



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Jednostkowe sprawozdanie z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

POZOSTAŁE INFORMACJE
ZGODNE Z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA FINANSÓW Z DNIA 19 LUTEGO 2009 ROKU
W SPRAWIE INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ
EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ UZNAWANIA ZA RÓWNOWAŻNE
INFORMACJI WYMAGANYCH PRZEPISAMI PRAWA NIEBĘDĄCEGO PAŃSTWEM
CZŁONKOWSKIM
Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

14 listopada 2016 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 r.	4
2.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2. Wyniki finansowe	5
3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji.....	10
4. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	12
5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	13
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 14.11.2016 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).....	13
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 14.11.2016 r.....	14
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	14
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	14
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	15
11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.....	16
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	16
13. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.....	18

1. Najważniejsze informacje

1. W dniu 23.08.2016 r. GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 §1 pkt 1) ksh oraz art. 515 §1 w związku z art. 516 §6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 29.06.2016 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. z dnia 04.07.2016 r.
2. Na dzień 30.09.2016 roku spółka posiadała 1.707.286 akcji spółki Projprzem S.A., co stanowiło 28,54% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniały do wykonywania 1.707.286 głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowiło 22,44% ogólnej liczby głosów. W wyniku ogłoszonego w dniu 02.09.2016 roku wezwania oraz zawarcia w dniu 07.11.2016 roku przyrzeczonej umowy sprzedaży spółka zwiększyła stan posiadanych akcji Projprzem S.A. 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 30.09.2016 roku spółka bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiadała 2.510.429 akcji Projprzem S.A., co stanowiło 41,96% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniały do wykonywania 2.510.429 głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowiło 32,997% 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.
3. W dniu 29.06.2016 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. uchwaliło wypłatę dywidendy w wysokości 3.643 tys. PLN (tj. 0,05 PLN na 1 akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 22.08.2016 r., natomiast wypłata przez Spółkę dywidendy miała miejsce w dniu 12.09.2016 r.
4. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.
5. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w dniu 06.09.2016 roku zbyła wiertarko frezarkę CNC model AFP-200 z 2008 roku za cenę netto 6,2 mln PLN.
Sprzedaż maszyny jest kolejnym krokiem w realizowanej przez GK IMMOBILE S.A. strategii alokacji środków trwałych do Spółek zależnych, co z kolei przybliży GKI S.A. do osiągnięcia statusu typowej spółki holdingowej.
6. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Spółki
 - a. Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku wyniosły 5,8 mln PLN,
 - b. EBITDA wynosi -11 tys. PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 3,3 mln PLN.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 r.

	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2015
	tys. PLN		
Rachunek zysków i strat			
Przychody ze sprzedaży	5 826	7 325	9 718
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(779)	772	693
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 899)	(2 683)	(4 679)
Zysk (strata) netto	(3 273)	(2 364)	(4 394)
Zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,05)	(0,03)	(0,06)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,05)	(0,03)	(0,06)
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 876)	72	69
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 780)	6 688	(993)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	12 633	1 986	658
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(23)	8 746	(266)
Sprawozdanie z sytuacji finansowej			
Aktywa	181 035	268 478	266 718
Zobowiązania długoterminowe	17 243	127 890	127 936
Zobowiązania krótkoterminowe	14 747	11 503	11 756
Kapitał własny	149 045	129 085	127 026

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.

Na dzień 30.09.2016 r. GKI S.A. zatrudniała 15 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- Controllingu i wsparciu biznesu
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- obszarze prawnym.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., jako typowa Spółka holdingowa, nie osiąga, poza przychodami z najmu aktywów oraz usług korporacyjnych świadczonych dla podmiotów z Grupy, znaczących przychodów z działalności operacyjnej.

Wyjątkiem od tej reguły jest kontrakt realizowany dla KGHM Polska Miedź S.A. o wartości ca 7,1 mln PLN, którego negocjowanie oraz procedura przetargowa rozpoczęła się jeszcze w roku 2012, a umowa zawarta została w roku 2013. Kontrakt ten jest realizowany na rachunek GKI S.A., lecz jego całkowite wykonanie podzlecono Spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. W związku z tym, że całość ryzyk związanych z tym kontraktem zostało przeniesionych na MAKRUM Project Management, Spółka GKI S.A. w przychodach ze sprzedaży w 2015 roku wykazała jedynie marżę uzyskaną na realizacji tego projektu w wys. 138 tys. PLN.

Zakończenie głównej fazy kontraktu nastąpiło w styczniu 2015 roku, natomiast ostateczne zakończenie jego realizacji przewidziane jest na grudzień 2016 roku.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	PRZEMYSŁ	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku (niebadane)</i>					
Przychody przypisane do segmentów	3 850	1 792	184	-	5 826
Wynik operacyjny segmentu	874	325	(23)	-	1 177
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Aktywa segmentu sprawozdawczego	4 093	1 006	8 493	-	13 592
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2015 roku (niebadane)</i>					
Przychody przypisane do segmentów	5 977	1 200	10	138	7 325
Wynik operacyjny segmentu	2 480	333	1	138	2 952
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Aktywa segmentu sprawozdawczego	14 508	326	29 087	-	43 921

W pierwszych trzech kwartałach 2016 roku oraz w analogicznym okresie roku poprzedniego sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1 Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. w pierwszych trzech kwartałach 2016 r. oraz analogicznym okresie roku 2015.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	1 583	5 826	2 346	7 325
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-	138
Przychody ze sprzedaży usług	1 583	5 642	2 346	7 178
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	184	-	9
Koszt własny sprzedaży	1 468	4 649	1 477	4 373
Koszt sprzedanych usług	1 468	4 442	1 477	4 364
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	207	-	9
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	115	1 177	869	2 952
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	861	2 596	972	2 725
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	658	734	9	1 455
Pozostałe koszty operacyjne	14	94	534	910
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(102)	(779)	(628)	772
Przychody finansowe	606	1 500	432	1 085
Koszty finansowe	1 319	4 620	1 166	4 540
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(815)	(3 899)	(1 362)	(2 683)
Podatek dochodowy	(151)	(626)	(180)	(319)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(664)	(3 273)	(1 182)	(2 364)
Zysk (strata) netto	(664)	(3 273)	(1 182)	(2 364)

Spadek przychodów Spółki w porównaniu do trzech kwartałów 2015 roku wynika głównie ze sprzedaży w II połowie 2015 roku przedsiębiorstwa Stocznia Pomerania do Spółki zależnej oraz ze sprzedaży w III kwartale 2016 roku wiertarko frezarki CNC do podmiotu leasingującego (przychody z najmu maszyny do spółki zależnej GK IMMOBILE S.A. przestała osiągać już w czerwcu 2016 r.).

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła stratę z działalności operacyjnej na poziomie 779 tys. PLN.

Koszty finansowe za trzy kwartały 2016 roku osiągnęły poziom 4.620 tys. PLN i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu 2015 roku o 80 tys. PLN.

Spółka odnotowała stratę przed opodatkowaniem na poziomie 3 899 tys. PLN.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.09.2016 r. zmniejszyła się o 28,1% wobec stanu na dzień 31.12.2015 r. Powodem zmiany wartości aktywów jest:

- spadek wartości rzeczowych aktywów trwałych głównie w wyniku sprzedaży wiertarko frezarki CNC,
- spadek inwestycji w jednostkach zależnych o kwotę 99,4 mln PLN w wyniku połączenia w dniu 23.08.2016 roku ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o.,
- wzrost wartości należności i pożyczek o prawie 27,5 mln PLN, w tym m.in.:
 - reklasyfikacja pożyczki udzielonej do MAKRUM Development Sp. z o.o. w kwocie 11,3 mln PLN z krótkoterminowej na długoterminową,
 - Spółka udzieliła w 2016 roku pożyczki do spółek zależnych na łączną kwotę ok. 17,4 mln PLN (z czego 1,5 mln PLN to pożyczka do HOTEL 1 GKI Sp. z o.o., z którą GKI S.A. połączyła się 23.08.2016 roku – nie ma jej więc ujętej w sprawozdaniu na dzień 30.09.2016 roku), największe pożyczki zostały udzielone spółkom: MAKRUM Development Sp. z o.o. (ok. 5,0 mln PLN), KUCHET Sp. z o.o. (ok. 1,4 mln PLN) oraz CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (ok. 3,1 mln PLN), CDI 3 Sp. z o.o. (2,1 mln PLN), MODULO Parking Sp. z o.o. (1,5 mln PLN) oraz MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (1,0 mln PLN),
- wzrost pozostałych długoterminowych aktywów finansowych wynikający ze zmiany prezentacji posiadanych akcji spółki Projprzem S.A., a także ze zwiększenia liczby posiadanych akcji w tej spółce

Aktywa	30.09.2016 (niebadane)	30.06.2016 (niebadane)	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2015
Aktywa trwałe				
Aktywa niematerialne	30	38	63	55
Rzeczowe aktywa trwałe	2 035	7 961	8 914	8 380
Nieruchomości inwestycyjne	2 020	2 020	1 869	2 020
Inwestycje w jednostkach zależnych	111 858	211 294	213 676	211 292
Należności i pożyczki	27 537	23 100	5 934	48
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	15 263	10 226	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 097	2 133	1 780	1 752
Aktywa trwałe	160 839	256 772	232 236	223 547

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.09.2016 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/udziałów	Procent posiadanych akcji/udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/udziałów tys. PLN
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	23 716	100%	1 062
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	1 750	100%	1 277
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	511
CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	19 952
HALIFAX P Sp. z o.o.*	22 100	100%	11 005
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
ATTILA Sp. z o.o.	600	100%	0
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 752
KUCHET Sp. z o.o.	5 100	100%	255
CEZARO Sp. z o.o.**	19 500	100%	9 705
STATEN Company Ltd.	6 000	100%	25
Fundacja RUMAK	n/a	100%	3
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	8
MODULO Parking Sp. z o.o. (dawniej: Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA, następnie Hotel 2 GKI Sp. z o.o.)	1 000	100%	50
Hotel 3 GKI Sp. z o.o. (dawniej: Hotel 1 Sp. z o.o. 3 SKA)	1 000	100%	50

*Udziały w spółce HALIFAX P Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Halifax P Sp. z o.o. przez PKO BP S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy

**Udziały w spółce CEZARO Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Cezaro Sp. z o.o. przez mBank S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy.

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2016 r. spadły w stosunku do 31.12.2015 r. o ca 23,0 mln PLN i wyniosły 17,2 mln PLN.

Powodem zmiany wartości aktywów obrotowych jest w głównej mierze:

- spadek wartości pożyczek o ok. 18,2 mln PLN, na co przede wszystkim miała wpływ reklasyfikacja pożyczki udzielonej do MAKRUM Development Sp. z o.o. w kwocie 11,3 mln PLN z krótkoterminowej na długoterminową,
- reklasyfikacja pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych do długoterminowych (w tej kategorii ujmowane są akcje Projprzem S.A.),
- wzrost należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 3,1 mln PLN (głównie w wyniku zablokowanych na rachunku maklerskim środków w kwocie 4,3 mln PLN na realizację ogłoszonego wezwania na zakup akcji Projprzem S.A).

Aktywa	30.09.2016 (niebadane)	30.06.2016 (niebadane)	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2015
Aktywa obrotowe				
Zapasy	92	92	124	307
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 645	1 479	-	2 509
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	606	170
Pożyczki	10 620	13 115	21 354	28 774
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	1 203	7 582
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	209	180	290	176
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	67	2 105	9 102	90
Aktywa obrotowe	16 633	16 971	32 679	39 608
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3 563	3 563	3 563	3 563

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 30.09.2016 roku wyniósł 149,0 mln PLN i był wyższy w stosunku do końca roku 2015 o 22,0 mln PLN, na co wpływ miało: zysk z połączenia ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o. wykazany w pozycji zysk z lat ubiegłych, uzyskany zysk na sprzedaży akcji własnych, poniesiona strata netto w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku oraz wypłacona dywidenda.

Pasywa	30.09.2016 (niebadane)	30.06.2016 (niebadane)	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2015
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	-	-	(1 687)	(1 687)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	5 490	4 778	735	3 706
Zyski zatrzymane:	27 253	2 451	13 735	8 705
- zysk (strata) z lat ubiegłych	30 526	5 062	16 099	13 099
- zysk (strata) netto	(3 273)	(2 611)	(2 364)	(4 394)
Kapitał własny	149 045	123 531	129 085	127 026

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

Po dniu bilansowym Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjęła uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 625.000,00 PLN, tj. z kwoty 18.215.733,00 PLN do kwoty 18.840.733,00 PLN, poprzez emisję 2.500.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,25 PLN każda akcja. Akcje serii K zostały 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 podwyższy kapitał zapasowy Spółki.

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

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.09.2016 r. zmniejszyła się o ok. 107,7 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2015 roku i osiągnęła poziom 32,0 mln PLN.

Na tak duży spadek zobowiązań wpływ miało połączenie ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o., na skutek czego zaciągnięte od tej spółki pożyczki w łącznej kwocie 122,9 mln PLN przestały istnieć.

Powodem wzrostu zobowiązań krótkoterminowych jest głównie emisja 10 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 400 tys. PLN każda, tj. o łącznej wartości 4,0 mln PLN z terminem wykupu do dnia 15.12.2016 r.

Pasywa	30.09.2016 (niebadane)	30.06.2016 (niebadane)	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2015
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	15 836	137 608	126 402	126 065
Leasing finansowy	116	200	481	381
Pozostałe zobowiązania	-	13	282	12
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	4	10	7
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 287	1 348	715	1 471
Zobowiązania długoterminowe	17 243	139 173	127 890	127 936
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 182	5 245	2 795	2 116
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10 395	8 255	5 595	7 168
Leasing finansowy	406	403	1 772	1 554
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	354	380	362	376
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	-	680	273
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	410	319	299	269
Zobowiązania krótkoterminowe	14 747	14 602	11 503	11 756
Zobowiązania razem	31 990	153 775	139 393	139 692

2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.07 do 30-09-2015 (niebadane)	od 01.01 do 30-09-2015 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 490)	(3 876)	(168)	72
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	865	(8 780)	9 192	6 688
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 587	12 633	17	1 986
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 038)	(23)	9 041	8 746
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 105	90	61	356
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	67	67	9 102	9 102

W pierwszych trzech kwartałach 2016 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 3,9 mln PLN. Poniesiona strata brutto (3,9 mln PLN) została skorygowana o amortyzację (razem 0,8 mln PLN), straty i zyski z działalności finansowej, jak wynik na sprzedaży aktywów finansowych, różnice kursowe oraz zapłacone/otrzymane odsetki (razem łącznie korekta in plus na kwotę 4,4 mln PLN) oraz o zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (0,7 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu należności (3,2 mln PLN).

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemne przepływ pieniężne w wysokości per saldo 8,8 mln PLN, na co składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wypływ gotówki netto 8,2 mln PLN,
- wydatkami i wpływami z obrotu akcjami obcymi – wypływ netto 7,0 mln PLN,
- wpływami ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych – wpływ netto 6,4 mln PLN.

Pomimo wydatkowania środków na spłaty kredytów i pożyczek oraz leasingu finansowego (ok. 5,9 mln PLN) oraz wypłaty dywidendy (ok. 3,6 mln PLN), na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 12,6 mln PLN. Miało to miejsce ze względu na wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych (2,6 mln PLN), emisję obligacji serii A (4,0 mln PLN) oraz zaciągnięcie nowych pożyczek w kwocie ok. 15,8 mln PLN, z czego największe pozycje stanowią pożyczki od CARNAVAL Sp. z o.o. (prawie 6,8 mln PLN), FOCUS Hotels (ponad 1,6 mln PLN), FILON Investment (2,6 mln PLN) oraz SAE OiZ Sp z o.o. Sp.k. (prawie 2,1 mln PLN).

2.2.4 Analiza wskaźnikowa

W związku ze zmianą charakteru działania GK IMMOBILE S.A. ciężar analizy efektywności działalności operacyjnej przenoszony jest na analizę sprawozdań finansowych spółek operacyjnych oraz analizę sprawozdania skonsolidowanego GK IMMOBILE.

Na koniec trzeciego kwartału 2016 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2015. Spółka nie widzi jednak zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

Wskaźniki zadłużenia uległy znacznemu obniżeniu w wyniku połączenia ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o., wobec której Spółka miała zobowiązania z tytułu pożyczek rzędu 122,9 mln PLN. Na skutek wspomnianego połączenia poprawie uległy również wskaźniki rentowności.

W wyniku poniesionej straty na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął ujemną wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	3Q 2016	3Q 2015
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	3,22%	2,73%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.09.2016	30.09.2015
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,03	1,11
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	5 448	25 418
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.09.2016	30.09.2015
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,41	3,44
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	1,40	3,43
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,17	0,52
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,21	1,08
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	3Q 2016	3Q 2015
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-56,18%	-32,28%

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-66,92%	-36,63%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-1,81%	-0,88%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-2,20%	-1,83%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	3Q 2016	3Q 2015
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-11	1 572
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-0,18%	21,46%

* do obliczeń powyższych wskaźników zobowiązania krótko i długoterminowe zostały pomniejszone o wartość rezerw odpowiednio krótko i długoterminowych

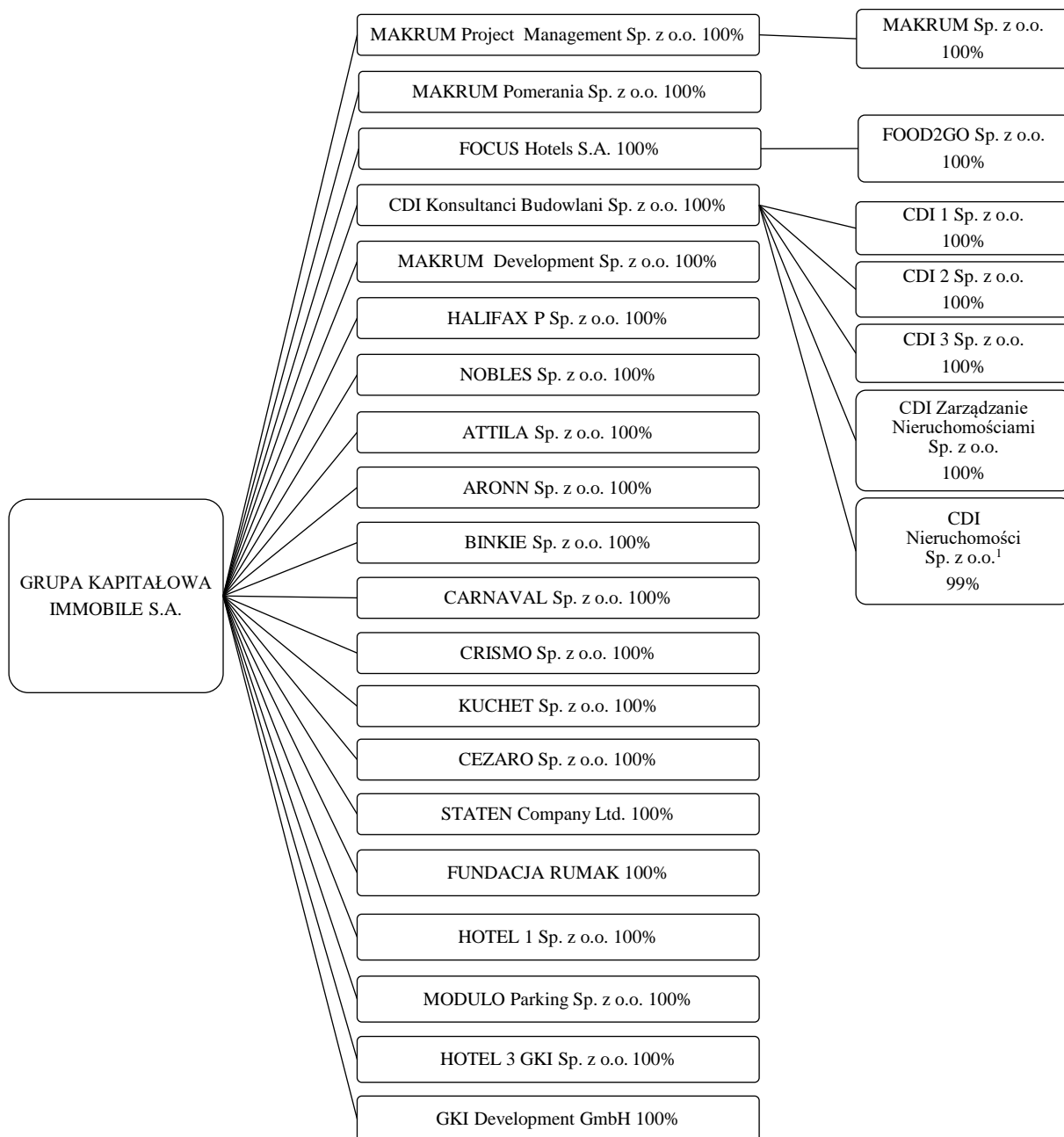
3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji

Konsolidacją na dzień 30.09.2016 r. zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
STATEN Company Limited	Cypr
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o. (dawniej: HOTEL 1 Sp. z o.o. 2 SKA, następnie HOTEL 2 GKI Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
HOTEL 3 GKI Sp. z o.o. (dawniej: HOTEL 1 Sp. z o.o. 3 SKA)	Bydgoszcz Polska

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
(w tysiącach PLN)

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



¹ Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

4. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

- W dniu 13.01.2016 roku została założona spółka GKI Development GmbH z siedzibą w Berlinie o kapitale zakładowym 25 tys. EUR, której jedynym udziałowcem jest GK IMMOBILE S.A. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie została zarejestrowana. Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa spółki jest nabywanie, wynajem, zarządzanie oraz obsługa nieruchomości, w szczególności hoteli, we własnym imieniu i na własny rachunek, jak również jako usługodawca dla osób trzecich, przygotowywanie projektów oraz sprzedaż produktów i usług z zakresu przemysłu i budownictwa, obsługa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, biurowych i przemysłowych.
- W dniu 25.02.2016 roku Spółka podjęła uchwałę o zatwierdzeniu koncepcji połączenia i przedłożeniu do dnia 29.02.2016 r. do publicznego wglądu Planu połączenia Spółki ze swoją spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 29.02.2016 r. spółka udostępniła zgodnie z art. 500 § 21 k.s.h., Plan Połączenia do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki Przejmującej www.immobile.com.pl oraz w siedzibie Spółki aż do dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej i Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej, na których zostaną podjęte uchwały o połączeniu.

W dniu 07.03.2016 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy zmiana w Krajowym Rejestrze Sądowym dotycząca przejęcia przez GK IMMOBILE S.A. 1 udziału w Spółce HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 06.05.2016 r. GK IMMOBILE S.A. dokonała drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia ze spółką HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 23.08.2016 r. GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 §1 pkt 1) ksh oraz art. 515 §1 w związku z art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 29.06.2016 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. z dnia 04.07.2016 r.

Dokonane połączenie opisane powyżej spowodowało istotne zmiany w strukturze aktywów i pasywów Spółki oraz w rachunku zysków i strat, które zostały opisane w podrozdziale 2.2 *Wyniki finansowe*.

- W dniu 14.09.2016 roku GK IMMOBILE S.A. dokonała zakupu po jednym udziale w spółkach MODULO Parking Sp. z o.o. oraz Hotel 3 GKI Sp. z o.o. stając się tym samym 100% udziałowcem tych spółek.
- Spółka na dzień 30.09.2016 r. posiadała 1.707.286 akcji Spółki Projprzem S.A., stanowiących 28,54% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 1.707.286 głosów, co stanowiło 22,44% ogólnej liczby głosów.

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.

5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2016.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 14.11.2016 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Stan na dzień 14.11.2016			
Rafał Jerzy	36.694.547	36.694.547	50,36
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Francois Gros (wraz ze Spółką przez niego kontrolowaną FILON INVESTMENT Sp. z o.o.)	4.933.552	4.933.552	6,77
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,49
Pozostali akcjonariusze	9.087.109	9.087.109	12,47
Stan na dzień 26.08.2016			
Rafał Jerzy	36.694.547	36.694.547	50,36
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Francois Gros (wraz ze Spółką przez niego kontrolowaną FILON INVESTMENT Sp. z o.o.)	4.933.552	4.933.552	6,77
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,49
Pozostali akcjonariusze	9.087.109	9.087.109	12,47

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 14.11.2016 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 14.11.2016 r.

Akcjonariusz	Stan na 26.08.2016	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 14.11.2016
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	74.917	-----	-----	74.917
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	36.694.547	-----	-----	36.694.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	4.000.000	-----	-----	4.000.000
Piotr Fortuna	17.000	-----	-----	17.000

*Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k., w której p. Jacek Nowakowski jest komandytariuszem w okresie od 26.08.2016 do 14.11.2016 roku nie dokonywała zakupu akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.11.2016 roku Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k. posiada 671.300 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce do dnia publikacji niniejszego sprawozdania informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa Spółki zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 20. Inne istotne zmiany, 20.2. Sprawy sądowe.*

9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Udzielone poręczenia w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 roku

Przedmiot umowy	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia tys. PLN	Ważność poręczenia
Umowa najmu lokalu	ATTILA	ROLPLAST Sp. z o.o. Sp. k.	22	2021-04-08
Umowa leasingu	MKM PM	ING Lease	3 427	2019-08-15
Umowa poręczenia	MKM ZOO	ENEA SA	120	2017-12-31
Umowa poręczenia	ATTILA	RETPRO Wojciech Drozd	30	2022-10-03

Otrzymane poręczenia w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 roku

Przedmiot umowy	Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	BZ WBK	CDI 1	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	BZ WBK	HOTEL 1	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	BZ WBK	KUCHET	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	BZ WBK	MKM DEV	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	BZ WBK	NOBLES	17 000	2016-10-30
Umowa o kredyt obrotowy**	BZ WBK	CDI 1	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	BZ WBK	HOTEL 1	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	BZ WBK	KUCHET	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	BZ WBK	MKM DEV	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	BZ WBK	NOBLES	17 000	2017-02-28

*Poręczenia udzielone przez CDI 1 Sp. z o.o., Hotel 1 Sp. z o.o., KUCHET Sp. z o.o., MAKRUM Development Sp. z o.o. oraz NOBLES Sp. z o.o. dotyczą jednej gwarancji bankowej wystawionej przez Bank Zachodni WBK S.A. na zlecenie GK IMMOBILE S.A. na rzecz Domu Maklerskiego BZ WBK S.A. jako zabezpieczenie wywiązania się przez GK IMMOBILE S.A. z zobowiązań związanych z wezwaniem zakupu akcji Projprzem S.A., w wysokości do 66% udziału w głosach. Gwarancja nie została wykorzystana.

** Poręczenia udzielone przez CDI 1 Sp. z o.o., Hotel 1 Sp. z o.o., KUCHET Sp. z o.o., MAKRUM Development Sp. z o.o. oraz NOBLES Sp. z o.o. dotyczą jednego kredytu obrotowego zawartego z Bankiem Zachodnim WBK S.A. na zabezpieczenie spłaty kwot wypłaconych tytułem gwarancji bankowej do wysokości 17.000 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty w dniu 28.02.2017 r. Z uwagi na niewykorzystanie gwarancji kredyt nie został uruchomiony.

Otrzymane gwarancje w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 roku

Gwarant	Beneficjent	Rodzaj zobowiązania	Aktualna wartość zobowiązania w walucie	Data wystawienia	Termin ważności	Waluta
BZ WBK	DM BZ WBK	Gwarancja zapłaty	17 000	2016-09-02	2016-10-30	PLN

Spółka w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 roku nie udzieliła żadnych gwarancji.

11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

- 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 r. wniosek o zarejestrowanie podwyższenia kapitału w rejestrze przedsiębiorców KRS.

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

Bezpośrednimi czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój Grupy Kapitałowej Spółki, w tym na refinansowanie i ustrukturyzowanie finansowania zakupów akcji Spółki PROJPRZEM S.A.
- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek, umów o usługi holdingowe itp.,
- kurs akcji PROJPRZEM S.A.,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,

- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym w segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- sytuacja na rynkach w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, hotelarstwo, handel detaliczny i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w grupie kapitałowej,
- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A..

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- zmiany w strukturze grupy kapitałowej, w tym ewentualne rozszerzenie, po osiągnięciu kontroli o PROJPRZEM S.A., udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostki inne zmiany mogą wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- zmniejszenie przychodów z najmu aktywów w związku ze sprzedażą wytaczarki CNC,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A., w tym poprzez:
 - usługi doradcze i holdingowe,
 - reorganizację działów administracyjnych, księgowych i innych wspierających działalność operacyjną,
 - racjonalne udzielanie poręczeń, itp.
- możliwość dalszej alokacji (sprzedaż, aport) środków trwałych związanych z segmentem przemysłowym do Spółek zależnych.

Celem strategicznym Spółki jest wzrost wartości posiadanego portfela akcji i udziałów w Spółkach zależnych.

Główne cele na 2016 rok i pierwsze kwartały roku 2017 związane są z kontynuacją reorganizacji grupy kapitałowej Spółki, w tym:

- analiza i optymalizacja organizacji grupy kapitałowej z uwzględnieniem osiągniętej pozycji w akcjonariacie i władzach PROJPRZEM S.A, w tym sprzedaż lub przeniesienie udziałów spółek zależnych,
- sprzedaż posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy – działka budowlana przy Placu Kościeleckich – do spółki celowej CDI 2 Sp. z o.o. Spółka podpisała stosowną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oraz zbyła na rzecz CDI 2 Sp. z o.o. poniesione nakłady związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji, w tym projekt budowlany,
- ewentualna sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju grupy kapitałowej Spółki,
- dostosowanie struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacja wewnętrznej Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

W centrum zainteresowania Spółki będzie także poszukiwanie możliwości rozszerzenia i wzrostu działalności operacyjnej poprzez włączenie do grupy kapitałowej nowych podmiotów.

13. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca takie zdarzenia jak niespłnienie kredytu lub pożyczki.

Bydgoszcz, dn. 14 listopada 2016 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy