

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

**RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej (zwanej dalej „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”) jest GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Jednostka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 18 grudnia 1991 roku. Siedziba jednostki dominującej mieści się w Bydgoszczy, przy ul. Fordońskiej 40.

Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych, o których mowa w art. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 19 lipca 2002 r. nr 1606/2002/WE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości i na podstawie art. 55.5 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE. Obowiązek ten dotyczy skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok obrotowy rozpoczynający się w 2005 roku i później.

W dniu 7 sierpnia 2001 roku jednostka dominująca została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033561.

Jednostka dominująca posiada numer NIP: 5540309005 nadany w dniu 23 kwietnia 2004 roku oraz symbol REGON: 090549380 nadany w dniu 9 lutego 2004 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie posiadanym pakietem udziałów w spółkach zależnych oraz
- usługi holdingowe.

Zakres działalności podmiotów zależnych obejmuje następujące rodzaje działalności:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalność hotelarska,
- działalność produkcyjna,
- działalność w zakresie konsultingu budowlanego,
- działalność deweloperska,
- sprzedaż detaliczna.

W dniu 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 18 841 tysięcy złotych. Kapitał własny Grupy na ten dzień wynosił 222 783 tysięcy złotych.

Zgodnie z informacją przedstawioną przez Zarząd Spółki w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Immoblie S.A. struktura własności kapitału podstawowego jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2016 roku była następująca:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.
*Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)*

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji (w złotych)	Udział w kapitale podstawowym
Rafał Jerzy	36 694 547	36 694 547	9 173 637	48,69%
Rafał Jerzy (wraz z żoną Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	4 536 931	24,08%
Francois Gros (poprzez FG International Investment Holding Ltd oraz Filon Investment Sp. z o.o.)	8 272 552	8 272 552	2 068 138	10,98%
Sławomir Winiecki	4 000 000	4 000 000	1 000 000	5,31%
Pozostali akcjonariusze	8 248 109	8 248 109	2 062 027	10,94%
Razem	75 362 932	75 362 932	18 840 733	100,00%

W roku obrotowym miały miejsce następujące zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego jednostki dominującej, obejmujące akcjonariuszy mających co najmniej 5,00% głosów na Walnym Zgromadzeniu (na podstawie raportów bieżących przekazywanych przez Spółkę):

- w dniu 23 marca 2016 roku Pan Francois Gros przekroczył próg 5,00% w ogólnej liczbie głosów Spółki; po transakcji nabycia akcji posiadał akcje stanowiące 6,77% kapitału podstawowego Spółki oraz ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,
- w dniu 30 marca 2016 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Pana Rafała Jerzy o zbyciu 1 600 000 posiadanych akcji Spółki; po transakcji sprzedaży udział Pana Rafała Jerzy w kapitale podstawowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spadł z 52,61% do 50,42%,
- w dniu 30 marca 2016 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Pana Sławomira Winieckiego o nabyciu 40 000 akcji Spółki; po transakcji zakupu udział Pana Sławomira Winieckiego w kapitale podstawowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu wzrósł z 5,43% do 5,49%,
- w dniu 27 maja 2016 roku Pan Rafał Jerzy zbył w formie dwóch umów darowizn 40 000 akcji w wyniku czego udział Pana Rafała Jerzy w kapitale podstawowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spadł z 50,42% do 50,36%,
- w dniu 11 października 2016 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w formie aktu notarialnego w sprawie podwyższenia kapitału podstawowego Spółki poprzez emisję 2 500 000 akcji serii K o wartości nominalnej 0,25 złotych w ramach kapitału docelowego w trybie subskrypcji prywatnej; objęcie akcji nastąpiło przez Pana Francois Gros, który na tej podstawie w dniu 28 listopada 2016 roku (rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego) poinformował Spółkę o zwiększeniu swojego udziału wraz z kontrolowaną przez siebie spółką Filon Investment Sp. z o. o w kapitale podstawowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu z 6,77% do 10,98%.

Po dacie bilansowej do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego jednostki dominującej:

- w dniu 2 stycznia 2017 roku Spółka otrzymała wiadomość, że własność 7 465 227 akcji posiadanych przez Pana Francois Gros i stanowiących 9,91% w kapitale podstawowym Spółki

- oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu na mocy zawartych umów przeszła na spółkę FG International Investment Holding Limited, która jest podmiotem przez Pana Francois Gros,
- w dniu 12 stycznia 2017 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Pana Rafała Jerzy o zbyciu części posiadanych akcji Spółki i zmniejszeniu udziału w kapitale podstawowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy z 50,36% do 40,76%,
 - w dniu 12 stycznia 2017 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Pana Francois Gros o nabyciu akcji Spółki poza rynkiem regulowanym i zwiększeniu udziału w kapitale podstawowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy z 10,98% do 14,29%.

Zmiany kapitału podstawowego jednostki dominującej w roku obrotowym były następujące:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji
Stan na początek okresu	72 862 932	18 215 733
Podwyższenie kapitału	2 500 000	625 000
	-----	-----
Stan na koniec okresu	75 362 932	18 840 733
	=====	=====

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 28 kwietnia 2017 roku wchodził:

- Rafał Jerzy - Prezes Zarządu,
- Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu,
- Piotr Fortuna - Członek Zarządu.

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie było zmian w składzie Zarządu Spółki.

2. Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Grupy Kapitałowej GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

nazwa jednostki	metoda konsolidacji	rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	podmiot uprawniony, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k.	31 grudnia 2016
Makrum Development Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	w trakcie badania	Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k.	31 grudnia 2016
Makrum Pomerania Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.
*Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)*

Makrum Project Management Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	w trakcie badania	Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k.	31 grudnia 2016
Makrum Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
CDI 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
CDI 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
CDI 3 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
Focus Hotels S.A.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k.	31 grudnia 2016
Food2go sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
Aronn Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k.	31 grudnia 2016
Binkie Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k.	31 grudnia 2016
Carnaval Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k.	31 grudnia 2016
Cezaro Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k.	31 grudnia 2016
Crismo Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k.	31 grudnia 2016
Staten Company LTD.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
Nobles Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
Halifax P Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.
*Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)*

Attila Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
Kuchet Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
GKI Development GmbH	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
Modulo Parking Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
Hotel 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2016
Projprzem S.A.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k.	31 grudnia 2016
Promstahl Polska Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	w trakcie badania	Ernst and Young Audyt Polska sp. z o.o. sp.k LVHN	31 grudnia 2016
Promstahl GmbH	konsolidacja pełna	w trakcie badania	Steuerberatungsgesellschaft mbH	31 grudnia 2016
Promstahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	Brak obowiązku badania	31 grudnia 2016

Rodzaj zmian i wpływ wywołany zmianami w stosunku do roku ubiegłego w zakresie jednostek objętych konsolidacją został przedstawiony w nocie 2 dodatkowych not objaśniających („informacja dodatkowa”) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

3.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w dniu 12 lipca 2016 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą Spółki do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz kluczowy biegły rewident spełniają, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 18 lipca 2016 roku z Zarządem jednostki dominującej przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

Na podstawie naszego badania, z dniem 28 kwietnia 2017 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej spółki GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Grupy Kapitałowej GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest spółka GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. („Spółka”) z siedzibą w Bydgoszczy, przy ulicy Fordońskiej 40, na które składają się: skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej Spółki za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny, zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej („Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską”) oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. („Krajowe Standardy Rewizji Finansowej”). Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Immobile S.A. („sprawozdanie z działalności”) spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”) i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem jednostki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.”

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od dnia 21 listopada 2016 roku do dnia 28 kwietnia 2017 roku, w tym w siedzibie jednostki dominującej od dnia 21 do dnia 25 listopada 2016 roku, od dnia 8 do dnia 10 lutego 2017 roku oraz od dnia 14 do dnia 17 lutego 2017 roku.

3.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd jednostki dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej. Oświadczył on,

iż udostępnił nam wszystkie sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną oraz pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 28 kwietnia 2017 roku Zarządu jednostki dominującej o:

- kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

3.3 Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zbadane przez Łukasza Wojciechowskiego, kluczowego biegłego rewidenta nr 12273, działającego w imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1, firmy wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 130. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku opinię bez zastrzeżeń. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29 czerwca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdaniem z działalności Grupy zostało złożone w dniu 5 lipca 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

4. Sytuacja finansowa

4.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy w latach 2014 – 2016, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2015 roku i dnia 31 grudnia 2016 roku.

	2016	2015	2014
suma bilansowa	392.879	279.939	263.417
kapitał własny	222.783	148.036	143.884
wynik finansowy netto	20.366	2.295	2.842



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.
*Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)*

	2016	2015	2014
rentowność majątku	5,2%	0,8%	1,1%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> suma aktywów			
rentowność kapitału własnego	13,8%	1,6%	2,0%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> kapitał własny na początek okresu			
rentowność netto sprzedaży	19,1%	2,3%	3,1%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
 płynność – wskaźnik płynności I	1,3	1,8	0,9
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe			
 płynność – wskaźnik płynności III	0,1	0,3	0,1
<u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe			
szybkość obrotu należności	105 dni	55 dni	64 dni
<u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
okres spłaty zobowiązań	118 dni	69 dni	92 dni
<u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów			
szybkość obrotu zapasów	234 dni	124 dni	54 dni
<u>zapasy x 365 dni</u> wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów			



	2016	2015	2014
trwałość struktury finansowania	78,9%	85,9%	83,9%
<hr/>			
(kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100%			
suma pasywów			
obciążenie majątku zobowiązaniami	43,3%	47,1%	45,4%
<hr/>			
(suma pasywów – kapitał własny) x 100%			
suma aktywów			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	-0,6%	-0,9%	0,0%
od grudnia do grudnia	0,8%	-0,5%	-1,0%

4.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- wskaźniki rentowności majątku, kapitału własnego i sprzedaży wzrosły w 2016 roku w porównaniu do 2015 i 2014 roku,
- wskaźniki płynności spadły w 2016 roku w porównaniu z rokiem 2015,
- szybkość obrotu należności w 2016 roku spadła i wyniosła do 105 dni, w porównaniu z rokiem 2015 kiedy wyniosła 55 dni,
- okres spłaty zobowiązań wyniósł 118 dni i uległ wydłużeniu w porównaniu do lat 2014 i 2015,
- szybkość obrotu zapasów w 2016 roku zmniejszyła się do 234 dni,
- trwałość struktury finansowania oraz obciążenie majątku zobowiązaniami w 2016 roku spadły w porównaniu do poprzednich okresów.

4.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że jednostka dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2016 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocie 6 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Zarząd jednostki dominującej wskazał, że będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowe jednostek Grupy zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te jednostki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna (a w szczególności obejmujących wyłączenia dotyczące korekt konsolidacyjnych).

2. Zasady i metody wyceny aktywów i zobowiązań oraz kapitałów własnych

Zasady (politykę) rachunkowości Grupy oraz wykazywania danych przedstawiono w nocie 9 informacji dodatkowej w sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

3. Charakterystyka składników skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Struktura aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych Grupy została przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

3.2 Kapitał własny, w tym udziały niekontrolujące

Wykazany stan kapitałów własnych, w tym udziałów niekontrolujących jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną i odpowiednimi dokumentami prawnymi. Udziały niekontrolujące na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiły 51 339 tysięcy złotych.

Dane dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocie 27 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.3 Rok obrotowy

Sprawozdania finansowe, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, poza jednostkami zależnymi z Grupy Kapitałowej PROJPRZEM, które, jak przedstawiono w nocie 35 informacji dodatkowej objęte są konsolidacją od dnia 29 listopada 2016 roku.

4. Wyłączenia konsolidacyjne

4.1 Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją

Dokonane wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

4.2 Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend

Dokonane wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

5. Sprzedaż całości lub części udziałów (akcji) w jednostce podporządkowanej

W roku obrotowym Grupa nie sprzedała żadnych udziałów (akcji) w jednostkach podporządkowanych.

6. Pozycje kształtujące wynik działalności Grupy

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik działalności Grupy została przedstawiona w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

7. Słuszność odstępstw od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności określonych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE

W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności.

8. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

10. Sprawozdanie z działalności Grupy

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności. Zapoznaliśmy się również z oświadczeniem Grupy o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

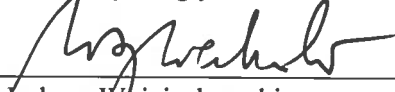


11. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutów/ umów jednostek Grupy mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2017 roku

Kluczowy Biegły Rewident



Lukasz Wojciechowski
Biegły Rewident
nr 12273

działający w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

