



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**

*26 sierpnia 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 30.06.2016 r. ....	6
3.1. Wyniki finansowe .....	6
3.2. Charakterystyka sprzedaży.....	11
3.3. Przepływy pieniężne .....	18
3.4. Analiza wskaźnikowa .....	18
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 .....	20
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.....	21
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 26.08.2016 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).....	21
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 26.08.2016 r.....	21
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	23
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....	23
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 30.06.2016 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki. ....	23
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 .....	24
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału.....	24
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 .....	25

## 1. Najważniejsze informacje

1. Zwiększenie stanu posiadania akcji PROJPRZEM S.A. do 35,85% kapitału akcyjnego na dzień 30.06.2016 r. Po dniu bilansowym Spółki Grupy Kapitałowej nabyły kolejne 365.350 akcji Projprzem S.A., w związku z czym na dzień 26.08.2016 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. posiada bezpośrednio oraz pośrednio przez spółki zależne 2.510.429 akcji, co stanowi 41,96% kapitału zakładowego Spółki.
2. Sprzedaż wszystkich posiadanych akcji własnych w ilości 1.035.227 sztuk za łączną kwotę 2,6 mln PLN. Na transakcji tej Spółka uzyskała dochód w wysokości 844 tys. PLN, który zgodnie z regułami rachunkowości został wykazany jako zmiana kapitałów własnych,
3. 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.
4. W I półroczu 2016 roku znacząco spadły przychody z segmentu przemysł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2015 – odnotowano spadek o 10,7 mln PLN, tj. spadek o 46%. W odróżnieniu jednak do I półrocza 2015 roku, w I półroczu 2016 roku wykazano przychody z działalności deweloperskiej w wysokości 9,8 mln PLN.
5. Podstawowe dane finansowe Grupy:
  - a. Przychody skonsolidowane w I półroczu 2016 roku wyniosły 46,8 mln PLN i były wyższe od przychodów w I półroczu 2015 roku o ca 2,6%,
  - b. EBITDA wynosi 4,9 mln PLN wobec EBITDA w I półroczu 2015 w wysokości 8,9 mln PLN,
  - c. Skonsolidowana strata netto wyniosła 1,7 mln PLN, wobec zysku netto w I półroczu 2015 na poziomie 2,0 mln PLN.
6. 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 jest dzień 22.08.2016 r., natomiast termin wypłaty przez Spółkę dywidendy ustalono na dzień 12.09.2016 r.

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

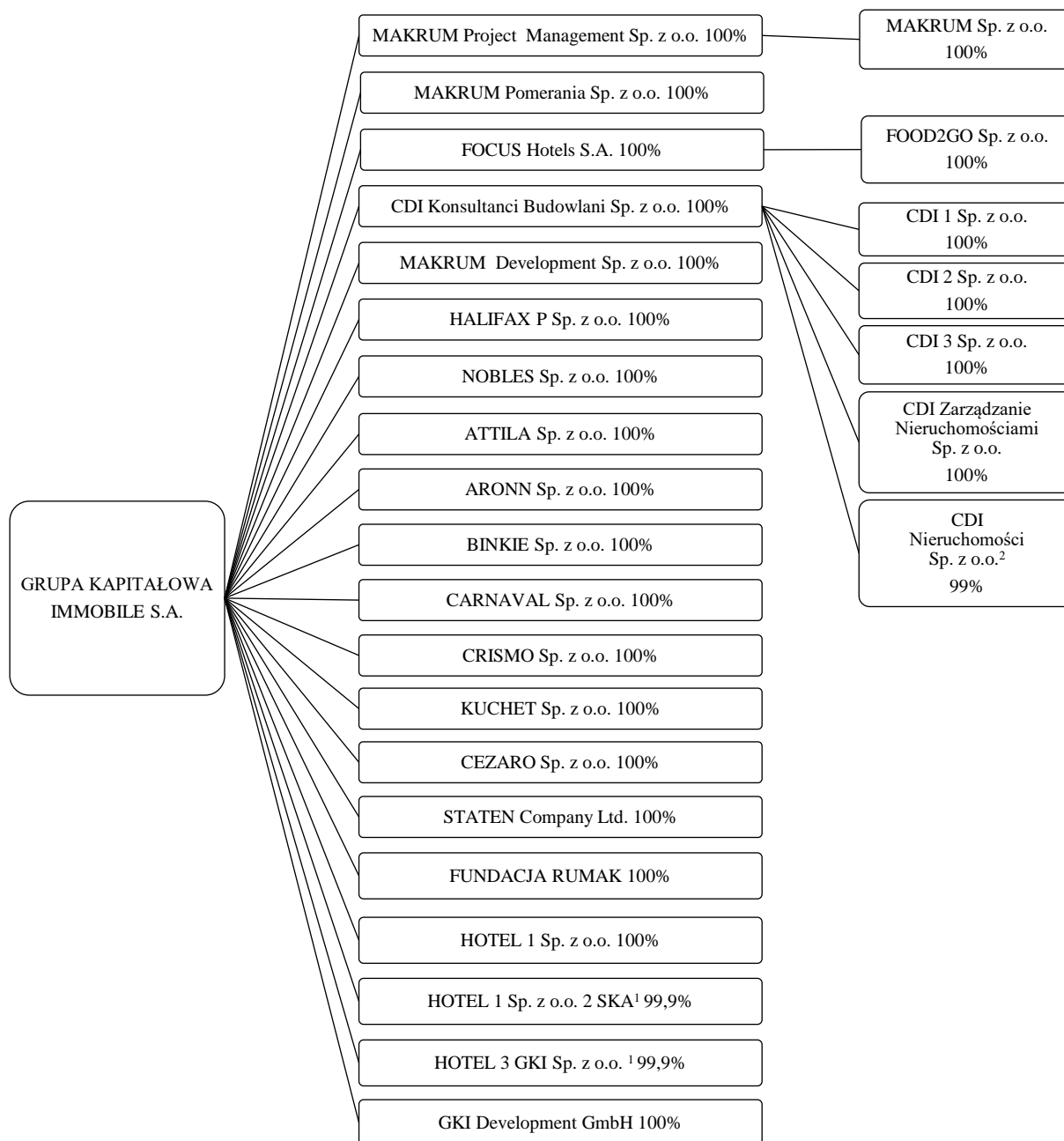
Konsolidacją na dzień 30.06.2016 r. zostały objęte niżej wymienione spółki:

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
HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej: HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 SKA)*	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o. 2 SKA	Bydgoszcz Polska
HOTEL 3 GKI Sp. z o.o. (dawniej: HOTEL 1 Sp. z o.o. 3 SKA)	Bydgoszcz Polska

\*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") poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej.

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

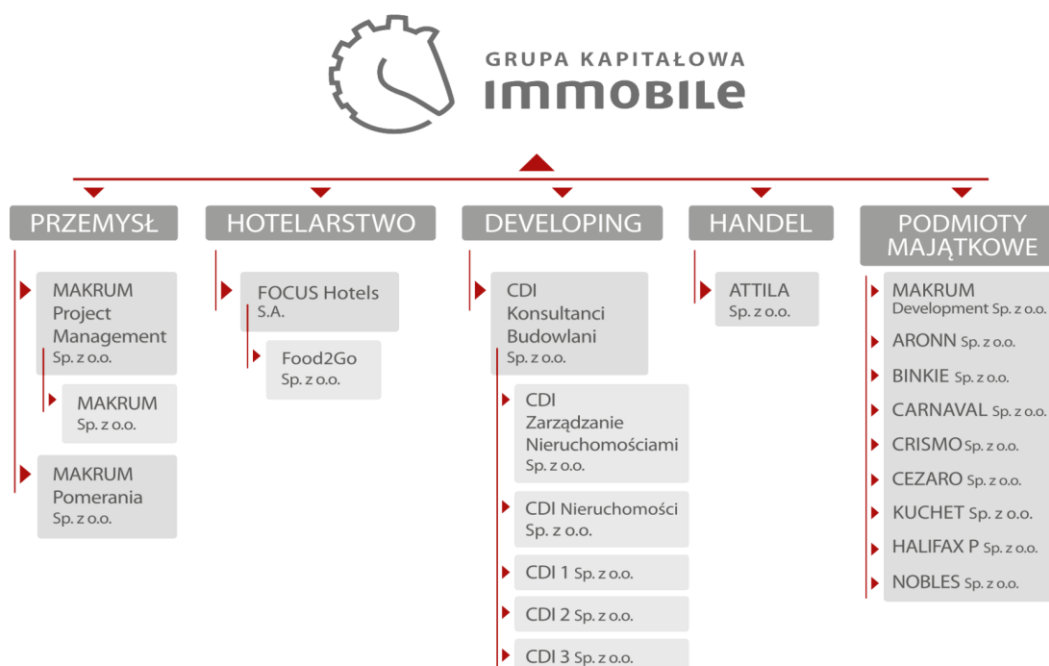
*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku  
 (w tysiącach PLN)



<sup>1</sup> Pozostałe 0,1% udziału w spółce posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.

<sup>2</sup> 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 30.06.2016 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 półroczach roku 2016 i 2015.

	od 01-01 do 30-06-2016 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2015 (niebadane)	Dynamika
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>46 792</b>	<b>45 586</b>	<b>2,6%</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	19 371	22 499	-13,9%
Przychody ze sprzedaży usług	24 797	22 096	12,2%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2 624	991	164,8%
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>	12 509	23 170	-46,0%
<i>Hotelarstwo</i>	14 709	13 606	8,1%
<i>Konsulting budowlany</i>	2 827	3 401	-16,9%
<i>Najem aktywów</i>	4 265	3 993	6,8%
<i>Developing</i>	9 797	-	-
<i>Pozostałe</i>	2 685	1 416	89,6%
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>36 904</b>	<b>31 737</b>	<b>16,3%</b>
Koszt sprzedanych produktów	14 404	14 217	1,3%
Koszt sprzedanych usług	20 434	16 849	21,3%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	2 066	671	207,9%

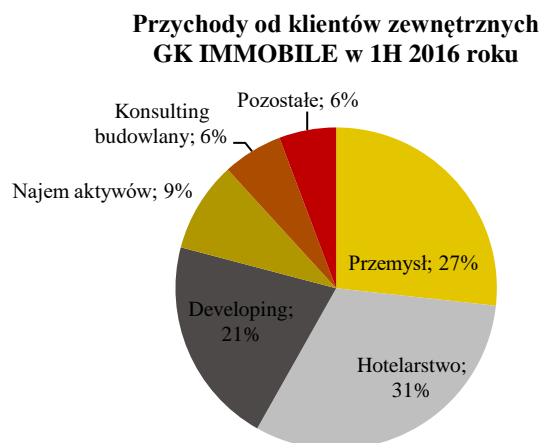
*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku  
 (w tysiącach PLN)

<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>	10 593	15 084	-29,8%
<i>Hotelarstwo</i>	10 745	9 623	11,7%
<i>Konsulting budowlany</i>	3 060	3 715	-17,6%
<i>Najem aktywów</i>	2 118	2 056	3,1%
<i>Developing</i>	7 619	24	-
<i>Pozostałe</i>	2 767	1 235	124,0%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>9 888</b>	<b>13 849</b>	<b>-28,6%</b>
Koszty sprzedaży	1 406	688	104,4%
Koszty ogólnego zarządu	7 426	7 355	1,0%
Pozostałe przychody operacyjne	1 470	1 139	29,1%
Pozostałe koszty operacyjne	314	1 024	-69,3%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>2 212</b>	<b>5 921</b>	<b>-62,6%</b>
Przychody finansowe	788	1 222	-35,5%
Koszty finansowe	3 380	3 114	8,5%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(380)</b>	<b>4 029</b>	<b>-109,4%</b>
Podatek dochodowy	1 318	2 079	-36,6%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 698)</b>	<b>1 950</b>	<b>-187,1%</b>

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym półroczu 2016 roku wyniosły 46,8 mln PLN, co oznacza wzrost o 1,2 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2015 (wzrost przychodów o 2,6%).

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.



W I półroczu 2016 roku GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 9,9 mln PLN (rentowność na poziomie 21,1%) wobec 13,8 mln PLN w analogicznym okresie roku 2015 (rentowność 30,4%).

Koszty ogólnego zarządu w analizowanym okresie roku 2016 wzrosły w stosunku do analogicznego okresu roku 2015 o 71 tys. PLN (wzrost o 1,0%) i wyniosły 7,4 mln PLN.

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

---

W I półroczu roku 2016 osiągnięto zysk na sprzedaży w wysokości 1,1 mln PLN wobec 5,8 mln PLN w analogicznym okresie 2015 roku.

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

– Przemysł	(1 706),
– Hotelarstwo	1 619,
– Najem aktywów	1 708,
– Developing	1 297,
– Konsulting budowlany	(547),
– Pozostałe	(1 315).

Słaby wynik Przemysłu w pierwszym półroczu br. związany jest z osiągniętymi niskim przychodami (12,5 mln PLN) oraz dodatkowymi kosztami związanymi w wprowadzeniu 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.

W II kwartale br. nie nastąpiła znaczniejsza poprawa przychodów w segmencie przemysłowym. Na spadek popytu związanego z off-shore nałożyły się także przedłużające się procesy decyzyjne związane głównie z segmentem energetycznym oraz wolniejsze niż zakładano wprowadzanie na rynek nowych produktów Grupy (parkingi automatyczne, granulator).

Znaczna, spodziewana poprawa wyników w stosunku do I kwartału nastąpiła w hotelarstwie. Na wyniki półrocza znaczny wpływ miały koszty związane z otwarciem w czerwcu br. nowego hotelu w Gdańsku. Hotel ten będzie miał znaczący, pozytywny wpływ na wysokość przychodów i rentowność segmentu w III kwartale roku.

W analizowanym półroczu 2016 roku Grupa odnotowała zysk na pozostałej działalności operacyjnej – pozostałe przychody operacyjne przewyższały koszty o 1,2 mln PLN. Największy pozycją pozostałych przychodów związane są z wyceną nieruchomości inwestycyjnej w trakcie wytwarzania – projektu IMMOBILE K3 w Bydgoszczy. W analogicznym okresie roku 2015 pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o 115 tys. PLN.

Wynik na działalności operacyjnej w bieżącym okresie ukształtował się na poziomie 2,2 mln PLN wobec zysku w roku 2015 na poziomie 5,9 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa poniosła w I półroczu 2016 r. stratę w wysokości 2,6 mln PLN (w I półroczu roku 2015 strata na działalności finansowej wyniosła 1,9 mln) na co wpływ w głównej mierze miały koszty odsetek w wysokości 2,5 mln PLN oraz negatywna wycena kontraktów IRS.

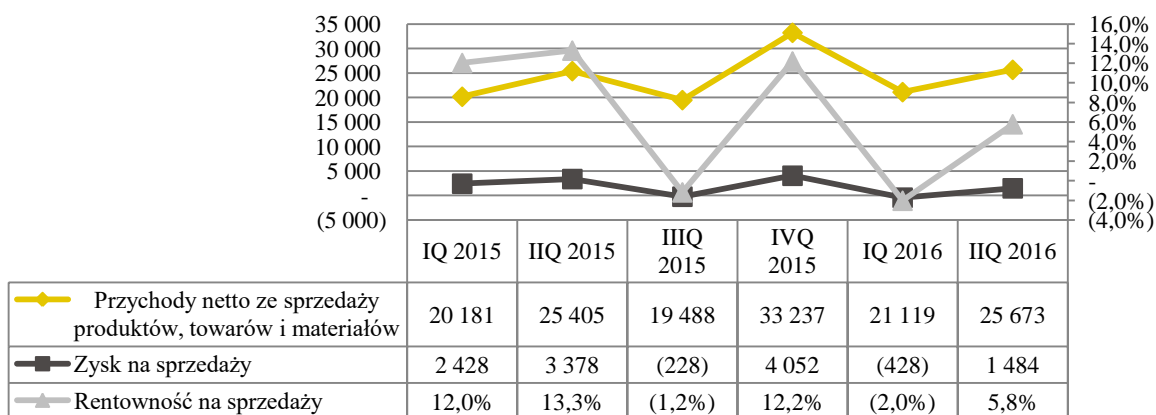
Grupa poniosła stratę brutto przed opodatkowaniem na poziomie 0,4 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2015 zysk brutto wyniósł 4,0 mln PLN).

W I półroczu 2016 strata netto GK IMMOBILE wyniosła 1,7 mln PLN wobec zysku 2,0 mln PLN w I półroczu roku 2015.

Poniższy wykres obrazuje osiągnięte przez GK IMMOBILE wyniki finansowe od I kwartału 2015 roku do II kwartału roku 2016.



### Dane kwartalne dot. GK IMMOBILE w okresie 1Q2015 - 2Q2016



Kwartałny rachunek zysków i strat GK IMMOBILE	IQ 2015	IIQ 2015	IIIQ 2015	IVQ 2015	IQ 2016	IIQ 2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	20 181	25 405	19 488	33 237	21 119	25 673
Koszt własny sprzedaży	14 342	17 395	15 900	25 449	17 673	19 230
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 839</b>	<b>8 010</b>	<b>3 588</b>	<b>7 788</b>	<b>3 445</b>	<b>6 443</b>
Koszty sprzedaży	5	683	369	1 930	658	748
Koszty ogólnego zarządu	3 406	3 949	3 447	1 806	3 215	4 211
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>2 428</b>	<b>3 378</b>	<b>(228)</b>	<b>4 052</b>	<b>(428)</b>	<b>1 484</b>
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	-	-	(505)	-	-
Wynik na poz. działalności operacyjnej	(4)	119	1 733	889	(368)	1 524
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>2 424</b>	<b>3 497</b>	<b>1 505</b>	<b>4 436</b>	<b>(796)</b>	<b>3 008</b>
Wynik na działalności finansowej	(1 229)	(663)	(1 300)	(1 019)	(1 252)	(1 339)
<b>Zysk brutto</b>	<b>1 195</b>	<b>2 834</b>	<b>205</b>	<b>3 417</b>	<b>(2 048)</b>	<b>1 669</b>
Podatek dochodowy	869	1 210	331	2 946	855	463
<b>Zysk netto</b>	<b>326</b>	<b>1 624</b>	<b>(126)</b>	<b>471</b>	<b>(2 903)</b>	<b>1 206</b>

#### 3.1.2 Bilans

#### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.06.2016 r. osiągnęła poziom wyższy o ca 21,4 mln PLN niż na koniec roku ubiegłego i wyniosła 230,8 mln , na co złożyły się przede wszystkim: zmiana prezentacji akcji spółki Projprzem S.A. z krótko na długoterminowe (wzrost pozostałych długoterminowych aktywów finansowych o ok. 18,1 mln PLN) oraz wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o ok. 5,4 mln PLN (w tym w związku z realizacją i wyceną projektu IMMOBILE K3).

Aktywa	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2015
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy		
Aktywa niematerialne	466	482
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	119 053	121 340
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	94 891	96 310
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	14 787	15 226
<i>Pozostałe</i>	9 375	9 804
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	82 547	77 178
<i>Grunty inwestycyjne</i>	31 240	26 548
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	51 307	50 630

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku  
 (w tysiącach PLN)

Pozostałe aktywa finansowe	3	3
Należności i pożyczki	2 140	2 136
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	18 233	136
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26	24
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 303	8 076
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>230 771</b>	<b>209 375</b>

### AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.06.2016 r. w GK IMMOBILE wyniosły 44,7 mln PLN wobec 70,6 mln PLN na dzień 31.12.2015 r. (spadek o 37,7%).

Aktywa	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2015
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy, w tym:	22 600	24 760
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	9 485	21 348
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	9 788	
<i>Pozostałe zapasy</i>	3 327	3 412
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	3 757	6 123
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 362	14 894
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	123	-
Pożyczki	171	3 372
Pochodne instrumenty finansowe	-	6
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	9 480
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 003	263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 652	11 666
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>44 668</b>	<b>70 564</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-

Zmiana wartości aktywów obrotowych wynika głównie z:

- spadku wartości należności z tytułu umów o usługę budowlaną o ok. 2,4 mln PLN,
- spadku wartości zapasów o 2,2 mln PLN, w tym w związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań w ramach zadania deweloperskiego prowadzonego przez Spółkę CDI 1,
- 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 30.06.2016 r. wynosi 145,6 mln PLN i jest niższy o 2,4 mln PLN niż na dzień 31.12.2015 r. Jednak udział kapitału własnego w pasywach ogółem nie zmienił się i wyniósł 53%.

Pasywa	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2015
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	18 216	18 216
Akcje własne (-)	-	(1 739)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	4 966	3 794
Zyski zatrzymane:	24 338	29 679
- zysk (strata) z lat ubiegłych	26 036	27 384
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 698)	2 295
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>145 606</b>	<b>148 036</b>
Udziały niedające kontroli	-	-
<b>Kapitał własny</b>	<b>145 606</b>	<b>148 036</b>

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku  
 (w tysiącach PLN)

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej spadła w stosunku do 31 grudnia 2015 roku o 2,1 mln PLN i wyniosła 129,8 mln PLN.

Wpływ na to miał:

- spadek zobowiązań długoterminowych (o ca 23,9 mln PLN), na co wpływ miały m.in.: zmiana prezentacji kredytu inwestycyjnego CRISMO Sp. z o.o. ze względu na złamanie covenantu umowy kredytowej (11,2 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 21,8 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.

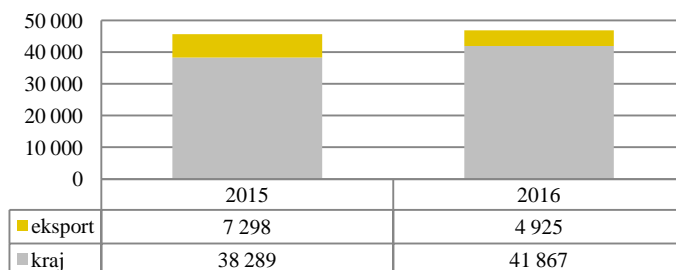
Pasywa	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2015
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	50 507	74 666
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	-	16 043
<i>Finansujące nieruchomości</i>	47 313	52 993
<i>Finansujące przemysł</i>	3 142	5 514
<i>Pozostałe</i>	53	116
Leasing finansowy	1 823	2 551
Pochodne instrumenty finansowe	2 596	2 581
Pozostałe zobowiązania	21	51
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 994	11 675
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	218	273
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	17
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	492	688
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>68 651</b>	<b>92 502</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19 845	13 875
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	687
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	34 155	17 613
<i>Finansujące nieruchomości</i>	15 213	5 281
<i>Finansujące przemysł</i>	12 946	10 984
<i>Pozostałe</i>	5 994	1 348
Leasing finansowy	1 559	2 739
Pochodne instrumenty finansowe	-	79
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 534	3 124
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	41	311
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 049	973
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>61 183</b>	<b>39 401</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>129 834</b>	<b>131 903</b>

## 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 półroczach w latach 2015 i 2016**



Na ogólny wzrost przychodów GK IMMOBILE w pierwszym półroczu 2016 roku wynoszący ok. 1,2 mln PLN wpływ miał wzrost przychodów krajowych. Przychody z eksportu spadły o kwotę ok. 2,4 mln PLN – między innymi efekt niskiego popytu w segmencie off-shore.

Sprzedaż eksportowa w I półroczu 2016 roku 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 30-06-2016 roku (niebadane)							
<b>Przychody</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	12 509	4 265	14 709	2 827	9 797	2 685	46 792
Sprzedaż między segmentami	-	-	37	8 766	-	-	8 803
<b>Przychody ogółem</b>	<b>12 509</b>	<b>4 265</b>	<b>14 746</b>	<b>11 593</b>	<b>9 797</b>	<b>2 685</b>	<b>55 595</b>

Amortyzacja	651	194	1 586	86	-	193	2 710
Wynik operacyjny segmentu	(1 706)	1 708	1 619	(547)	1 297	(1 315)	1 056
EBITDA segmentu	(1 055)	1 903	3 205	(460)	1 297	(1 123)	3 766
Rentowność na poziomie EBITDA	-8,43%	44,61%	21,79%	-16,29%	13,24%	-41,82%	8,05%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	31 538	50 050	107 674	1 334	51 028	5 182	246 806
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek segmentu (przed zdyskontowaniem)	16 203	18 333	43 182	2 002	0	3 812	83 532

EBITDA/Aktywa Segmentu	-3,35%	3,80%	2,98%	-34,52%	2,54%	-21,67%	1,53%
EBITDA/zobowiązania segmentu	-6,51%	10,38%	7,42%	-23,00%	-	-29,46%	4,51%

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2015 roku (niebadane)							
<b>Przychody</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	23 170	3 993	13 606	3 401	-	1 416	45 586

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku  
 (w tysiącach PLN)

Sprzedaż między segmentami	-	-	45	1 188	-	-	1 233
<b>Przychody ogółem</b>	<b>23 170</b>	<b>3 993</b>	<b>13 651</b>	<b>4 589</b>	<b>-</b>	<b>1 416</b>	<b>46 819</b>

Amortyzacja	800	186	1 652	90		3 032	
Wynik operacyjny segmentu	4 653	1 607	2 668	(756)	(1 058)	(1 308)	5 806
EBITDA segmentu	5 453	1 793	4 320	(666)	(1 058)	1 724	5 806
Rentowność na poziomie EBITDA	23,53%	44,90%	31,75%	-19,57%	na	121,72%	12,74%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	46 260	58 729	95 269	1 601	49 014	5 699	256 572
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek segmentu (przed zdyskontowaniem)	15 813	10 159	39 510	440	6 044	4 199	76 165

EBITDA/Aktywa Segmentu	11,79%	3,05%	4,53%	-41,58%	-2,16%	30,24%	2,26%
EBITDA/zobowiązania segmentu	34,48%	17,65%	10,93%	-151,28%	-17,50%	41,05%	7,62%

## PRZEMYSŁ

Przychody z segmentu przemysłowego w I półroczu 2016 roku były realizowane w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.

Działalność przemysłowa Grupy Kapitałowej IMMOBILE koncentruje się na:

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

MAKRUM Project Management Sp. z o.o. kontynuuje prace rozpoczęte pierwszym półroczu 2016 roku. W dalszym ciągu utrzymuje się niska cena ropy naftowej, co przekłada się na globalny kryzys w przemyśle (zwłaszcza w przemyśle morskim), w dalszym ciągu widoczna jest większa aktywność sektorów lądowych związanych bezpośrednio z produktami własnymi MAKRUM jak również z szeroko pojętym obszarem projektów przemysłowych. Brak projektów na rynku związanych z branżą offshore i marine, powoduje że firmy, które były w 100% skoncentrowane na tym segmencie są zmuszone szukać alternatywnych źródeł przychodów w innych segmentach, również tych gdzie dotychczas nie byli konkurencją dla MAKRUM.



Wykres: Cena za baryłkę ropy w dolarach (styczeń 2013 - sierpień 2016)

Źródło: Bankier.pl

Na przełomie maja i czerwca 2016 odbyły się w Kielcach targi Autostrada, na których zostały zaprezentowane nowe produkty Makrum, w tym granulador destruktu asfaltowego, parkingi Modulo oraz szereg małych kruszarek. Po targach odnotowaliśmy bardzo dużą liczbę zapytań ofertowych związanych z tymi produktami. Aktualnie trwają testy granulatora u jednego z potencjalnych klientów, a systemy parkingowe wpisywane są w projekty budowlane.

#### Perspektywy segmentu

– **System zautomatyzowanych parkingów modułowych**

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.

– **Granulador destruktu asfaltowego**

Granulador 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.

Szybko rozwijająca się technologia produkcji mieszanek bitumicznych, powoduje, że mieszanki z zawartością destruktu asfaltowego są szeroko stosowane na świecie. Trend ten wspierają europejskie dyrektywy dotyczące wykorzystania odpadów przemysłowych oraz prawodawstwo niektórych krajów (np. Wielkiej Brytanii, gdzie wprowadzono opodatkowanie składowania odpadów). Również w Polsce, w procesach budowy dróg i nawierzchni, coraz szerzej zwraca się uwagę na aspekty ekologiczne oraz ekonomiczne, które są niewątpliwą zaletą stosowania tego rodzaju recyklingu.

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

– **Rdzenne produkty MAKRUM (kruszarce, suszarnie)**

w ostatnim okresie zaobserwowaliśmy zwiększenie zapotrzebowania przemysłu krajowego na maszyny polskiego pochodzenia o ugruntowanej jakości oraz dostępie do serwisu i części zamiennych. Dodatkowo, coraz więcej firm z kapitałem obcym również zaczyna dostrzegać polską jakość produkcyjną jak również myśl techniczną.

– **Powrót rynku Off-shore**

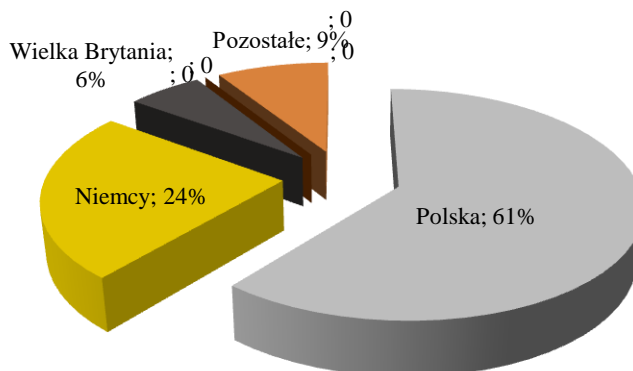
Po spadkach cen ropy, nie oczekujemy, aby rynek offshore w roku 2016 był znaczący w portfelu segmentu przemysłowego i przewidujemy, że dopiero poziom 60-70 dolarów za baryłkę ropy pozwoli wznowić inwestycje w rynku offshore.

– **Energetyka i kopalnie odkrywkowe**

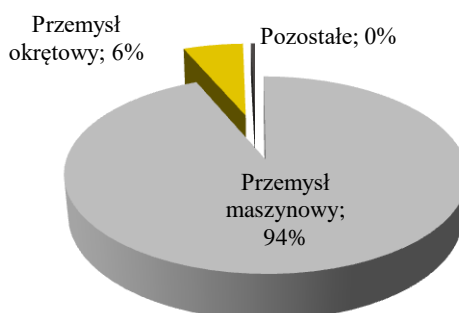
W 2016 roku poprzez oddział w Koninie, bierzemy udział w przetargach dotyczących produkcji maszyn i urządzeń na rynku energetyki i kopalń odkrywkowych. Ponadto, w 2016 roku realizowane będą w polskich elektrociepłowniach systemy nawęglania, w których wykonaniu wyposażenia maszyn MAKRUM ma szansę partycypować.

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 rynek



## HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo w pierwszym półroczu 2016 roku wyniosły łącznie 14,7 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 13,6 mln PLN co oznacza wzrost przychodów o 1,1 mln PLN w stosunku do 1H 2015 roku (+8,1%).

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.

ROK	1H 2016	1H 2015	vs. 1H 2015
OCC%	63,30%	58,22%	+5,08 p.p.
ADR	148,31 PLN	151,93 PLN	-3,62 PLN
RevPAR	93,88 PLN	88,46 PLN	+5,42 PLN

#### Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego:

Zarząd Grupy Kapitałowej stawia na dynamiczny rozwój sieci FOCUS Hotels zarówno pod kątem wzrostu przychodów, jak i dochodów segmentu.

Wzrost przychodów realizowany ma być poprzez zwiększenie liczby dostępnych pokoi w sieci w budynkach należących do GK IMMOBILE, jak i w obiektach dzierżawionych od podmiotów trzecich. Celem strategicznym jest sukcesywne pozyskiwanie od 2 do 4 obiektów w skali roku. Focus Hotels wraz z początkiem 2016 roku rozpoczęła działania mające na celu wprowadzenie hoteli Focus na nowe rynki, w szczególności niemiecki, ukraiński oraz białoruski. W chwili obecnej spółka prowadzi zaawansowane rozmowy na temat włączenia do sieci obiektów dzierżawionych od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej zarówno na rynku polskim, jak i wymienionych wyżej rynkach zagranicznych.

1 czerwca 2016 roku spółka FOCUS Hotels 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 m<sup>2</sup> przestrzeni konferencyjnej. W obiekcie znajduje się także restauracja, lobby bar oraz sauna i siłownia.

W chwili obecnej trwają prace projektowe związane z nowym hotelem FOCUS Białystok, którego investorem jest spółka "ROGOWSKI DEVELOPMENT NOVA" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS sp. k. Hotel ma mieć docelowo co najmniej 120 pokoi, a jego otwarcie planowane jest na I kwartał 2018 roku.

Spółka planuje zwiększenie swoich przychodów w obszarze usług uzupełniających ofertę hoteli i w znacznym stopniu wychodząc poza budynki hotelowe. Pierwszy etap polegający na uruchomieniu sprzedaży dań z dowozem do klienta oraz gotowych potraw w ramach marek FOCUS Pizza oraz ToGo został zrealizowany. Indywidualne podejście oraz elastyczne warunki współpracy połączone z 24h cyklem od zamówienia do dostawy w każdej obsługiwanej lokalizacji w Polsce pozwalają stale rozwijać własny kanał sprzedaży. 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 ToGo Eko Premium dostępne będą w ponad 800 specjalistycznych sklepach w całej Polsce.

## **NAJEM NIERUCHOMOŚCI**

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w pierwszym półroczu 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 m<sup>2</sup> 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 pierwszym półroczu 2016 roku, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 2,8 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 I półroczu 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 I półroczu 2016 roku przychody te w Grupie wyniosły 8,8 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.

Pod koniec 2015 roku ukończono Etap „0” tej inwestycji. Powołana do tego celu spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. zrealizowała tę inwestycję z pełnym zastosowaniem przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W etapie „0” zrealizowano dwa budynki mieszkalne o 72 mieszkaniach każdy (ok. 3.331 m<sup>2</sup> PUM w jednym obiekcie). Budżet tego zadania deweloperskiego to ok. 29 mln PLN (z uwzględnieniem wartości działki). Spółka zrealizowała to zadanie inwestycyjne z kredytu bankowego, który w maju 2016 roku został całkowicie spłacony. Na dzień 18.08.2016 r. zostało zawartych 121 umów sprzedaży mieszkań o łącznej powierzchni ponad 5,4 tys. m<sup>2</sup>, która stanowi ok. 81% dostępnej do sprzedaży PUM.

Do realizacji etapu „1” inwestycji została powołana spółka CDI 3 Sp. z o.o. Spółka w lutym 2016 roku uzyskała pozwolenie na budowę i w marcu rozpoczęła realizację pierwszego etapu Platanowego Parku składającego się ze 148 mieszkań, 19 lokali usługowych oraz 164 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Do zrealizowania jest ok. 8.400 m<sup>2</sup> PUM, 1.050 m<sup>2</sup> PU. Zadanie inwestycyjne przewidziano zrealizować 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 m<sup>2</sup> (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m<sup>2</sup>).

Wartość tej inwestycji to ok. 63,6 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 3 sklepach stacjonarnych usytuowanych w centrach handlowych w Bydgoszczy oraz w sklepie internetowym pod nazwą EKOzakupy.pl. Obecnie Spółka pracuje nad optymalizacją modelu biznesowego oraz poszukiwaniem atrakcyjnych lokalizacji pod nowe sklepy. Rozważane jest także zwiększenie bezpośredniego zakupu artykułów ekologicznych za granicą. We wrześniu b.r. planowane jest otwarcie kolejnego, już czwartego sklepu. Za niespełna miesiąc ekologiczne zakupy pod szyldem EKOzakupy.pl będzie można zrobić w warszawskim Wilanowie.

Przychody w segmencie wyniosły 1,1 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 30-06-2016 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2015 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 740	3 254
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 387)	(2 640)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(8 363)	1 686
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(8 010)	2 300
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 661	2 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 651	5 201
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	1	2 971

W pierwszym półroczu 2016 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 8,7 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 2,7 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym.

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wynosił per saldo 8,4 mln PLN, a największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zmniejszenia stanu zapasów i należności o 6,0 mln PLN oraz zwiększenia stanu zobowiązań o 2,2 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 8,4 mln PLN, na co największy wpływ miał zakup pozostałych aktywów finansowych w kwocie 13,1 mln PLN (głównie akcji spółki Projprzem).

Na działalności finansowej Spółka również osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 8,4 mln PLN. Spółka dokonała spłat kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego w kwocie prawie 24,8 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 15,9 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.

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku  
 (w tysiącach PLN)

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, głównie ze względu na poniesioną w pierwszym kwartale 2016 roku stratę, wymagają wzmożonej obserwacji.

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1H 2016</b>	<b>1H 2015</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	16,99%	17,06%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>30-06-2015</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,93	1,05
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	-16 473	11 383
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>30-06-2015</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,76	1,32
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,37	0,76
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,46	0,44
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,88	0,80
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1H 2016</b>	<b>1H 2015</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-3,63%	4,28%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-0,81%	8,84%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,62%	0,73%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-1,17%	1,32%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1H 2016</b>	<b>1H 2015</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	4 947	8 916
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	10,57%	19,56%

\* 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. Połączenie Spółki Przejmującej GK IMMOBILE S.A. ze Spółką Przejmowaną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. nastąpi poprzez przejęcie całego majątku spółki HOTEL 1 GKI Sp. z o.o., bez równoczesnego podwyższania kapitału zakładowego Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Dla potrzeb określenia warunków połączenia nie będzie wymagana opinia biegłego rewidenta.

Połączenie Spółek przyniesie korzyści dla grupy kapitałowej spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. szczególnie w zakresie ekonomiczno – finansowym: obniżenie kosztów zarządzania; lepsze zarządzanie gotówką; eliminacja działań konsolidacyjnych; optymalizacja podatkowa; uproszczona struktura zarządzania.

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](http://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 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.

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE na dzień 30.06.2016 r. posiadała 2.145.079 akcji Spółki Projprzem S.A., stanowiących 35,85% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 2.145.079 głosów, co stanowiło 28,20% ogólnej liczby głosów.

Spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym nabyły 365.350 akcji spółki Projprzem S.A. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółki należące do GK IMMOBILE posiadają 2.510.429 akcji, co stanowi 41,96% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.510.429 głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 33,0% 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 26.08.2016 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
<b>Stan na dzień 26.08.2016</b>			
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
<b>Stan na dzień 13.05.2016</b>			
Rafał Jerzy	36.734.547	36.734.547	50,41
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	9.047.109	9.047.109	12,42

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 26.08.2016 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 26.08.2016 r.

Akcjonariusz	Stan na 13.05.2016	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 26.08.2016
<b>Członkowie Rady Nadzorczej</b>				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	74.917	-----	-----	74.917
Mirosław Babiacyk	19.500	-----	-----	19.500
<b>Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające</b>				
Rafał Jerzy	36.734.547	-----	40.000	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 13.05.2016 do 26.08.2016 roku nie dokonywała zakupu akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 26.08.2016 roku Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k. posiada 671.300 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Dodatkowo:

Pan Lech Cypriasiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 26.08.2016 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 13.05.2016 r. p. Lech Cypriasiak posiadał 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Nieruchomości Sp. z o.o., posiada na dzień 26.08.2016 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 13.05.2016 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. i CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o., posiada na dzień 26.08.2016 r. 190.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 13.05.2016 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 190.000 akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Andrzej Witkowski, Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o. oraz Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 26.08.2016 r. 32.500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 13.05.2016 r. p. Andrzej Witkowski posiadał 32.500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Szczeblewski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 26.08.2016 r. 3.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 13.05.2016 r. p. Piotr Szczeblewski posiadał 3.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Piekut, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 26.08.2016 r. 1.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 13.05.2016 r. p. Łukasz Piekut posiadał 1.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Szczechowski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 26.08.2016 r. 3.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 13.05.2016 r. p. Dariusz Szczechowski posiadał 3.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 26.08.2016 r. 12.750 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 13.05.2016 r. p. Paweł Mirski posiadał 12.750 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Płoszyński, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 26.08.2016 r. 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 13.05.2016 r. p. Łukasz Płoszyński posiadał 5.000 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 30.06.2016 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.**

Udzielone poręczenia w okresie od 01.01.2016 do 30.06.2016 roku

Przedmiot umowy	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia tys. PLN	Ważność poręczenia
Umowa najmu lokalu	ATTILA	ROLPLAST Sp. z o.o. Sp. k.	22	2021-04-08

Spółka oraz spółki zależne w okresie od 01.01.2016 do 30.06.2016 roku nie otrzymały żadnych poręczeń ani gwarancji. Spółka oraz spółki zależne nie udzieliły również żadnych gwarancji.

## **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.
17	49	59	14	67	45	8	13

Łącznie Spółki Grupy zatrudniają 272 osoby.

- Po dniu bilansowym Spółki Grupy Kapitałowej nabyły 365.350 akcji Projprzem S.A., w związku z czym na dzień 26.08.2016 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. posiada bezpośrednio oraz pośrednio przez spółki zależne 2.510.429 akcji, co stanowi 41,96% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te dają prawo do wykonywania 2.510.429 głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 33,0% ogólnej liczby głosów.

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

Czynniki zewnętrzni wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- 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:

- 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 związane są z:

- 1) 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,
- 2) wzmocnieniem pozycji w zakresie handlu detalicznego,
- 3) pozyskiwanie nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 4) określenie modelu funkcjonowania i realizacja obiektu produkcyjnego w nowej lokalizacji w Bydgoszczy,
- 5) 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.

W ciągu całego pierwszego półrocza 2016 r. Grupa sukcesywnie zwiększała stan posiadania akcji Spółki Projprzem S.A. Dalsze nabywanie akcji Projprzem S.A. możliwe jest jedynie poprzez ogłoszenie wezwania na zakup akcji dających łącznie prawo do 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Grupa uzależnia ogłoszenie wezwania od:

- możliwości pozyskania finansowania wezwania,
- oceny sytuacji finansowej Projprzem S.A. i możliwych do osiągnięcia efektów synergii,
- przebiegu sporu prawnego (GK IMMOBILE S.A. została pozwana przez Spółkę jak i sama wniosła powództwo przeciw części Akcjonariuszy z tzw. Grupy bydgoskiej),
- aktualnego kursu akcji Projprzem S.A.

### **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.

Natomiast 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.

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

---

Na dzień 30.06.2016 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. 26 sierpnia 2016 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winięcki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*