



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU

część A

14 listopada 2016 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	3
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
2. Zmiany w składzie Grupy	10
3. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	12
5. Przychody i koszty	15

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2015
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	72 606	65 074	98 311	16 619	15 648	23 493
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 751	7 426	11 862	1 316	1 786	2 835
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 045	4 234	7 651	468	1 018	1 828
Zysk (strata) netto	(332)	1 824	2 295	(76)	439	548
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(332)	1 824	2 295	(76)	439	548
Zysk na akcję (PLN)	(0,00)	0,03	0,03	(0,00)	0,01	0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,00)	0,03	0,03	(0,00)	0,01	0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3688	4,1585	4,1848

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 990	5 134	6 300	1 829	1 235	1 505
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 050)	(6 027)	(14 297)	(1 614)	(1 449)	(3 416)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(10 007)	16 963	16 762	(2 291)	4 079	4 005
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 595	18 971	11 666	594	4 562	2 788
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3688	4,1585	4,1848

Bilans						
Aktywa	284 646	281 898	279 939	66 013	66 507	65 690
Zobowiązania długoterminowe	70 196	95 793	92 502	16 279	22 600	21 706
Zobowiązania krótkoterminowe	66 591	38 512	39 401	15 443	9 086	9 246
Kapitał własny	147 863	147 593	148 036	34 291	34 821	34 738
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	147 863	147 593	148 036	34 291	34 821	34 738
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3120	4,2386	4,2615

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

01 stycznia do 30 września 2016: 1 euro = 4,3688
01 stycznia do 30 września 2015: 1 euro = 4,1585
01 stycznia do 31 grudnia 2015: 1 euro = 4,1848

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

30 września 2016: 1 euro = 4,3120
30 września 2015: 1 euro = 4,2386
31 grudnia 2015: 1 euro = 4,2615

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2015
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	4 (cz.A)	25 814	72 606	19 488	65 074	98 311
Przychody ze sprzedaży produktów		11 133	30 504	6 542	29 041	50 564
Przychody ze sprzedaży usług		13 745	38 541	12 443	34 539	45 643
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		936	3 561	503	1 494	2 104
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>						
<i>Przemysł</i>		8 251	20 760	7 441	30 611	40 705
<i>Hotelarstwo</i>		11 372	26 080	8 176	21 782	28 727
<i>Konsulting budowlany</i>		1 277	4 104	1 536	4 937	6 632
<i>Najem aktywów</i>		1 654	5 919	1 816	5 809	7 766
<i>Developing</i>		3 951	13 748	-	-	12 029
<i>Pozostałe</i>		(691)	1 994	518	1 935	2 452
Koszt własny sprzedaży		19 052	55 955	15 900	47 637	73 086
Koszt sprzedanych produktów		(4 920)	9 484	6 330	20 547	37 960
Koszt sprzedanych usług		23 437	43 871	9 195	26 044	34 087
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		535	2 600	375	1 046	1 039
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>						
<i>Przemysł</i>		7 635	18 229	6 330	21 414	30 553
<i>Hotelarstwo</i>		6 661	17 406	5 527	15 151	19 742
<i>Konsulting budowlany</i>		1 797	4 857	1 053	4 767	6 405
<i>Najem aktywów</i>		1 323	3 441	780	2 836	4 194
<i>Developing</i>		2 901	10 520	20	44	9 723
<i>Pozostałe</i>		(1 266)	1 502	2 189	3 424	2 469
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		6 762	16 651	3 588	17 437	25 225
Koszty sprzedaży		809	2 215	369	1 057	2 987
Koszty ogólnego zarządu		3 366	10 792	3 447	10 802	12 608
Zmiana stanu aktywów biologicznych		-	-	-	-	(505)
Pozostałe przychody operacyjne	5 (cz.A)	1 353	2 823	5 841	6 980	5 802
Pozostałe koszty operacyjne	5 (cz.A)	402	716	4 108	5 132	2 790
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	-	-	-	(275)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		3 538	5 751	1 505	7 426	11 862
Przychody finansowe	5 (cz.A)	(368)	421	(309)	913	1 199
Koszty finansowe	5 (cz.A)	747	4 127	991	4 105	5 410
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 423	2 045	205	4 234	7 651
Podatek dochodowy	11 (cz.B)	1 058	2 375	331	2 410	5 356
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 365	(332)	(126)	1 824	2 295
Zysk (strata) netto		1 365	(332)	(126)	1 824	2 295
Zysk (strata) netto przypadający:						
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		1 365	(332)	(126)	1 824	2 295
Podstawowy zysk na akcje		0,02	(0,00)	(0,00)	0,03	0,03
Rozwodniony zysk na akcje		0,02	(0,00)	(0,00)	0,03	0,03

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2015
Zysk (strata) netto		1 365	(332)	1 824	1 824	2 295
Inne całkowite dochody						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży: - dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych		1 099	1 505	(37)	(37)	(72)
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		(209)	(286)	7	7	13
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		890	1 219	(30)	(30)	(59)
Całkowite dochody		2 255	887	1 794	1 794	2 236
Całkowite dochody przypadające: - akcjonariuszom podmiotu dominującego		2 255	887	1 794	1 794	2 236

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30-09-2016 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2015	30-09-2015 (niebadane)
Aktywa trwałe					
Wartość firmy					
Aktywa niematerialne	14 (cz.B)	478	466	482	525
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12 (cz.B)	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:	13 (cz.B)	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
Należności i pożyczki	19.9 (cz.B)	2 145	2 140	2 136	2 155
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	19.1 (cz.B)	22 443	18 233	136	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		26	26	24	20
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 (cz.B)	8 327	8 303	8 076	10 007
Aktywa trwałe		237 317	230 771	209 375	215 265
Aktywa obrotowe					
Zapasy, w tym:	15 (cz.B)	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	20 (cz.B)	4 294	3 757	6 123	7 030
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19.10 (cz.B)	15 435	13 362	14 894	9 857
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		901	123	-	192
Pożyczki		78	171	3 372	1 811
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	6	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19.1 (cz.B)	-	-	9 480	1 204
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		630	1 003	263	847
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.7 (cz.B)	2 591	3 652	11 666	18 971
Aktywa obrotowe		47 329	44 668	70 564	66 633
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-	-
Aktywa razem		284 646	275 439	279 939	281 898

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	30-09-2016 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2015	30-09-2015 (niebadane)
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy	19.5 (cz.B)	18 216	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	19.5 (cz.B)	-	-	(1 739)	(1 739)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	19.5 (cz.B)	98 086	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	19.5 (cz.B)	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 długoterminowe					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	18 (cz.B)	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	19.9 (cz.B)	2 841	1 823	2 551	3 050
Pochodne instrumenty finansowe	23 (cz.B)	2 232	2 596	2 581	2 727
Pozostałe zobowiązania		-	21	51	24
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 (cz.B)	13 291	12 994	11 675	11 463
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	16 (cz.B)	250	218	273	318
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17 (cz.B)	-	-	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	19.11 (cz.B)	18 150	19 845	13 875	15 873
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	687	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18 (cz.B)	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	23 (cz.B)	67	-	79	151
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16 (cz.B)	3 248	3 534	3 124	2 999
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17 (cz.B)	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
Pasywa razem		284 650	275 440	279 939	281 898

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej						
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 423	2 045	205	4 234	7 651
Korekty:						
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	1 460	4 095	1 495	4 435	5 863
Amortyzacja aktywów niematerialnych	14 (cz.B)	43	143	50	105	153
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów biologicznych				1 000	1 000	
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(2 806)	(2 806)	(2 910)	(2 910)	(4 747)
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		1 652	-	63	(975)	(854)
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		(74)	(250)	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	-	-	104	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(290)	(420)	102	76	483
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-	(17)	34	78	33
Strata ze sprzedaży jednostki zależnej		-	-	-	-	275
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(5)	(694)	(333)	430	(127)
Koszty odsetek		117	1 556	966	3 123	3 742
Przychody z odsetek i dywidend		(10)	(59)	26	30	(102)
Inne korekty		45	176	(11)	2	17
Korekty razem		132	1 724	482	5 498	4 736
Zmiana stanu zapasów i aktywów biologicznych	19.8 (cz.B)	(800)	1 360	(4 875)	(14 937)	(8 896)
Zmiana stanu należności		(2 099)	(584)	7 442	5 716	1 863
Zmiana stanu zobowiązań		286	2 528	(976)	(3 429)	(6 551)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		508	641	217	(1 010)	(2 252)
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych		(537)	1 829	(220)	9 846	10 753
Zmiany w kapitale obrotowym		(2 642)	5 774	1 588	(3 814)	(5 083)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		(2)	(11)	12	(17)	-
Zapłacony podatek dochodowy		(667)	(1 542)	(407)	(767)	(1 004)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(756)	7 990	1 880	5 134	6 300
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej						
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	14 (cz.B)	39	(41)	(55)	(56)	(62)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	5 (zał. 2)	(99)	(99)	-	-	7
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	223	(1 219)	(73)	(1 222)	(3 899)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	6 220	6 253	79	88	970
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(2 015)	(3 994)	(900)	(1 819)	(445)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		93	5 509	-	-	-
Pożyczki udzielone		-	(137)	(1 800)	(1 800)	(3 310)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(3 129)	(16 225)	(2 298)	(3 506)	(10 361)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		-	2 881	1 660	2 288	2 775
Otrzymane odsetki		6	21	-	-	25
Otrzymane dywidendy		-	1	-	-	3
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 338	(7 050)	(3 387)	(6 027)	(14 297)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej						
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		-	2 584	1	1 915	1 914
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		4 000	4 000	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19.8 (cz.B)	4 725	20 628	23 017	57 373	63 041
Spłaty kredytów i pożyczek	19.8 (cz.B)	(2 987)	(25 856)	(6 241)	(36 874)	(41 857)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(3 102)	(5 028)	(228)	(1 973)	(2 163)
Odsetki zapłacone		(633)	(2 692)	(1 273)	(3 478)	(4 173)
Dywidendy wypłacone		(3 643)	(3 643)	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(1 640)	(10 007)	15 276	16 963	16 762
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(1 058)	(9 067)	13 769	16 070	8 765
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		3 652	11 661	5 202	2 901	2 901
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		(2)	(2)	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		2 595	2 595	18 971	18 971	11 666

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 1 stycznia 2016 roku		18 216	(1 739)	98 086	3 794	29 679	148 036		148 036
Korekta błędu							-		-
Saldo po korektach							-		-
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01 stycznia do 30 września 2016</i>									
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-09-2016 roku		-	-	-	-	(332)	(332)	-	(332)
Inne całkowite dochody za okres od 01-01 do 30-09-2016 roku		-	-	-	515	-	515	-	515
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-09-2016		-	-	-	515	(332)	183	-	183
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji własnych	19.5 (cz.B)	-	1 739	-	844	-	2 583	-	2 583
Dywidenda	10 (cz.B)	-	-	-	-	(3 643)	(3 643)	-	(3 643)
Saldo na dzień 30 września 2016 roku		18 216	-	98 086	5 153	25 704	147 159	-	147 159

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 1 stycznia 2015 roku		18 216	(2 960)	98 086	158	30 384	143 884	-	143 884
Korekta błędu							-		-
Saldo po korektach							-		-
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01 stycznia do 30 września 2015 (niebadane)</i>									
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-09-2015 roku		-	-	-	-	1 824	1 824	-	1 824
Inne całkowite dochody za okres od 01-01 do 30-09-2015 roku		-	-	-	(30)	-	(30)	-	(30)
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-09-2015		-	-	-	(30)	1 824	1 794	-	1 794
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji własnych		-	1 221	-	694	-	1 915	-	1 915
Saldo na dzień 30 września 2015 roku		18 216	(1 739)	98 086	822	32 208	147 593	-	147 593

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz noty do sprawozdania z sytuacji finansowej zawierają dane na dzień 30 września 2016 oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2015 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz noty do rachunku zysków i strat i noty do sprawozdania z przepływów pieniężnych obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 września 2016 roku oraz 30 września 2015 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

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

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku.

2. Zmiany w składzie Grupy

Jednostki wchodzące w skład Grupy kapitałowej -graficzne przedstawienie struktury Grupy zostało zaprezentowane w punkcie 2 sprawozdania z działalności Grupy.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2015 roku:

- 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 przejścia 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.

Połączenie Spółek zostało rozliczone księgowo metodą likwidacji według wartości skonsolidowanych. Połączenie nie miało wpływu na Sprawozdanie skonsolidowane Grupy, z uwagi na to, iż połączenie dotyczyło jednostek będących wcześniej pod wspólną kontrolą.

- 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.

3. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze kwartalne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”).

Kwartalne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 21 marca 2016 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca takie zdarzenia jak niespłacenie kredytu lub pożyczki w terminach określonym w umowach. Natomiast część zapisów umowy kredytowej zawartej pomiędzy CRISMO Sp. z o.o. i BZ WBK S.A. nie jest 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. Grupa dokonała na dzień 30.09.2016 r. reklasyfikacji części długoterminowej kredytu w kwocie 10,9 mln PLN do zobowiązań krótkoterminowych. W dniu 24.08.2016 Grupa otrzymała z BZWBK S.A. pismo potwierdzające, iż pomimo naruszenia covenantu Bank nie skorzysta z prawa do wypowiedzenia umowy kredytowej. Grupa podejmie działania mające na celu utrzymania na koniec 2016 roku wskaźnika DSCR na poziomie zgodnym z umową kredytową, co pozwoli na zaprezentowanie kredytu zgodnie z harmonogramem opłat określonych w umowie.

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.

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi.

Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

Segment *Przemysł* zajmuje się produkcją młynów, kruszarek, elementów pras, urządzeń offshore, elementów statków oraz maszyn w sektorze kopalnianym i energetycznym.

Segment *Najem* aktywów zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Segment *Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.

Segment *Konsulting budowlany* zajmuje się nadzorem budowlanym.

Segment *Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami.

Segment *Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia powyższych sprawozdawczych segmentów operacyjnych.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub

strata na działalności operacyjnej, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

Przypisaniu do segmentów operacyjnych podlegają wszystkie aktywa, które mają wpływ na przychody segmentów, tzn.:

- wartości niematerialne,
- rzeczowe aktywa trwałe,
- nieruchomości inwestycyjne,
- należności i pożyczki, zapasy,
- należności z tyt. umów o usługę budowlaną,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pochodne instrumenty finansowe,
- krótkoterminowe oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
- aktywa biologiczne,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2016 (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
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 (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
Aktywa segmentu sprawozdawczego	40 082	56 901	99 064	1 423	67 158	4 053	268 681

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01.01 do 30-09-2016 (niebadane)	od 01.01 do 30-09-2015 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	3 643	5 578
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	2 823	6 980
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(716)	(5 132)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Pozostałe przychody i koszty razem	2 107	1 848
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	5 750	7 426
Przychody finansowe	422	913
Koszty finansowe (-)	(4 127)	(4 105)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	2 045	4 234

* - zysk brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu

W wynikach segmentów operacyjnych Grupa uwzględnia koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem.

W trzecim kwartale 2016 roku Grupa osiągnęła dobre wyniki sektora najmu aktywów, hotelarstwa oraz developingu. Pozostałe sektory odnotowały stratę.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych,
- zysków/straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych.

5. Przychody i koszty

Przychody i koszty w ramach działalności operacyjnej:

Przychody Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku wyniosły 72 606 tys. PLN i były o 11,57% wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (65 074 tys. PLN). Największy udział w przychodach miała sprzedaż w segmencie - Hotelarstwo-26 080, Przemysł-20 760 i Developing-13 748 (analogicznie 21 782 tys. PLN, 30 611 tys. PLN w porównywalnym okresie roku 2015).

Koszt własny sprzedaży wyniósł 55 955 tys. PLN, co pozwoliło osiągnąć zysk brutto na sprzedaży w wysokości 16 651 tys. PLN wobec 17 437 tys. PLN w roku przy koszcie własnym sprzedaży w wysokości 47 637 tys. PLN.

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	37	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	2 189	5 800
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	-	513
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	14	2
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych	39	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	3	313
Otrzymane kary i odszkodowania	205	21
Dotacje otrzymane	-	7
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	295	295
Pozostałe przychody operacyjne	39	28
Pozostałe przychody operacyjne razem	2 821	6 979

Pozostałe przychody operacyjne w okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku wyniosły 2 821 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2015 roku wyniosły 6 979 tys. PLN. W trzecim kwartale roku najistotniejszy wpływ na poziom pozostałych przychodów operacyjnych miała wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w kwocie 2 189 tys. PLN oraz efekt transakcji leasingu zwrotnego o łącznej kwocie 295 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5	76
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	2 890
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	-	179
Odpisy poniesionych nakładów na działalność inwestycyjną	-	193
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	1 000
Utworzenie rezerw	36	202
Zapłacone kary i odszkodowania	220	235
Darowizny	88	129
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	12	18
<i>Inne</i>	13	-
Inne koszty	344	210
Pozostałe koszty operacyjne razem	718	5 132

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 osiągnęły poziom 718 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2015 roku wyniosły 5 132 tys. PLN. Na saldo kosztów największy wpływ mają zapłacone kary i odszkodowania o łącznej wartości 220 tys. PLN oraz inne koszty o wartości 344 tys. PLN.

Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	8	20
Pożyczki i należności	104	11
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	15	-
Przychody z odsetek	127	30
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:		
<i>Instrumenty pochodne</i>	130	708
Akcje spółek notowanych	2	-
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	132	708
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	1
Pożyczki i należności	67	139
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	3
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	85	143
<i>Pozostałe przychody finansowe</i>		
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	1	-
Odsetki od aktywów finansowych objętych odpisem aktualizującym	7	-
Inne przychody finansowe	69	32
Przychody finansowe razem	421	913

Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
<i>Koszty odsetek:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	130	221
Kredyty w rachunku kredytowym	1 944	2 732
Kredyty w rachunku bieżącym	761	37
Dłużne papiery wartościowe	34	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	96	133
Koszty odsetek	2 965	3 123
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:</i>		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	346	130
Akcje spółek notowanych	-	79
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	346	209
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	42
Pożyczki i należności	-	85
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	72	446
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	72	573
<i>Pozostałe koszty finansowe</i>		
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	1	1
Inne koszty finansowe	742	199
Koszty finansowe razem	4 127	4 105

Koszty finansowe w okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku osiągnęły poziom 4 127 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2015 roku wyniosły 4 105 tys. PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki wraz z prowizją banku za okres 9 miesięcy wynoszą 2 965 tys. PLN. Ponadto wpływ ma wycena kontraktów IRS, instrumentu zabezpieczającego ryzyko zmiany stopy procentowej, której zmiana wartości na dzień 30 września 2016 roku obciążała koszty na 346 tys. PLN.

Bydgoszcz, dn. 14 listopada 2016 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k.