



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

**Grupa Kapitałowa IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2016 ROKU**

**część A**

*13 maja 2016 roku*

## Spis treści

### część A

Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	8
Dodatkowe noty objaśniające.....	9
1. Informacje ogólne.....	9
2. Zmiany w składzie Grupy.....	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	11
4. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	11
5. Przychody i koszty.....	14

### część B

Pozostałe noty objaśniające

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01.01 do 31-03-2016 (niebadane)	od 01.01 do 31-03-2015 (niebadane)	od 01.01 do 31-12-2015	od 01.01 do 31-03-2016 (niebadane)	od 01.01 do 31-03-2015 (niebadane)	od 01.01 do 31-12-2015
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
Przychody ze sprzedaży	21 119	20 181	98 311	4 848	4 864	23 492
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(795)	2 424	11 862	(183)	584	2 835
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 048)	1 195	7 651	(470)	288	1 828
Zysk (strata) netto	(2 903)	326	2 295	(666)	79	548
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 903)	326	2 295	(666)	79	548
Zysk na akcję (PLN)	(0,04)	0,005	0,03	(0,01)	0,001	0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,04)	0,005	0,03	(0,01)	0,001	0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3559	4,1489	4,1848
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 390	6 728	6 300	1 008	1 622	1 505
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 115)	(1 976)	(14 297)	(945)	(476)	(3 416)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5	(6 426)	16 762	1	(1 549)	4 005
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	280	(1 674)	8 765	64	(403)	2 094
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3559	4,1489	4,1848
<b>Bilans</b>						
Aktywa	273 643	259 800	279 939	64 109	63 536	65 690
Zobowiązania długoterminowe	87 124	64 526	92 502	20 411	15 780	21 706
Zobowiązania krótkoterminowe	38 550	51 386	39 401	9 031	12 567	9 246
Kapitał własny	147 969	143 888	148 036	34 666	35 189	34 738
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	147 969	143 888	148 036	34 666	35 189	34 738
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2684	4,0890	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 31 marca 2016: 1 euro = 4,3559  
01 stycznia do 31 marca 2015: 1 euro = 4,1489  
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:

31 marca 2016: 1 euro = 4,2684  
31 marca 2015: 1 euro = 4,089  
31 grudnia 2015: 1 euro = 4,2615

## Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-01 do 31-03-2016 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2015 (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	4 (cz.A)	<b>21 119</b>	<b>20 181</b>
Przychody ze sprzedaży produktów		9 857	10 461
Przychody ze sprzedaży usług		9 606	9 325
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 656	395
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>		5 898	10 445
<i>Hotelarstwo</i>		5 895	5 547
<i>Konsulting budowlany</i>		1 310	1 513
<i>Najem aktywów</i>		2 253	1 937
<i>Developing</i>		5 116	-
<i>Pozostałe</i>		647	739
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>17 673</b>	<b>14 342</b>
Koszt sprzedanych produktów		8 862	6 130
Koszt sprzedanych usług		7 463	7 971
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 348	241
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>		5 173	6 607
<i>Hotelarstwo</i>		4 905	4 446
<i>Konsulting budowlany</i>		1 525	1 721
<i>Najem aktywów</i>		1 237	1 055
<i>Developing</i>		4 213	-
<i>Pozostałe</i>		620	513
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>3 446</b>	<b>5 839</b>
Koszty sprzedaży		658	5
Koszty ogólnego zarządu		3 215	3 406
Pozostałe przychody operacyjne	5 (cz.A)	127	296
Pozostałe koszty operacyjne	5 (cz.A)	495	300
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(795)</b>	<b>2 424</b>
Przychody finansowe	5 (cz.A)	186	490
Koszty finansowe	5 (cz.A)	1 439	1 719
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(2 048)</b>	<b>1 195</b>
Podatek dochodowy	11 (cz.B)	855	869
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(2 903)</b>	<b>326</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(2 903)</b>	<b>326</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(2 903)	326
- podmiotom niekontrolującym		-	-
<b>Podstawowy zysk na akcje</b>		(0,04)	0,005
<b>Rozwodniony zysk na akcje</b>		(0,04)	0,005

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-01 do 31-03-2016 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2015 (niebadane)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(2 903)</b>	<b>326</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych		312	51
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		(59)	6
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>253</b>	<b>57</b>
<b>Całkowite dochody</b>		<b>(2 650)</b>	<b>383</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(2 650)	383
- podmiotom niekontrolującym		-	-

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31-03-2016 (niebadane)	31-12-2015	31-03-2015 (niebadane)
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartość firmy				
Aktywa niematerialne	14 (cz.B)	480	482	573
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12 (cz.B)	120 072	121 340	124 589
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		95 416	96 310	98 307
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		15 006	15 226	15 885
<i>Pozostałe</i>		9 650	9 804	10 397
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	13 (cz.B)	77 289	77 178	75 520
<i>Grunty inwestycyjne</i>		26 659	26 548	27 345
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		50 630	50 630	48 175
Pozostałe aktywa finansowe		3	3	3
Należności i pożyczki	19.11 (cz.B)	2 141	2 136	2 145
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		163	136	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		24	24	8
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 (cz.B)	7 999	8 076	10 582
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>208 171</b>	<b>209 375</b>	<b>213 420</b>

Aktywa	nota	31-03-2016 (niebadane)	31-12-2015	31-03-2015 (niebadane)
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy, w tym:	15 (cz.B)	21 960	24 760	14 194
<i>Lokale mieszkalne</i>		18 265	21 348	13 113
<i>Pozostałe zapasy</i>		3 695	3 412	1 081
Aktywa biologiczne		-	-	2 264
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	20 (cz.B)	5 593	6 123	9 171
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19.12 (cz.B)	10 569	14 894	15 851
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		661	-	364
Pożyczki		160	3 372	-
Pochodne instrumenty finansowe		73	6	241
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		13 286	9 480	411
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 224	263	2 191
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.7 (cz.B)	11 946	11 666	1 227
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>65 472</b>	<b>70 564</b>	<b>45 914</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	466
<b>Aktywa razem</b>		<b>273 643</b>	<b>279 939</b>	<b>259 800</b>

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

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	31-03-2016 (niebadane)	31-12-2015	31-03-2015 (niebadane)
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	19.5 (cz.B)	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)		-	(1 739)	(2 960)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały		4 891	3 794	215
Zyski zatrzymane:		26 776	29 679	30 331
- zysk (strata) z lat ubiegłych		29 679	27 384	30 005
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki		(2 903)	2 295	326
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>147 969</b>	<b>148 036</b>	<b>143 888</b>
Udziały niedające kontroli		-	-	-
<b>Kapitał własny</b>		<b>147 969</b>	<b>148 036</b>	<b>143 888</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	18 (cz.B)	68 870	74 666	44 641
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		5 141	16 043	-
<i>Finansujące nieruchomości</i>		58 682	52 993	44 427
<i>Finansujące przemysł</i>		4 966	5 514	-
<i>Pozostałe</i>		81	116	214
Leasing finansowy	19.9 (cz.B)	2 175	2 551	4 181
Pochodne instrumenty finansowe	23 (cz.B)	2 785	2 581	3 241
Pozostałe zobowiązania		13	51	94
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 (cz.B)	12 418	11 675	11 163
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16 (cz.B)	273	273	223
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	17	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		590	688	983
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>87 124</b>	<b>92 502</b>	<b>64 526</b>

Pasywa	nota	31-03-2016 (niebadane)	31-12-2015	31-03-2015 (niebadane)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19.13 (cz.B)	11 557	13 875	20 581
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	687	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18 (cz.B)	19 519	17 613	21 875
<i>Finansujące nieruchomości</i>		4 947	5 281	7 854
<i>Finansujące przemysł</i>		12 083	10 984	11 804
<i>Pozostałe</i>		2 489	1 348	2 217
Leasing finansowy	19.9 (cz.B)	2 013	2 739	3 344
Pochodne instrumenty finansowe	23 (cz.B)	-	79	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16 (cz.B)	3 071	3 124	3 230
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17 (cz.B)	224	311	578
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 166	973	1 778
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>38 550</b>	<b>39 401</b>	<b>51 386</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>125 674</b>	<b>131 903</b>	<b>115 912</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>273 643</b>	<b>279 939</b>	<b>259 800</b>

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-03-2016 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2015 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(2 048)</b>	<b>1 195</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	1 358	1 484
Odpisy aktualizujące aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży		-	86
Amortyzacja aktywów niematerialnych	14 (cz.B)	47	45
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		59	(507)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		5	4
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		30	13
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(233)	538
Koszty odsetek		1 135	1 171
Przychody z odsetek i dywidend		(39)	(34)
Inne korekty		(2)	-
<b>Korekty razem</b>		<b>2 360</b>	<b>2 800</b>
Zmiana stanu zapasów i aktywów biologicznych	19.8 (cz.B)	2 805	(3 673)
Zmiana stanu należności		3 664	(163)
Zmiana stanu zobowiązań		(2 901)	1 654
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(19)	(2 180)
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych		529	7 705
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>4 078</b>	<b>3 343</b>
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-	(17)
Zapłacony podatek dochodowy		-	(593)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>4 390</b>	<b>6 728</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	14 (cz.B)	(45)	(3)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	(311)	(1 602)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	211	8
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(110)	(45)
Pożyczki udzielone		(65)	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(5 684)	(762)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		1 889	428
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(4 115)</b>	<b>(1 976)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		2 583	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19.8 (cz.B)	10 672	7 703
Splaty kredytów i pożyczek	19.8 (cz.B)	(11 263)	(12 205)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(859)	(966)
Odsetki zapłacone		(1 128)	(958)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>5</b>	<b>(6 426)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>280</b>	<b>(1 674)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>11 666</b>	<b>2 901</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>11 946</b>	<b>1 227</b>

## 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		
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2016 roku</b>		<b>18 216</b>	<b>(1 739)</b>	<b>98 086</b>	<b>3 794</b>	<b>29 679</b>	<b>148 036</b>	-	<b>148 036</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2016 (niebadane)</i>									
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-03-2016 roku		-	-	-	-	(2 903)	(2 903)	-	(2 903)
Inne całkowite dochody za okres od 01-01 do 31-03-2016 roku		-	-	-	253	-	253	-	253
<b>Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-03-2016</b>		-	-	-	<b>253</b>	<b>(2 903)</b>	<b>(2 650)</b>	-	<b>(2 650)</b>
Sprzedaż akcji własnych	19.5 (cz.B)	-	1 739	-	844	-	2 583	-	2 583
<b>Saldo na dzień 31 marca 2016 roku</b>		<b>18 216</b>	-	<b>98 086</b>	<b>4 891</b>	<b>26 776</b>	<b>147 969</b>	-	<b>147 969</b>

	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		
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>		<b>18 216</b>	<b>(2 960)</b>	<b>98 086</b>	<b>158</b>	<b>30 005</b>	<b>143 505</b>	-	<b>143 505</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2015 (niebadane)</i>									
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-03-2015 roku		-	-	-	-	326	326	-	326
Inne całkowite dochody za okres od 01-01 do 31-03-2015 roku		-	-	-	57	-	57	-	57
<b>Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-03-2015</b>		-	-	-	<b>57</b>	<b>326</b>	<b>383</b>	-	<b>383</b>
<b>Saldo na dzień 31 marca 2015 roku</b>		<b>18 216</b>	<b>(2 960)</b>	<b>98 086</b>	<b>215</b>	<b>30 331</b>	<b>143 888</b>	-	<b>143 888</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 16 części A oraz 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz noty do sprawozdania z sytuacji finansowej zawierają dane na dzień 31 marca 2016 oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2015 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do rachunku zysków i strat obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 31 marca 2016 roku oraz 31 marca 2015 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, 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 produkcyjna,
- działalność hotelarska,
- działalność w zakresie konsultingu budowlanego,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalność deweloperska.

Podmiotem dominującym całej Grupy jest Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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 zostały przedstawione w punkcie 2 sprawozdania z działalności Grupy.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 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. 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,

Planowane połączenie spowodowane jest posiadaniem przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. 100% udziałów w HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. oraz sprzedażą przez HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej Hotel 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A.) wszystkich nabytych nieruchomości do spółek zależnych spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. 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 przejścia przez GK IMMOBILE S.A. 1 udziału w Spółce HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

### **3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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

Śródroczne 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 śródroczne 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.

### **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. Działalność ta została rozpoczęta w maju 2014 roku.

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 31-03-2016 roku (niebadane)							
<b>Przychody</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	5 898	2 253	5 895	1 310	5 116	647	21 119
Sprzedaż między segmentami	-	-	29	1 282	-	-	1 311
<b>Przychody ogółem</b>	<b>5 898</b>	<b>2 253</b>	<b>5 924</b>	<b>2 592</b>	<b>5 116</b>	<b>647</b>	<b>22 430</b>
Amortyzacja	346	97	790	38	-	134	1 405
Wynik operacyjny segmentu	(920)	796	(142)	(383)	551	(329)	(427)
Aktywa segmentu sprawozdawczego	34 125	55 165	101 285	1 253	46 896	12 575	251 299

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2015 roku (niebadane)							
<b>Przychody</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	10 445	1 937	5 547	1 513	-	739	20 181
Sprzedaż między segmentami	-	-	6	543	-	-	549
<b>Przychody ogółem</b>	<b>10 445</b>	<b>1 937</b>	<b>5 553</b>	<b>2 056</b>	<b>-</b>	<b>739</b>	<b>20 730</b>
Amortyzacja	443	97	831	47	-	111	1 529
Wynik operacyjny segmentu	2 101	682	177	(455)	-	(77)	2 428
Aktywa segmentu sprawozdawczego	45 323	56 702	98 269	1 705	40 896	4 838	247 733

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01.01 do 31-03-2016 (niebadane)	od 01.01 do 31-03-2015 (niebadane)
<b>Wynik operacyjny segmentów *</b>	<b>(427)</b>	<b>2 428</b>
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	127	296
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(495)	(300)
<b>Pozostałe przychody i koszty razem</b>	<b>(368)</b>	<b>(4)</b>
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(795)</b>	<b>2 424</b>
Przychody finansowe	186	490
Koszty finansowe (-)	(1 439)	(1 719)
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(2 048)</b>	<b>1 195</b>

\* - 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 pierwszym kwartale 2016 roku Grupa osiągnęła dobre wyniki sektora najmu aktywów 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 31 marca 2016 roku wyniosły 21 119 tys. PLN i były o 4,65 % wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (20 181 tys. PLN). Największy udział w przychodach miała sprzedaż w segmencie - Przemysłu 5 898 tys. PLN, Hotelarstwa - 5 895 tys. PLN i Developingu 5 116 tys. PLN (analogicznie 10 445 tys. PLN, 5 547 tys. PLN oraz brak w Developingu w porównywalnym okresie roku 2015).

*Koszt własny sprzedaży* wyniósł 17 673 tys. PLN, co pozwoliło osiągnąć zysk brutto na sprzedaży w wysokości 3 446 tys. PLN wobec 5 839 tys. PLN w pierwszym kwartale 2015 roku przy koszcie własnym sprzedaży w wysokości 14 342 tys. PLN.

*Pozostałe przychody operacyjne*

Pozostałe przychody operacyjne	od 01-01 do 31-03-2016 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2015 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5	4
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	12	1
Rozwiązanie/wykorzystanie rezerw	63	139
Otrzymane kary i odszkodowania	34	27
Pozostałe przychody operacyjne	13	125
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>127</b>	<b>296</b>

*Pozostałe przychody operacyjne* w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku wyniosły 127 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2015 roku wyniosły 296 tys. PLN. W pierwszym kwartale 2016 roku najistotniejszy wpływ na poziom pozostałych przychodów operacyjnych miała wartość rozwiązanych rezerw oraz nadwyżka wykorzystanej rezerwy na sprawę sądową nad poniesionymi kosztami w łącznej kwocie 63 tys. PLN. Szczegóły zostały opisane w punkcie 19.2 (cz. B) "Sprawy sądowe".

*Pozostałe koszty operacyjne*

Pozostałe koszty operacyjne	od 01-01 do 31-03-2016 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2015 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	8
Spisane należności	13	-
Odpisy poniesionych nakładów na działalności inwestycyjnej	366	86
Utworzenie rezerw	-	124
Zapłacone kary i odszkodowania	5	40
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	68	5
Darowizny	30	36
Inne koszty	13	1
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>495</b>	<b>300</b>

*Pozostałe koszty operacyjne* w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku osiągnęły poziom 495 tys. PLN (od 1 stycznia do 31 marca 2015 roku 300 tys. PLN). W analizowanym okresie dokonano korekty wartości nakładów inwestycyjnych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych ponad ich wartość godziwą o kwotę 366 tys. PLN (w porównywalnym okresie o kwotę 86 tys. PLN). Wartość poniesionych kosztów sądowych, opłat związanych z prowadzonymi sprawami sądowymi oraz kosztów windykacji nieściągalnych należności wyniosła 68 tys. PLN. Grupa udzieliła darowizny na łączną kwotę 30 tys. PLN.

*Przychody finansowe*

<b>Przychody finansowe</b>	od 01-01 do 31-03-2016 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2015 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	7	4
Pożyczki i należności	18	-
<b>Przychody z odsetek</b>	<b>25</b>	<b>4</b>
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:</i>		
Instrumenty pochodne	-	153
Akcje spółek notowanych	1	-
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej</b>	<b>1</b>	<b>153</b>
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	61	-
Pożyczki i należności	39	302
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	22	1
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>122</b>	<b>303</b>
<i>Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału</i>		
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	1	-
Inne przychody finansowe	37	30
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>186</b>	<b>490</b>

*Przychody finansowe* za okres 3 miesięcy 2016 roku osiągnęły poziom 186 tys. PLN i są niższe o 304 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu 2015 roku.

Poziom przychodów finansowych wynika przede wszystkim z różnic kursowych (122 tys. PLN) dotyczących wyceny leasingu finansowego oraz kredytu w CHF.

*Koszty finansowe*

<b>Koszty finansowe</b>	od 01-01 do 31-03-2016 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2015 (niebadane)
<i>Koszty odsetek:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	50	106
Kredyty w rachunku kredytowym	935	920
Kredyty w rachunku bieżącym	200	17
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	49	26
<b>Koszty odsetek</b>	<b>1 234</b>	<b>1 069</b>
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:</i>		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	176	-
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej</b>	<b>176</b>	<b>-</b>
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	548
<b>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>-</b>	<b>548</b>
<i>Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału</i>		
Inne koszty finansowe	29	102
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>1 439</b>	<b>1 719</b>

*Koszty finansowe* w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku osiągnęły poziom 1 439 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2015 roku wyniosły 1 719 tys. PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki wraz z prowizją banku za okres 3 miesięcy wynoszą 1 135 tys. PLN. Ponadto wpływ ma wycena kontraktów IRS, instrumentu zabezpieczającego ryzyko zmiany stopy procentowej, której zmiana wartości na 31 marca 2016 roku obciążała koszty na 176 tys. PLN.

Bydgoszcz, dn. 13 maja 2016 roku

Podpisy Zarządu:

\_\_\_\_\_  
*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

\_\_\_\_\_  
*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

\_\_\_\_\_  
*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

\_\_\_\_\_  
*Polska Press Sp. z o.o.*  
*Centrum Usług*  
*Hanna Gałazka*