



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

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

część B

14 listopada 2016 roku

Spis treści

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	21
7. Zmiana szacunków i korekty błędów	24
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	24
8.1. Profesjonalny osąd.....	24
8.2. Niepewność szacunków i założeń	25
9. Sezonowość działalności	26
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	26
11. Podatek dochodowy.....	26
12. Rzeczowe aktywa trwałe	27
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	28
14. Aktywa niematerialne.....	29
15. Zapasy.....	30
16. Świadczenia pracownicze.....	30
17. Rezerwy	30
18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	31
19. Inne istotne zmiany.....	37
19.1. Pozostałe aktywa finansowe	37
19.2. Sprawy sądowe	37
19.3. Zobowiązania warunkowe	39
19.4. Zobowiązania inwestycyjne	39
19.5. Kapitał własny	40
19.6. Zarządzanie kapitałem.....	40
19.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41
19.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych.....	42
19.9. Leasing finansowy	42
19.10. Należności i pożyczki	43
19.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	43
19.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	43
19.13. Koszty sprzedaży	43
19.14. Koszty ogólnego zarządu.....	43
19.15. Zysk przypadający na jedną akcję	44

20. Należności z tytułu umów o usługi budowlane	44
21. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących.....	45
21.1. Nabycie jednostek	45
21.2. Zbycie jednostek zależnych.....	45
21.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	46
23. Instrumenty finansowe	46
24. Działalność zaniechana.....	46
25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	47
26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	48

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku lub po tym dniu.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 obejmujące:

- MSSF 2 Płatności w formie akcji

Zmiany te mają zastosowanie prospektywne i doprecyzowują definicję warunku rynkowego oraz warunku dotyczącego nabywania uprawnień, a także wprowadzają definicję warunku świadczenia usług i warunku związanego z dokonaniem (wynikami), które są warunkami nabycia uprawnień.

Grupa nie prowadzi programów płatności w oparciu o akcje i w konsekwencji zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć

Zmiany mają zastosowanie prospektywne i wyjaśniają, że zapłata warunkowa, która nie jest klasyfikowana jako element kapitałów jest wyceniana w wartości godziwej przez zysk lub stratę bez względu na to czy jest objęta zakresem MSR 39. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSSF 8 Segmenty operacyjne

Zmiany stosowane są retrospektywnie i wyjaśniają, że:

- Jednostka powinna ujawnić osąd Zarządu w procesie stosowania kryteriów łączenia segmentów operacyjnych opisanych w paragrafie 12 MSSF 8, włączając krótki opis segmentów, które zostały połączone oraz opis cech ekonomicznych segmentów wykorzystanych podczas analizy podobieństwa segmentów.
- Uzgodnienie aktywów segmentu z całkowitymi aktywami jednostki wymagane tylko wtedy, gdy dane te są przedstawiane głównemu organowi odpowiedzialnemu za podejmowanie decyzji operacyjnych.

Grupa uwzględniła zmianę i ujawnia informację zgodnie z MSSF 8 w notcie 4 części A.

- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej

Zmiany doprecyzowują, że usunięcie paragrafu B5.4.12 z MSSF 9 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena nie miało na celu zmiany wymagań dotyczących wyceny krótkoterminowych należności i zobowiązań. W związku z powyższym, jednostki w dalszym ciągu posiadają możliwość wyceny krótkoterminowych nieoprocentowanych zobowiązań i należności w wartości nominalnej, jeżeli efekt dyskonta nie miałby istotnego wpływu na prezentowane dane finansowe.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

-MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Aktywa niematerialne

Zmiany mają zastosowanie retrospektywne i wyjaśniają, że składnik aktywów może zostać przeszacowany na podstawie pozyskanych danych obserwowalnych poprzez skorygowanie wartości bilansowej brutto składnika aktywów do wartości

rynkowej lub przez określenie wartości bilansowej brutto proporcjonalnie tak, że uzyskana wartość bilansowa odpowiada wartości rynkowej. Dodatkowo, umorzenie stanowi różnicę między wartością brutto a wartością bilansową aktywa.

Zmiana dotyczy wyceny rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych zgodnie z modelem wartości przeszacowanej. Grupa nie stosuje tego modelu i w związku z tym zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSR 24 Ujawnienie informacji o podmiotach powiązanych

Zmiany mają zastosowanie retrospektywne i wyjaśniają, że jednostka zarządzająca (świadcząca usługi kluczowego personelu kierowniczego) jest traktowana jako jednostka powiązana na potrzeby ujawnień dotyczących jednostek powiązanych. Dodatkowo jednostka, która korzysta z usług świadczonych przez jednostkę zarządzającą jest zobowiązana do ujawnienia kosztów poniesionych z tego tytułu.

Grupa nie korzysta z usług świadczonych przez jednostkę zarządzającą.

- MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne

Opis dodatkowych usług opisany w MSR 40 rozróżnia nieruchomości inwestycyjne od nieruchomości zajmowanych przez właściciela (to jest od rzeczowych aktywów trwałych). Zmiana stosowana jest prospektywnie i wyjaśnia, że to MSSF 3, a nie definicja dodatkowych usług zawarta w MSR 40, używany jest do określenia czy transakcja jest nabyciem aktywa czy też przedsięwzięcia.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 obejmujące:

- MSR 1 Ujawnienia

Zmiany doprecyzowują istniejące wymogi MSR 1 dotyczące:

- istotności,
- agregacji i sum częściowych,
- kolejności not,
- agregacji informacji o udziale w pozostałych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych według metody praw własności – ujawnienie w jednej linii.

Ponadto, zmiany wyjaśniają wymogi, które mają zastosowanie, gdy dodatkowe sumy częściowe są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Aktywa (lub grupy do zbycia) są zazwyczaj zbyte przez sprzedaż lub wydanie właścicielom. Zmiany precyzują, że zmiana jednej z metod na inną nie będzie traktowana jako nowy plan zbycia, a będzie kontynuacją pierwotnego planu.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji

Zmiany wyjaśniają zasady zawarte w MSR 16 i MSR 38 mówiące o tym, że metoda amortyzacji oparta na przychodach odzwierciedla sposób, w jaki jednostka osiąga korzyści ekonomiczne generowane przez składnik aktywów, a nie

oczekiwany sposób wykorzystywania przyszłych korzyści ekonomicznych wynikających ze składnika aktywów. W rezultacie, metoda oparta na przychodach nie może być stosowana do amortyzacji środków trwałych i tylko w pewnych okolicznościach jej zastosowanie może być poprawne w odniesieniu do amortyzacji aktywów niematerialnych. Zmiany mają zastosowanie prospektywne.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa

Zmiany wyjaśniają, że wymogi dotyczące ujawnień śródrocznych mogą zostać spełnione zarówno poprzez zamieszczenie odpowiednich ujawnień w śródrocznym sprawozdaniu finansowym bądź dodanie referencji pomiędzy śródrocznym sprawozdaniem finansowym a innym raportem (np. sprawozdaniem z działalności Zarządu). Pozostałe informacje w ramach śródrocznego sprawozdania finansowego muszą być dostępne dla użytkowników na tych samych zasadach oraz w tym samym czasie, w jakim dostępne jest śródroczne sprawozdanie finansowe.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

Ponadto następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku lub po tym dniu, jednak nie dotyczą informacji prezentowanych i ujawnianych w sprawozdaniu finansowym Grupy:

- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji

I. Kontrakty usługowe - zmiana wyjaśnia, że umowa o świadczenie usług, która obejmuje opłatę może stanowić kontynuację zaangażowania w aktywo finansowe.

II. Zastosowanie zmian do MSSF 7 (wydanych w grudniu 2011 roku) do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego.

- MSR 19 Świadczenia pracownicze

Zmiana dotyczy szacowania stopy dyskonta.

7. Zmiana szacunków i korekty błędów

W okresie objętym sprawozdaniem nie miały miejsca zmiany szacunków, ani korekty błędów.

8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

8.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa wycenia do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, których stopień zaawansowania jest większy niż 10%. W ustaleniu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy Grupa opiera się o posiadane wyceny wartości przyszłej niezależnych rzeczoznawców majątkowych, osąd własny i o stopień zaawansowania realizacji danej inwestycji.

Grupa przy analizie czy możliwa jest wycena do wartości godziwej danej nieruchomości inwestycyjnej w budowie ocenia czy:

- otrzymane są wszystkie zezwolenia administracyjne niezbędne do ukończenia projektu,
- budowa została rozpoczęta i koszty związane bezpośrednio z budową poniesione,
- znacząca niepewność związana z przyszłymi przepływami z tytułu najmu została wyeliminowana.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 30 września 2016 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2015 roku została przedstawiona w notcie nr 13 (cz. B).

Wycena pozostałych aktywów finansowych

Grupa dokonuje wyceny wartości akcji Spółki PROJPRZEM S.A. notowanej na giełdzie w oparciu o publikowane notowania cen z aktywnego rynku i klasyfikuje je jako aktywa dostępne do sprzedaży o charakterze długoterminowym. Spółka w oparciu o posiadane informacje i analizę okoliczności, dokonała oceny, iż nie wywiera wpływu na kontrole oraz nie posiada kontroli ani znaczącego wpływu.

8.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień sprawozdawczy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie finansowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Grupa dokonuje oceny utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych, własny osąd oparty na zmianach warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości godziwej w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość aktywów.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych.

Przyjęta metodologia kalkulacji rezerwy w stosunku do końca roku 2015 nie uległa zmianie. Zmiana rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych w okresie, związana jest z ujęciem kosztów bieżącego zatrudnienia, kosztów odsetek oraz wypłaconych świadczeń. Przyjęte zostały następujące założenia aktuarialne: stopa dyskonta 2,5%, przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń 3,7%, pozostały średni okres zatrudnienia 44,79. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy w roku.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Ujmowanie przychodów

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji kontraktów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu oraz dochodu zostałaby zmniejszona o około 390 tys. PLN. Informacja na temat umów o usługi budowlane została zawarta w nocie nr 20.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

9. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Grupy nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Jednostka dominująca, na podstawie Uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2016 roku, dokonała dnia 12 września 2016 roku wypłaty dywidendy w wysokości 3.643.146,60 zł to jest 0,05 złotych na jedną akcję. Dywidendą objęte były akcje Spółki w liczbie 72.862.932 sztuk.

Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa handlowego.

11. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	2 045	4 234
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2015: 19%):	389	804
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego lat ubiegłych	53	-
Nierozpoznane straty podatkowe	153	381
Podatkowe ulgi inwestycyjne	-	-
Wykorzystanie wcześniej nierozpoznanych strat podatkowych	-	(6)
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	119	1 231
Odpis aktualizujący aktywo na stratę podatkową	-	-
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi	(2)	-
Wycofanie efektu podatkowego związanego z objęciem kontroli po aporcie obiektów do Spółek majątkowych	-	-
Pozostałe	-	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 42% (w 2015 roku: 70%):	712	2 410

Odroczony podatek dochodowy

Zmiany z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie objętym sprawozdaniem przedstawiają się następująco:

Odroczony podatek dochodowy	Stan na 30-09-2016 (niebadane)	Stan na 31-12-2015
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 077	10 975
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 675	10 902
Podatek odroczoney per saldo na początek okresu	3 599	(73)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	1 652	3 658
Inne całkowite dochody (+/-)	(286)	13
Korekta wyniku lat ubiegłych	-	-
Podatek odroczoney per saldo na koniec okresu, w tym:	4 964	3 599
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 327	8 077
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 291	11 675

Zmiana wartości odroczonego podatku dochodowego wynika przede wszystkim z różnicy między wartością bilansową, a podatkową składników rzeczowego majątku trwałego. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku nie miały miejsca niestandardowe transakcje wykraczające poza bieżącą działalność Grupy, które mogłyby mieć wpływ na wartość podatku odroczonego.

Z tytułu bilansowej wyceny akcji obcych w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 30 września 2016 roku nastąpiło zaksięgowanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 286 tys. PLN, które zostało zaprezentowane w pozycji Inne całkowite dochody.

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Saldo rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 września 2016 roku wynosi 118 215 tys. PLN.

Amortyzacja

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku amortyzacja rzeczowego majątku trwałego wyniosła 4 095 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 roku 4 435 tys. PLN).

Kupno i sprzedaż

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku, Grupa zakupiła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 7 067 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2015 roku: 3 899 tys. PLN). Nabycia obejmują przede wszystkim zakup wiertarko-frezarki w ramach leasingu zwrotnego na wartość 6230 tys. PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku, zmniejszenia rzeczowych aktywów trwałych wyniosły 6 097 tys. PLN, w tym 5 576 tys. PLN to leasing zwrotny na wiertarko-frezarkę. W okresie zakończonym 31 grudnia 2015 roku zmniejszenia rzeczowych aktywów trwałych wyniosły: 1 459 tys. PLN.

Głównym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych Grupy są nieruchomości hotelowe o wartości 93 909 tys. PLN, które na dzień 30 września 2016 roku stanowiły 79% wszystkich aktywów trwałych. Zarząd dokonał analizy strumieni pieniężnych generowanych przez te aktywa i nie stwierdził istnienia przesłanek trwałej utraty wartości tych rzeczowych aktywów trwałych. Przychody wygenerowane przez własne nieruchomości hotelowe trzecim kwartale 2016 roku wyniosły 26 080 tys. PLN.

13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2016 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 85 678 tys. PLN. W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi głównie:

1. Nieruchomość inwestycyjna w trakcie budowy położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 10 794 tys. PLN. W 2016 roku nastąpiło przeklasyfikowanie nakładów inwestycyjnych w kwocie 2 890 tys. PLN z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych ponoszonych w związku z realizacją projektu na gruncie zakwalifikowanym do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3 600 tys. PLN. Jednocześnie oszacowano wiarygodnie wartość godziwą tej nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy na dzień 30 września 2016 roku. Wartość z przeszacowania została ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.
2. Grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 45.106 m², o wartości godziwej 23 136 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe oraz poniesione nakłady inwestycyjne o wartości 2 839 tys. PLN. Wartość nakładów inwestycyjnych w stosunku do grudnia 2015 roku została zwiększona o 188 tys. PLN.
3. Nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie o wartości godziwej 25 548 tys. PLN. W 2015 roku ich wartość wyniosła 24 430 tys. PLN i wzrosła w 2016 roku o poniesione nakłady inwestycyjne w kwocie 1 118 tys. PLN.
4. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 26 200 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2015 roku nie uległa zmianie.

Nieruchomości inwestycyjne kwalifikujemy do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2016 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 30 września 2016	Stan na 31-12-2015	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz,	10 793 636	3 600 000	DCF	Ceny transakcyjne najmu nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	Powierzchnia biurowa 54 PLN/m ² /miesięcznie
						Powierzchnia gastronomiczna 76 PLN/m ² /miesięcznie
						Powierzchnia handlowa 54-65 PLN/m ² /miesięcznie
						Miejsce postojowe w garażu podziemnym 260 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 45106 m ²	23 136 291	22 948 329	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 419 PLN/m ² do 977 PLN/m ²
3.	Stocznia Pomerania, Szczecin, 37625 m ²	25 548 142	24 430 000	DCF	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	2 077 tys. PLN 8,5 %
4.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	26 200 000	26 200 000	DCF	GLA	5 376 m ²
					Średnia stawka czynszu	42 PLN/m ²
					Dochód operacyjny netto	1 834 tys. PLN
					Stopa dyskontowa	7,00%

Zarząd Grupy dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięte i planowane dochody operacyjne generowane przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych.

W wyniku dokonanych analiz w pierwszym kroku przekwalifikowane zostały nakłady dokonane na projekt Budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3 w wysokości 2 891 tys. PLN. W drugim kroku zewnętrzna firma dokonała wyceny do wartości godziwej projekcji ukończonej inwestycji przy obecnych czynnikach rynkowych. Na podstawie relacji rzeczywistych poniesionych nakładów do ustalonego budżetu projektu stopień zaawansowania realizacji projektu obliczono na 18%. W 2016 roku ujęto odpowiednią część rozpoznanego wyniku na przeszacowaniu tej inwestycji w kwocie 2 833 tys. PLN.

14. Aktywa niematerialne

Saldo aktywów niematerialnych na dzień 30 września 2016 roku wynosi 478 tys. PLN.

Amortyzacja

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku amortyzacja wyniosła 143 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku 105 tys. PLN).

Kupno i sprzedaż

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku, Grupa nabyła składniki aktywów niematerialnych o wartości 139 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2015 roku: 62 tys. PLN).

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku, nie wystąpiła zarówno ani likwidacja, ani sprzedaż aktywów niematerialnych, natomiast wpływy ze sprzedaży i likwidacji aktywów niematerialnych w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 osiągnęły poziom 7 tys. PLN).

15. Zapasy

	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	31-12-2015
Materiały	400	369
Półprodukty i produkcja w toku	14 000	23 011
Wyroby gotowe	8 465	-
Towary	535	1 380
Wartość bilansowa zapasów razem	23 400	24 760

W okresie objętym sprawozdaniem najistotniejszą pozycję zapasów stanowią półprodukty i produkcja w toku o wartości 14 000 tys. PLN oraz wyroby gotowe (8 465 tys. PLN). Produkcja w toku obejmuje głównie wartość budowy mieszkań w drugim etapie (9 107 tys. PLN). Natomiast na saldo wyrobów gotowych składają się głównie mieszkania z pierwszego etapu budowy dostępne do sprzedaży (6 849 tys. PLN.).

16. Świadczenia pracownicze

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz rezerwy urlopowe. Według stanu na 30 września 2016 roku, w stosunku do 31 grudnia 2015 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 101 tys. PLN.

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 30 września 2016 roku spadła o 23 tys. PLN. w stosunku do 31 grudnia 2015 roku. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

17. Rezerwy

Rezerwy w okresie objętym sprawozdaniem na 30 września 2016 roku w stosunku do 31 grudnia 2015 roku spadły o 282 tys. PLN. Wpływ na zmianę miała przede wszystkim wykorzystana rezerwa na sprawę sądową w kwocie 106 tys. PLN.

18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Wykorzystanie na dzień 31.12.2015 (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
1	PEKAO Hipoteczny	Kredyt hipoteczny – CHF (pierwotnie 1.514,86 tys. CHF, aktualnie 855,5 tys. CHF)	3 475	Kredyt hipoteczny	-	3 475	3 642	2029-10-17	Hipoteka zwykła w kwocie 950 tys. CHF i kaucyjna do kwoty 480 tys. CHF na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): CHF 5,5	LIBOR 6M +marża
2	Mercedes BANK	Kredyt samochodowy	148	Flexi Kredyt	-	148	245	2017-10-04	Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC	Miesięcznie (kapitał i odsetki): 11 773,51	PSPB* +marża
3	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	986	721	2016-11-24	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	Jednorazowo do 25.11.2016r.	WIBOR O/N +marża

4	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	20 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 10 000 000	6 500	6 430	7 347	2017-05-11	Poręczenie GKI SA, hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco poręczony przez GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M +marża
				Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 20 000 000			0	2018-05-11		Proporcjonalnie do uruchamianych transz	WIBOR 1M +marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000 000	8 560	8 560	9 200	2018-05-11		Kwartalnie (kapitał): 500 000 w dniach: 17.10.2016, 19.12.2016, 17.02.2017, 18.04.2017, 19.06.2017, 18.08.2017, 16.10.2017, 18.12.2017 15 000 w dniach: 19.02.2018, 10.05.2018 350 000 w dniach: 22.11.2016, 23.01.2017, 22.03.2017, 22.05.2017, 24.07.2017, 21.09.2017, 21.11.2017, 360 000 w dniach: 22.01.2018, 22.03.2018, 20.04.2018	WIBOR 1M +marża
5	mBank S.A.	Kredyt obrotowy	1 000	Kredyt obrotowy	1 000	600	0	2016-12-30	Weksel in blanco, poręczenie CDI 1, hipoteka umowna do kwoty 1.500 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW BY1B/00208251/9	200.000 w dniach: 30.09.2016, 31.10.2016, 30.11.2016, 30.12.2016	WIBOR 1M +marża
6	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 078	Kredyt inwestycyjny	-	12 078	12 828	2023-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzycielności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 300 do 30.11.2023 4 914 500 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża

7	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 911	498	2016-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków Kredytobiorcy, hipoteka umowna do kwoty najwyższej 3.000 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00004707/1 oraz BY1B/00192191/4 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie CARNAVAL, ARONN, BINKIE, CRISMO	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M +marża
8	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 391	Kredyt inwestycyjny	-	7 391	8 119	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, BINKIE, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał):80 950 do 30.04.202424 100 - 31.05.2024Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
9	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 748	Kredyt inwestycyjny	-	1 748	1 919	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża

10	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	19 408	Kredyt inwestycyjny	-	19 408		2026-01-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 74 000 do 31.12.2016, 78 000 do 31.12.2017 82 000 do 31.12.2018, 86 000 do 31.12.2019 92 000 do 31.12.2020, 96 000 do 31.12.2021 102 000 do 31.12.2022, 108 000 do 31.12.2023 115 000 do 31.12.2024, 122 000 do 31.12.2025 8 614 000 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
11	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 179	Kredyt inwestycyjny	-	9 179	9 626	2026-02-27	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał):50 000 do 30.12.2016, 55 000 do 29.12.201760 000 do 31.12.2018, 65 000 do 31.12.201970 000 do 31.12.2020, 75 000 do 31.12.202180 000 do 30.12.2022, 85 000 do 29.12.202390 000 do 31.12.2024, 95 000 do 30.01.20261 105 000 - 27.02.2026Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
12	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 757	Kredyt inwestycyjny	-	8 757	9 500	2025-07-26	Hipoteka do kwoty 14.250 tys. PLN, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI SA, weksel in blanco, prawo potrącenia wierzytelności, cesja wierzytelności z umowy dzierżawy przedsiębiorstwa, umowa wsparcia przez GKI SA, zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy	Miesięcznie (kapitał): 82 608,69 ostatniego dnia m-ca od 31.01.2016 do 30.06.2025, 82 609,34 w dniu 26.07.2025	WIBOR 3M +marża
13	Podmiot niepowiązany	Pożyczka-USD	1 157	Pożyczka	-	1 157		2017-03-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża

14	Podmiot niepowiązany	Pożyczka-EUR	862	Pożyczka	-	862	2017-03-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża
15	Podmiot niepowiązany	Pożyczka	2 000	Pożyczka	-	2 000	2017-07-08	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża
16	Podmiot niepowiązany	Pożyczka	2 600	Pożyczka	-	2 600	2017-02-24	Brak	W ratach lub jednorazowo	WIBOR 1M +marża

Razem pożyczki i kredyty bankowe	87 289
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg zamortyzowanego kosztu	-890
	86 400

PSPB * - Podstawowa Stopa Procentowa Banku

W dniu kalkulacji wniosku wynosiła 6% (czyli w dniu 25 września 2013 roku)

$$PSPB = (((WIBOR\ 1m\ x\ 90 + WIBOR\ 3m\ x\ 10) / 100 + 1\%) \times 92 + 19\% \times 8) / 100 + 1\% + BFG + IDPP))$$

BFG to obowiązkowa opłata z tytułu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (0,1% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

IDPP to inne daniny publiczno-prawne (0,0% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

Wynik zaokrąglą się do 0,05% (punktu procentowego)

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2015 r. w pozycji kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne.

a) Kredyty, pożyczki :

W trzecim kwartale 2016 roku:

- W dniu 09.02.2016 roku Carnaval Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 31.01.2026 roku oraz zmieniający pierwotną kwotę kredytu na kwotę 22.798,4 tys. PLN, tym samym na dzień podpisania aneksu spółce pozostało do spłaty 20.000 tys. PLN. Aneks nakłada również obowiązek uiszczania przez Spółkę opłat na rzecz Banku w wysokości odpowiadającej kwocie wpłat dokonanych przez Bank na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.
- W dniu 09.02.2016 roku spółki Aronn Sp. z o.o., Binkie Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o. oraz FOCUS Hotels Sp. z o.o. podpisały z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneksy do umów kredytowych nakładających obowiązek uiszczania przez Spółki opłat na rzecz Banku w wysokościach odpowiadających kwotom wpłat dokonanych przez Bank na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.
- W dniu 16.03.2016 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. podpisała z Bankiem BPH S.A. aneks do umowy o linię wielocelową wielowalutową wydłużający okres ważności wnioskowanych gwarancji.
- W dniu 28.04.2016 roku FOCUS Hotels S.A. podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zwiększający limit w rachunku do kwoty 2.000 tys. PLN.
- W dniu 29.04.2016 roku CEZARO Sp. z o.o. podpisała z mBankiem S.A. aneks do umowy o kredyt inwestycyjny zmieniający zasady naliczania prowizji od wcześniejszej spłaty kredytu.
- W dniu 30.05.2016 roku CDI 1 Sp. z o.o. dokonała ostatecznej spłaty kredytu w mBanku Hipotecznym S.A.
- W dniu 01.06.2016 roku CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. podpisała z mBankiem S.A. umowę kredytu obrotowego na prefinansowanie dwóch kontraktów w łącznej kwocie 1.000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 30.12.2016 r.
- W dniu 24.06.2016 roku GK IMMOBILE S.A. (jako pożyczkobiorca) podpisała z podmiotem niepowiązanym (jako pożyczkodawcą) umowę pożyczki w wysokości 300 tys. USD oraz 200 tys. EUR z terminem spłaty do dnia 31 marca 2017 roku.
- W dniu 30.06.2016 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. podpisała z Bankiem BPH S.A. aneks do umowy o linię wielocelową wielowalutową wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 29.08.2016 roku. Kredyt tego dnia został całkowicie spłacony.
- W dniu 08.07.2016 roku NOBLES Sp. z o.o. (jako pożyczkobiorca) podpisała z podmiotem niepowiązanym (jako pożyczkodawcą) umowę pożyczki w wysokości 2.000 tys. PLN z terminem spłaty do dnia 08.07.2017 roku.
- W dniu 24.08.2016 roku GK IMMOBILE S.A. (jako pożyczkobiorca) podpisała z podmiotem niepowiązanym (jako pożyczkodawcą) umowę pożyczki w wysokości 2.600 tys. PLN z terminem spłaty do dnia 24.02.2017 roku.

- W dniu 02.09.2016 roku GK IMMOBILE S.A. podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytu obrotowego na zabezpieczenie spłaty kwot wypłaconych tytułem gwarancji bankowej w łącznej kwocie 17.000 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty w dniu 28.02.2017 r.

b) Emisja dłużnych papierów wartościowych:

W trzecim kwartale 2016 roku:

- Zgodnie z uchwałą nr 3/VIII/2016 z dnia 30.08.2016 Zarząd Spółki postanowił wyemitować 10 sztuk obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 400 tys. PLN każda, o łącznej wartości 4.000 tys. PLN. Oprocentowanie obligacji serii A jest stałe i równe 8%, termin wykupu nastąpi do dnia 15.12.2016 r.

19. Inne istotne zmiany

Poniżej przedstawiono najistotniejsze zmiany, które miały wpływ na aktywa, zobowiązania i kapitały.

19.1. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe w kwocie 18 233 tys. PLN obejmują akcje spółki notowanej na giełdzie (PROJPRZEM S.A.), zakwalifikowane do aktywów finansowych dostępne do sprzedaży. Wartość godziwa akcji spółki notowanej na giełdzie ustalona została w oparciu o publikowane notowania cen z aktywnego rynku - pierwszy poziom hierarchii wartości godziwej. W roku 2016 uległa zmianie prezentacja z pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych na pozostałe długoterminowe aktywa finansowe, która wynika ze zmiany planów Zarządu w odniesieniu do tej inwestycji.

19.2. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej:

Opis spraw sądowych:

Sprawa Mostostal Chojnice S.A.

W dniu 08.02.2013r. został do SPÓŁKI Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. doręczony pozew Syndyka masy upadłości MOSTOSTAL CHOJNICE S.A. o zapłatę kwoty 493.125,16 PLN. Pozew ten złożono dnia 21.11.2012r. Została udzielona odpowiedź na pozew z wnioskiem o oddalenie powództwa w całości - wysłana 22.02.2013r. Pozew wynika z faktu dokonywania przez strony innego księgowania kompensat przeprowadzonych w następstwie rozwiązania umowy dostawy. Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 06.03.2014r. Wyrok ogłoszono 17.03.2014r. Zasadzono na rzecz Powoda całą żadaną kwotę. Od wyroku Strona Pozwana wniosła apelację skarżąc wyrok w zakresie kwoty 298.380,00 PLN. Apelacja została przez Sąd II instancji oddalona w całości.

W związku z powyższym Grupa utworzyła rezerwę w wysokości 310 tys. PLN plus odsetki w wysokości 193 tys. PLN. W dniu 19 lutego 2015 roku Grupa dokonała zapłaty kwoty 336 tys. PLN i wykorzystwała rezerwę w tej wysokości.

Sprawa Odlewni Ostrowiec Sp. z o. o.

Pozew ze strony SPÓŁKI Odlewnia Ostrowiec Sp. z o. o. (Powód) przeciwko Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (Pozwana) z dnia 10.03.2014r. o zapłatę kwoty 184.500,00 PLN z odsetkami od 05.11.2013r. oraz kosztami procesu. Sprawa dotyczy zamówienia przez Pozwaną odlewu czopa do młyna kołowego. Pozwany odstąpił od umowy w wyniku nieusunięcia przez Powoda wad odlewniczych. Zdaniem Pozwanego wady te powinny zostać usunięte w ramach rękojmi. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości w związku z jej odstąpieniem od umowy w wyniku nie dokonania naprawy lub wymiany przez Powoda wadliwego czopa. W dniu 20.04.2015r. Sąd I instancji orzekł zasądzając powództwo Odlewni Ostrowiec Sp. z o.o. w całości. Spółka złożyła apelację od tego wyroku. W dniu 09.12.2015 roku Sąd Apelacyjny oddalił apelację. Spółka wniosła skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego domagając się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa. Sąd Najwyższy na razie nie rozpoznał sprawy.

Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

Listem z dnia 23.08.2013r. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zgodnie z listem z dnia 04.09.2013r. roszczenie zostało oddalone. W wyniku podjętych starań w celu wykazania istnienia wierzytelności i negocjacji, ostatecznie dnia 18.12.2014 roku na liście wierzytelności uznana została kwota 350.000,00 EUR. Postępowanie upadłościowe jest w toku, według szacunków syndyka zostanie zakończone się do końca tego roku. Obecnie masa upadłości wynosi ok. 400.000,00 EUR. Nie został spieniężony jeszcze cały majątek upadłej spółki.

Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzono rezerwy z tego tytułu.

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki dominującej i spółek zależnych:

Opis spraw sądowych:

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony SPÓŁKI Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. W chwili obecnej Sąd wyznacza kolejne rozprawy w celu przesłuchania świadków.

Sprawa przeciwko Palfinger Dreggen AS

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Project Management Sp. z o.o. przeciwko Palfinger Dreggen AS Powód wystąpił o zapłatę kwoty 229.753 PLN tytułem wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy - dostawa dźwigu. Powód uzyskał europejski nakaz zapłaty. Pozwana jak się okazało nie złożyła skutecznie sprzeciwu, wobec powyższego nakaz zapłaty uprawomocnił się. Pomimo uprawomocnienia się nakazu zapłaty Pozwana nie dokonała zapłaty. Spółka złożyła wniosek o nadanie klauzuli wykonalności przez Sąd w Bergen.

Sprawa przeciwko Alstom Power Systems SA

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Project Management Sp. z o.o. przeciwko Alstom Power Systems SA Powód wystąpił o zapłatę kwoty 285.932 PLN tytułem wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy - dostawa kadłuba. Powód uzyskał europejski nakaz zapłaty. Pozwana złożyła sprzeciw w wyniku, którego Sąd postanowił odrzucić pozew w związku z brakiem - zdaniem Sądu - polskiej jurysdykcji krajowej do rozpatrzenia tego sporu wskazując na właściwość sąd w Paryżu. Powód złożył zażalenie, które zostało oddalone. Spółka w związku z tym prawdopodobnie złoży pozew przed sądem francuskim.

Sprawy sądowe o ustalenie prawa:

- 1) Pozew Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. o ustalenie istnienia ustawowego zakazu wykonywania prawa głosu z akcji przez akcjonariuszy spółki „PROJPRZEM” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy w osobach: Władysława Pietrzaka, Anny Klimkiewicz, Zdzisława Klimkiewicza, Jolanty Marzec-Ostrowskiej, Mariusza Ostrowskiego, Marii Dłużewskiej, Waclawa Tomaszewskiego, Tadeusza Nawrockiego i Pawła Dłużewskiego, w odniesieniu do 24,82% głosów. Spółka w dniu 28.10.2016r. cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia.
- 2) Pozew Pani Aliny Lenik p-ko spółce Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz Panom Rafałowi Jerzy i Sławomirowi Winieckiemu o ustalenia istnienia ustawowego zakazu wykonywania prawa głosu z akcji spółki Grupa Kapitałowa „IMMOBILE” S.A. przez jej akcjonariuszy, panów Rafała Jerzego i Sławomira Winieckiego. Żądanie pozwu dotyczy wszystkich akcji Spółki posiadanych przez Pozwanych w łącznej liczbie 58.882.271 akcji. Pełnomocnik Powódki pismem z dnia 27.10.2016r. cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.
- 3) Pozew Kuchet Sp. z o.o. o stwierdzenie nieważności Uchwał nr 1, 2, 14 i 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki „PROJPRZEM” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy z dnia 9 czerwca 2016 roku. Spółka w dniu 28.10.2016r. cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia.
- 4) Pozew Projprzem S.A. z dnia 12.04.2016r. w sprawie przeciwko Spółce Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. o ustalenie, że Spółka nie może wykonywać prawa głosu z 1.328.482 akcji zwykłych na okaziciela "PROJPRZEM" S.A. z siedzibą w Bydgoszczy. Pełnomocnik Powódki pismem z dnia 28.10.2016r. cofnął powództwo.

19.3. Zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 września 2016 roku wynosiło 20 677 tys. PLN. Ponadto spółki Grupy dokonały wzajemnego poręczenia spłaty zobowiązań na kwotę 1 422 tys. PLN.

19.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 wrzesień 2016 roku Grupa posiadała zobowiązania z tyt. nabycia środków trwałych na kwotę 3 938 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 roku: nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne).

19.5. Kapitał własny

	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	31-12-2015
Liczba akcji	72 862 932	72 862 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (PLN)*	18 215 733	18 215 733

Grupa na dzień 30 września 2016 roku sprzedała wszystkie posiadane akcje własne w ilości 1.035.227 sztuk o wartości 1 739 tys. PLN. Grupa zrealizowała zysk na sprzedaży w kwocie 844 tys. PLN, który został zaprezentowany w pozycji Pozostałe kapitały.

19.6. Zarządzanie kapitałem

Nie wystąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	31-12-2015
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	147 863	148 036
Kapitał	147 863	148 036
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	147 863	148 036
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	90 400	92 279
Leasing finansowy	6 546	5 290
Źródła finansowania ogółem	244 809	245 605
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,60	0,60
<i>EBITDA *</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 751	11 862
Amortyzacja	4 238	6 016
EBITDA	9 989**	17 878
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	90 400	92 279
Leasing finansowy	6 546	5 290
Dług	96 946	97 569
Wskaźnik długu do EBITDA	9,71**	5,46

* EBITDA - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji.

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 6-miesięczny

19.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów kwartalnego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	30-09-2016 (niebadane)	31-12-2015
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	2 182	11 343
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	173	209
Środki pieniężne w kasie	235	112
Depozyty krótkoterminowe	-	-
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	1	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	2 591	11 666

Na dzień 30.09.2016 r. ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi występuje w przypadku spółek CEZARO Sp. z o.o. oraz CDI 1 Sp. z o.o.

CEZARO Sp. z o.o. posiada na wydzielonym rachunku środki w wysokości 80 tys. PLN, z czego:

- środki w wysokości 1 tys. PLN przeznaczone są na dalsze wydatki związane z modernizacją nieruchomości inwestycyjnej CH Faktoria (remont Pałacyku oraz przeniesienie trafostacji). Do dnia 30.09.2016 r. zostało wykorzystanych już na ten cel 419 tys. PLN;
- środki w wysokości 79 tys. PLN przeznaczone są na wzmocnienie (podbicie) fundamentów, wzmocnienie zarysowanych narożników ścian zewnętrznych od strony wschodniej i odprowadzeniu wód opadowych do kanalizacji deszczowej na terenie CH Faktoria.

CDI 1 Sp. z o.o. w dniu 30.05.2016 roku spłaciła kredyt, któremu na dzień 31.12.2015 roku były podporządkowane środki na rachunkach powierniczych. Jednakże w dniu 02.09.2016 r. Spółka podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę o ustanowienie blokady środków pieniężnych tytułem zabezpieczenia udzielonej przez ten Bank na wniosek GK IMMOBILE S.A. gwarancji bankowej na rzecz Domu Maklerskiego BZ WBK. Gwarancja bankowa w kwocie 17.000 tys. PLN została wystawiona na okres od dnia wystawienia dokumentu gwarancji do dnia 30.10.2016 roku włącznie, dla zabezpieczenia wywiązania się przez GK IMMOBILE S.A. z zobowiązań związanych z wezwaniem zakupu akcji PROJPRZEM Spółki Akcyjnej, w wysokości do 66% udziału w głosach.

Na dzień 30.09.2016 na zastrzeżonym rachunku bankowym spółka CDI 1 Sp. z o.o. posiadała środki w wysokości 1.265 tys. PLN.

19.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Zapasy (w tys. PLN)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(1 360)	13 359
Zmiana prezentacji nakładów inwestycyjnych	-	-
Wydatki na zakup oraz utrzymanie koni prezentowane w bilansie w pozycji "Aktywa biologiczne"	-	578
Korekta z tyt. wyceny kontraktów długoterminowych	-	-
Odpis aktualizujący wartość aktywów biologicznych	-	1 000
Pozostałe	-	-
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	(1 360)	14 937

Należności z tyt. dostaw i usług (w tys. PLN)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności	550	(5 011)
Zmiana rozrachunków z tytułu nabycia środków trwałych	34	(705)
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	584	(5 716)

Kredyty i pożyczki krótko i długoterminowe (w tys. PLN)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu kredytów i pożyczek	(5 879)	20 771
Wycena bilansowa kredytu w CHF	651	(272)
Różnice kursowe zrealizowane na spłacie kredytu w CHF	-	-
Pozostałe	-	-
Zmiana stanu kredytów i pożyczek w rachunku przepływów pieniężnych	(5 228)	20 499

19.9. Leasing finansowy

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa podpisała jedną nową umowę leasingu.

Opis umowy leasingu z dnia 06.09.2016 roku.

Przedmiot leasingu: Wiertarko frezarka pozioma typ AFP-200 2xAFP-200

Waluta umowy: PLN

Wartość: 6 230 tys. PLN

Okres umowy: 35 miesięcy

Oprocentowanie: WIBOR 1M

Zabezpieczenia: weksel in blanco i hipoteka

19.10. Należności i pożyczki

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 30 września 2016 roku osiągnęła poziom 2 145 tys. PLN i jest o 9 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2015 roku. Na pozycję składają się należności długoterminowe z tytułu kaucji wpłaconych do banku, stanowiących zabezpieczenie kredytów.

Saldo pożyczek udzielonych na dzień 30 września 2016 roku wynosi 78 tys. PLN.

19.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na 30 września 2016 roku wyniosły 15 435 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (7 823 tys. PLN), należności z tytułu podatków (1 581 tys. PLN) oraz wpłaconych kaucji (314 tys. PLN).

19.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań osiągnęły na dzień 30 września 2016 roku poziom 18 150 tys. PLN, o 4 275 wyższy w stosunku do 31 grudnia 2015 roku. Wzrost wartości zobowiązań związany jest z poniesionymi nakładami na budowę pierwszego etapu osiedla mieszkaniowego, a także nakładami inwestycyjnymi.

19.13. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 roku wyniosła 2 215 tys. PLN i związana jest przede wszystkim ze wzmożoną działalnością spółki Attila Sp. z o.o. oraz kosztów marketingu i rozwoju w spółce Focus Hotels S.A.. W trzecim kwartale 2015 roku koszty sprzedaży wynosił 1 057 tys. PLN.

19.14. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 roku wyniosły 10 792 tys. PLN i były na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu ubiegłego roku (10 802 tys. PLN).

19.15. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe. W okresie objętym sprawozdaniem oraz w okresie porównywalnym nie wystąpiły instrumenty rozwadniające.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	30-09-2015 (niebadane)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	72 396 511	71 398 170
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	72 396 511	71 398 170
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(332)	1 824
<i>Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)</i>	(0,00)	0,03
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	(332)	1 824
<i>Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)</i>	(0,00)	0,03

20. Należności z tytułu umów o usługi budowlane

Należności z tytułu umów o usługi budowlane wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów przemysłowych. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji.

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty należności z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	30-09-2016 (niebadane)	30-09-2015 (niebadane)
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	11 827	23 142
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	3 381	5 337
Koszty pozostające do realizacji umowy	6 223	9 942
Szacunkowe łączne koszty umowy	9 604	15 279
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	2 223	7 863
Zyski	2 223	7 863
Straty (-)	-	-

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną zostały oparte na najlepszych założeniach i szacunkach.

	30-06-2016 (niebadane)	30-06-2015 (niebadane)
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	2 625	4 158
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	1 132	2 652
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	3 757	6 810
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	-	10

Wartość przychodów odpowiednia do stanu zaawansowania realizacji umów w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku wyniosła 6 810 tys. PLN wobec 3 757 tys. PLN za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku.

21. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

21.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2015 roku nie wystąpiło nabycie nowych jednostek.

21.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2015 roku nie wystąpiły zbycia jednostek.

21.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2015 roku nie wystąpiło nabycie udziałów niekontrolujących.

22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2015 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

23. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

Pierwszy typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

Poniżej przedstawiono poziomy hierarchii instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

24. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Kwoty oraz tytuły transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiono poniżej:

Informacje na temat podmiotów powiązanych - świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego Zarządu:</i>		
Wynagrodzenia	2 363	2 940
Razem	2 363	2 940

Informacje na temat podmiotów powiązanych - sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej	Należności
	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)
<i>Sprzedaż do:</i>		
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	225	-
Rafał Jerzy	42 224	14 577
Razem	42 449	14 577

Informacje na temat podmiotów powiązanych - zakupy i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)	Zobowiązania
	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)
<i>Zakup od:</i>		
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	45 000	3 690
Rafał Jerzy	1 250	-
Elchem Lech Cyprysiak	55 904	-
Razem	102 154	3 690

Wartość transakcji przeprowadzonych z podmiotami powiązаныmi nie odbiegała od wartości transakcji zawartych na warunkach rynkowych.

26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. po dniu bilansowym zwiększyła swoje zaangażowanie w spółce Projprzem S.A. o 339.823 akcje. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka posiada 2.047.109 akcji, co stanowi 34,22% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.047.109 głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 28,66% ogólnej liczby głosów.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania GK IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 2.850.252 akcji, co stanowi 47,64% kapitału zakładowego spółki Projprzem S.A. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.850.252 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 39,9% ogólnej liczby głosów.

W dniu 11.10.2016 roku, na podstawie upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 30.12.2013r. zawartego w art. 11 Statutu Spółki oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 10.10.2016r., Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę w formie aktu notarialnego „w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii K z jednoczesnym wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy oraz zmian w Statucie”.

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

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

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

W dniu 21.10.2016 roku Focus Hotels S.A. (dalej: Dzierżawca) podpisała z DSJ International Sp. z o.o. (dalej: Wydzierżawiający) umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Sopocie (dalej: Umowa). Na podstawie Umowy, Wydzierżawiający zobowiązał się wybudować na swojej nieruchomości w Sopocie Hotel w standardzie 3 gwiazdek z 70 pokojami hotelowymi oraz oddać go Dzierżawcy do używania i pobierania z niego pożytków. Umowa zawarta została na okres 15 lat (z tym zastrzeżeniem, że po upływie dziewiątego roku obowiązywania Umowy Dzierżawca miałaby prawo w ciągu 30 dni do jednostronnego rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia). Przychody z działalności hotelarskiej możliwe do osiągnięcia w tym Hotelu w 10-letnim okresie dzierżawy Spółka oszacowała na ok. 61,7 mln PLN. Mając na uwadze, iż Strony uzależniły czynsz od

przychodów z działalności Dzierżawcy w Hotelu, szacowany czynsz za 10-letni okres dzierżawy wyniesie około 18,5 mln PLN. Strony ustaliły, że Hotel zostanie przekazany Dzierżawcy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego do dnia 31.01.2017 r., nie później jednak niż do dnia 31.12.2017 r. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

Bydgoszcz, dn. 14 listopada 2016 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

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