016	30-09-2015
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,92	1,13
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	-19 215	28 799
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30-09-2016	30-09-2015
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,73	1,84
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,37	1,10
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,48	0,47
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,92	0,90
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	3Q 2016	3Q 2015
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-0,46%	2,80%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	2,81%	6,51%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,12%	0,65%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,23%	1,24%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	3Q 2016	3Q 2015
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	9 987	11 966
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	13,76%	18,39%

* do obliczeń powyższych wskaźników zobowiązania krótko i długoterminowe zostały pomniejszone o wartość rezerw odpowiednio krótko i długoterminowych

4. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

- W dniu 13.01.2016 roku została założona spółka GKI Development GmbH z siedzibą w Berlinie o kapitale zakładowym 25 tys. EUR, której jedynym udziałowcem jest GK IMMOBILE S.A. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie została zarejestrowana. Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa spółki jest nabywanie, wynajem, zarządzanie oraz obsługa nieruchomości, w szczególności hoteli, we własnym imieniu i na własny rachunek, jak również jako usługodawca dla osób trzecich, przygotowywanie projektów oraz sprzedaż produktów i usług z zakresu przemysłu i budownictwa, obsługa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, biurowych i przemysłowych.
- W dniu 25.02.2016 roku Spółka podjęła uchwałę o zatwierdzeniu koncepcji połączenia i przedłożeniu do dnia 29.02.2016 r. do publicznego wglądu Planu połączenia Spółki ze swoją spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 29.02.2016 r. spółka udostępniła zgodnie z art. 500 § 21 k.s.h., Plan Połączenia do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki Przejmującej www.immobile.com.pl oraz w siedzibie Spółki aż do dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej i Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej, na których zostaną podjęte uchwały o połączeniu.

W dniu 07.03.2016 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy zmiana w Krajowym Rejestrze Sądowym dotycząca przejęcia przez GK IMMOBILE S.A. 1 udziału w Spółce HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 06.05.2016 r. GK IMMOBILE S.A. dokonała drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia ze spółką HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 23.08.2016 r. GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 §1 pkt 1) ksh oraz art. 515 §1 w związku z art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 29.06.2016 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. z dnia 04.07.2016 r.

- W dniu 14.09.2016 roku GK IMMOBILE S.A. dokonała zakupu po jednym udziale w spółkach MODULO Parking Sp. z o.o. oraz Hotel 3 GKI Sp. z o.o. stając się tym samym 100% udziałowcem tych spółek.
- Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa IMMOBILE posiada 2.850.252 akcji, co stanowi 47,64% kapitału zakładowego spółki Projprzem S.A. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.850.252 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 39,9% ogólnej liczby głosów.

5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Grupa Kapitałowa IMMOBILE nie publikowała prognozy wyników na rok 2016.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 14.11.2016 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Stan na dzień 14.11.2016			
Rafał Jerzy	36.694.547	36.694.547	50,36
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Francois Gros (wraz ze Spółką przez niego kontrolowaną FILON INVESTMENT Sp. z o.o.)	4.933.552	4.933.552	6,77
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,49
Pozostali akcjonariusze	9.087.109	9.087.109	12,47

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

Stan na dzień 26.08.2016			
Rafał Jerzy	36.694.547	36.694.547	50,36
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Francois Gros (wraz ze Spółką przez niego kontrolowaną FILON INVESTMENT Sp. z o.o.)	4.933.552	4.933.552	6,77
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,49
Pozostali akcjonariusze	9.087.109	9.087.109	12,47

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 14.11.2016 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 14.11.2016 r.

Akcjonariusz	Stan na 26.08.2016	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 14.11.2016
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	74.917	-----	-----	74.917
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	36.694.547	-----	-----	36.694.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	4.000.000	-----	-----	4.000.000
Piotr Fortuna	17.000	-----	-----	17.000

*Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k., w której p. Jacek Nowakowski jest komandytariuszem w okresie od 26.08.2016 do 14.11.2016 roku nie dokonywała zakupu akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.11.2016 roku Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k. posiada 671.300 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce do dnia publikacji niniejszego sprawozdania informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa Spółki zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym część B rozdział *Pozostałe noty objaśniające, Nota 19. Inne istotne zmiany, 19.2. Sprawy sądowe.*

9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Udzielone i otrzymane poręczenia w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 roku

Beneficjentami wszystkich poniższych poręczeń są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

Przedmiot umowy	Poręczyciel	Dłużnik	Wartość poręczenia tys. PLN	Ważność poręczenia
Umowa najmu lokalu	GKI SA	ATTILA	22	2021-04-08
Umowa poręczenia	GKI SA	MKM ZOO	120	2017-12-31
Umowa poręczenia	GKI SA	ATTILA	30	2022-10-03

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 roku nie udzieliły żadnych gwarancji.

Otrzymane gwarancje w roku w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 roku

Beneficjentami wszystkich poniższych gwarancji są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

Dłużnik	Gwarant	Rodzaj zobowiązania	Aktualna wartość zobowiązania w walucie	Data wystawienia	Termin ważności	Waluta
GKI SA	BZ WBK	gwarancja zapłaty	17 000	2016-09-02	2016-10-30	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancja dobrego wykonania umowy	48	2016-08-11	2019-06-30	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancja dobrego wykonania umowy	123	2016-09-20	2018-09-11	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancyjna	2	2016-10-10	2019-12-30	EUR
MKM PM	BPH	gwarancja należytego wykonania	5	2016-02-09	2018-02-12	EUR
MKM PM	BPH	gwarancja należytego wykonania	3	2016-02-09	2018-03-24	EUR
FH	BZ WBK	gwarancja zapłaty czynszu	1 950	2016-06-28	2017-06-09	PLN

11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

- Informacje o zatrudnieniu w GK IMMOBILE na dzień sporządzenia raportu przedstawiono poniżej.

GK IMMOBILE S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	MAKRUM Sp. z o.o.	MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	FOCUS HOTELS S.A.	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	ATTILA Sp. z o.o.
15	48	60	12	68	45	8	16

Łącznie Spółki Grupy zatrudniają 272 osoby.

- Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania GK IMMOBILE posiada 2.850.252 akcji, co stanowi 47,64% kapitału zakładowego spółki Projprzem S.A. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.850.252 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 39,9% ogólnej liczby głosów.
- W dniu 11.10.2016 roku, na podstawie upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 30.12.2013r. zawartego w art. 11 Statutu Spółki oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 10.10.2016r., Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę w formie aktu notarialnego „w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii K z jednoczesnym wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy oraz zmian w Statucie”.

Uchwała przewiduje podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 18.215.733,00 PLN do kwoty 18.840.733,00 PLN, tj. o kwotę 625.000,00 PLN, poprzez emisję 2.500.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,25 PLN każda akcja. Ustalono cenę emisyjną Akcji serii K na kwotę 2,50 PLN za jedną akcję. Cena emisyjna Akcji serii K została ustalona przez Zarząd Spółki na mocy upoważnienia wynikającego Artykułu 11 ust. 1 pkt 2) Statutu Spółki, za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w Uchwale nr 1/X/2016 z dnia 10 października 2016 roku. Zgodnie z uchwałą wszystkie nowe Akcje serii K zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej i pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 6.250.000,00 PLN. Nadwyżka za objęcie akcji ponad ich wartość nominalną (aggio) w łącznej wysokości w kwocie 5.625.000,00 PLN zostanie przelana na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 12.10.2016 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła umowę objęcia akcji serii K, której przedmiotem były wszystkie akcje serii K wyemitowane w ramach kapitału docelowego w trybie subskrypcji prywatnej. Akcje zostały opłacone w całości.

GK IMMOBILE S.A. złożyła w dniu 14.11.2016 roku wniosek o zarejestrowanie podwyższenia kapitału w rejestrze przedsiębiorców KRS.

12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału

Czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój Grupy Kapitałowej Spółki, w tym na refinansowanie i ustrukturyzowanie finansowania zakupów akcji Spółki PROJPRZEM S.A.
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie i developingu,

- sytuacja na rynku ropy naftowej – trwale utrzymująca się niska cena ropy naftowej w znaczący sposób ogranicza wszelkie inwestycje w sektorze offshore, co przekłada się na wielkość zamówień w sektorze przemysłowym,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- ewentualne działania nowego rządu w zakresie programów wspierających budownictwo mieszkaniowe, w tym budowę tanich mieszkań na wynajem lub programy wspierające zakup mieszkań,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli CHF.

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- zmiany w strukturze grupy kapitałowej, w tym ewentualne rozszerzenie, po osiągnięciu kontroli o PROJPRZEM S.A.,
- umiejętność zarządzania rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe z przeznaczeniem na wynajem na potrzeby Spółek operacyjnych,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy.

Główne cele na rok 2016 i pierwsze kwartały 2017 roku związane są z:

- 1) analiza i optymalizacja organizacji grupy kapitałowej z uwzględnieniem osiągniętej pozycji w akcjonariacie i władzach PROJPRZEM S.A, w tym sprzedaż lub przeniesienie udziałów spółek zależnych,
- 2) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, a w kolejnych latach także w nowo pozyskanych lokalizacjach, np. w Warszawie,
 - w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 3) wzmocnieniem pozycji w zakresie handlu detalicznego,
- 4) pozyskiwanie nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 5) określenie modelu funkcjonowania i realizacja obiektu produkcyjnego w nowej lokalizacji w Bydgoszczy lub okolicy,
- 6) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
 - dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,

- reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

W centrum zainteresowania Spółki będzie także poszukiwanie możliwości rozszerzenia i wzrostu działalności operacyjnej poprzez włączenie do grupy kapitałowej nowych podmiotów.

13. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca takie zdarzenia jak niespłnienie kredytu lub pożyczki.

Część zapisów umowy kredytowej zawartej pomiędzy CRISMO Sp. z o.o. i BZ WBK S.A. nie są spełnione.

Zgodnie z umową kredytową zawartą pomiędzy CRISMO Sp. z o.o. i BZ WBK S.A. Spółka ma obowiązek utrzymywania wskaźnika DSCR na poziomie minimum 1,3. Na koniec okresu sprawozdawczego wskaźnik ten osiągnął poziom 1,2.

Na dzień 30.09.2016 roku nie wystąpiły inne naruszenia covenantów w umowach kredytowych Grupy, które mogą skutkować ich wypowiedzeniem i które powodują reklasyfikację kredytu z długoterminowych na krótkoterminowe.

Bydgoszcz, dn. 14 listopada 2016 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy