



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**

13 maja 2016 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2016 do 31.03.2016 r.	3
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.....	9
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	11
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.....	11
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 13.05.2016 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).....	12
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 13.05.2016 r.	12
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	13
9. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, 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 31.03.2016 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.	14
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	14
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału.....	14
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	16

1. Najważniejsze informacje

1. Zwiększenie stanu posiadania akcji PROJPRZEM S.A. do 22,21% kapitału akcyjnego na dzień 31.03.2016 r. Po dniu bilansowym Spółka w odpowiedzi na wezwanie na sprzedaż akcji spółki Projprzem S.A. nabyła kolejne 630.440 akcji Projprzem S.A., w związku z czym na dzień 09.05.2016 roku Spółka posiadała 1.958.922 akcje, co stanowi 32,74% udziału w kapitale zakładowym Projprzem S.A.
2. Sprzedaż wszystkich posiadanych akcji własnych w ilości 1.035.227 sztuk za łączną kwotę 2,6 mln PLN. Na transakcji tej Spółka uzyskała dochód w wysokości 897 tys. PLN, który zgodnie z regułami rachunkowości został wykazany jako zmiana kapitałów własnych,
3. Ogłoszenie zamiaru połączenia Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmująca") ze spółką HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.
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. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Spółki
 - a. Przychody Spółki w I kwartale 2016 roku wyniosły 2,1 mln PLN,
 - b. EBITDA wynosi 85 tys. PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 1,0 mln PLN.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2016 do 31.03.2016 r.

	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2015 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2015
tys. PLN			
<i>Rachunek zysków i strat</i>			
Przychody ze sprzedaży	2 072	2 584	9 718
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(172)	231	693
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 049)	(1 270)	(4 679)
Zysk (strata) netto	(1 014)	(1 105)	(4 394)
Zysk na akcję (PLN)	(0,01)	(0,02)	(0,06)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,01)	(0,02)	(0,06)
<i>Rachunek przepływów pieniężnych</i>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	377	210	69
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(200)	77	(993)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 474	(608)	658
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	9 651	(321)	(266)
<i>Bilans</i>			
Aktywa	275 902	265 748	266 718
Zobowiązania długoterminowe	135 526	124 566	127 936
Zobowiązania krótkoterminowe	11 527	12 449	11 756
Kapitał własny	128 849	128 733	127 026

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

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 31.03.2016 r. GKI S.A. zatrudniała 19 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 IV kwartał 2016 roku.

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	PRZEMYSŁ	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku (niebadane)</i>					
Przychody przypisane do segmentów	1 498	571	3	-	2 072
Wynik operacyjny segmentu	494	95	3	-	592
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Aktywa segmentu sprawozdawczego	10 655	670	4 683	-	16 008
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2015 roku (niebadane)</i>					
Przychody przypisane do segmentów	2 016	358	72	138	2 584
Wynik operacyjny segmentu	906	70	72	138	1 186
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Aktywa segmentu sprawozdawczego	36 243	797	598	-	37 638

W pierwszym kwartale 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 pierwszym kwartale 2016 r. oraz analogicznym okresie roku 2015.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2015 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	2 072	2 584
Przychody ze sprzedaży produktów	-	138
Przychody ze sprzedaży usług	2 069	2 446
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3	-
Koszt własny sprzedaży	1 480	1 398
Koszt sprzedanych usług	1 480	1 398
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	592	1 186
Koszty ogólnego zarządu	760	859
Pozostałe przychody operacyjne	78	72
Pozostałe koszty operacyjne	82	167
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(172)	231
Przychody finansowe	548	256
Koszty finansowe	1 425	1 757
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 049)	(1 270)
Podatek dochodowy	(35)	(165)
Zysk (strata) netto	(1 014)	(1 105)

Spadek przychodów Spółki w porównaniu z I kwartałem 2015 roku wynika głównie ze sprzedaży w II połowie 2015 roku przedsiębiorstwa Stocznia Pomerania do Spółki zależnej.

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła stratę z działalności operacyjnej na poziomie 172 tys. PLN.

W kosztach finansowych najwyższą wartość mają naliczone odsetki od pożyczki otrzymanej przez Spółkę od podmiotu zależnego – Hotel 1 GKI Sp. z o.o. Wysokość tych odsetek to 1,2 mln PLN. Po planowanym połączeniu z tą Spółką koszty te przestana być ponoszone.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.03.2016 r. nie uległa większym zmianom wobec stanu na dzień 31.12.2015 r.

Aktywa	31.03.2016 (niebadane)	31.03.2015 (niebadane)	31.12.2015
<i>Aktywa trwałe</i>			
Aktywa niematerialne	46	79	55
Rzeczowe aktywa trwałe	8 179	8 772	8 380
Nieruchomości inwestycyjne	2 020	5 432	2 020
Inwestycje w jednostkach zależnych	211 294	202 596	211 292
Należności i pożyczki	540	11 063	48
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 729	1 624	1 752
Aktywa trwałe	223 808	229 566	223 547

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.03.2016 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
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
Hotel 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej: Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA)	229 164	100%	99 437
Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA	49 950	99,9%	50
Hotel 1 Sp. z o.o. 3 SKA	49 950	99,9%	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 31.03.2016 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2015 r. o ca 8,9 mln PLN i wyniosły 48,5 mln PLN.

Powodem zmiany wartości aktywów obrotowych jest:

- wzrost wartości środków pieniężnych o 9,7 mln PLN, na co wpływ m.in. miały: sprzedaż akcji własnych Spółki oraz zaciągnięcie nowych pożyczek od spółek zależnych,
- spłata udzielonych pożyczek ok. 3,8 mln PLN,
- wzrost wartości pozostałych aktywów finansowych o ok. 4,1 mln PLN (w tej kategorii ujmowane są między innymi akcje PROJPRZEM S.A.),
- spadek należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 1,0 mln PLN.

Aktywa	31.03.2016 (niebadane)	31.03.2015 (niebadane)	31.12.2015
Aktywa obrotowe			
Zapasy	302	121	307
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 482	2 138	2 509
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	170	-	170
Pożyczki	24 949	12 381	28 774
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	11 657	412	7 582

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	230	619	176
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 741	35	90
Aktywa obrotowe	48 531	15 706	39 608
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3 563	20 476	3 563

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 31.03.2016 roku wyniósł 128,9 mln PLN i był wyższy w stosunku do końca roku 2015 o 1,8 mln PLN (wynik sprzedaży akcji własnych i osiągniętego na tej sprzedaży zysku oraz straty netto poniesionej w pierwszym kwartale 2016 roku oraz).

Pasywa	31.03.2016 (niebadane)	31.03.2015 (niebadane)	31.12.2015
<i>Kapitał własny</i>			
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	-	(2 777)	(1 687)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	4 857	215	3 706
Zyski zatrzymane:	7 690	14 994	8 705
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8 705	16 099	13 099
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 014)	(1 105)	(4 394)
Kapitał własny	128 849	128 733	127 026

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31.03.2016 r. zwiększyła się o ok. 7,4 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2015 roku i osiągnęła poziom 147,1 mln PLN.

Na wzrost zobowiązań wpłynęły w głównej mierze zobowiązania wynikające z nowych pożyczek zaciągniętych od spółek zależnych.

Pasywa	31.03.2016 (niebadane)	31.03.2015 (niebadane)	31.12.2015
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	133 820	122 165	126 065
Leasing finansowy	276	1 188	381
Pozostałe zobowiązania	13	372	12
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	7	4	7
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 410	838	1 471
Zobowiązania długoterminowe	135 526	124 566	127 936
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 346	3 504	2 116
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	8 439	5 616	7 168
Leasing finansowy	855	2 124	1 554
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	437	369	376
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	167	578	273
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	283	258	269
Zobowiązania krótkoterminowe	11 527	12 449	11 756
Zobowiązania razem	147 053	137 015	139 692

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2015 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	377	210
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(200)	77
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 474	(608)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	9 651	(321)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	90	356
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	9 741	35

W pierwszym kwartale 2016 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 0,4 mln PLN. Poniesiona strata brutto (1,0 mln PLN) została skorygowana o amortyzację (razem 0,3 mln PLN) oraz straty i zyski z działalności finansowej, jak różnice kursowe oraz zapłacone/otrzymane odsetki (razem łącznie korekta in plus na kwotę 1,1 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zmiany stanu należności oraz rezerw i rozliczeń międzyokresowych.

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemne przepływy pieniężne w wysokości per saldo 0,2 mln PLN, na co składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i spłaconymi – wpływ gotówki netto 3,6 mln PLN,
- wydatkami i wpływami z obrotu akcjami obcymi – wpływ netto 3,8 mln PLN.

Pomimo wydatkowania środków na spłaty kredytów i pożyczek oraz leasingu finansowego (ok. 0,9 mln PLN), na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 9,5 mln PLN. A miało to miejsce ze względu na wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych oraz zaciągnięcie nowych pożyczek od spółek zależnych.

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 pierwszego kwartału 2016 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku 2015.

Pomimo straty na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q 2016	1Q 2015
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	0,75%	0,97%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31.03.2016	31.03.2015
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,18	1,11
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	40 734	24 311
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31.03.2016	31.03.2015
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	4,70	3,12
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	4,68	3,11

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,53	0,51
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,14	1,06
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1Q 2016	1Q 2015
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-48,95%	-42,77%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-50,66%	-49,14%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,37%	-0,42%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,79%	-0,86%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q 2016	1Q 2015
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	85	507
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	4,09%	19,63%

* 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

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

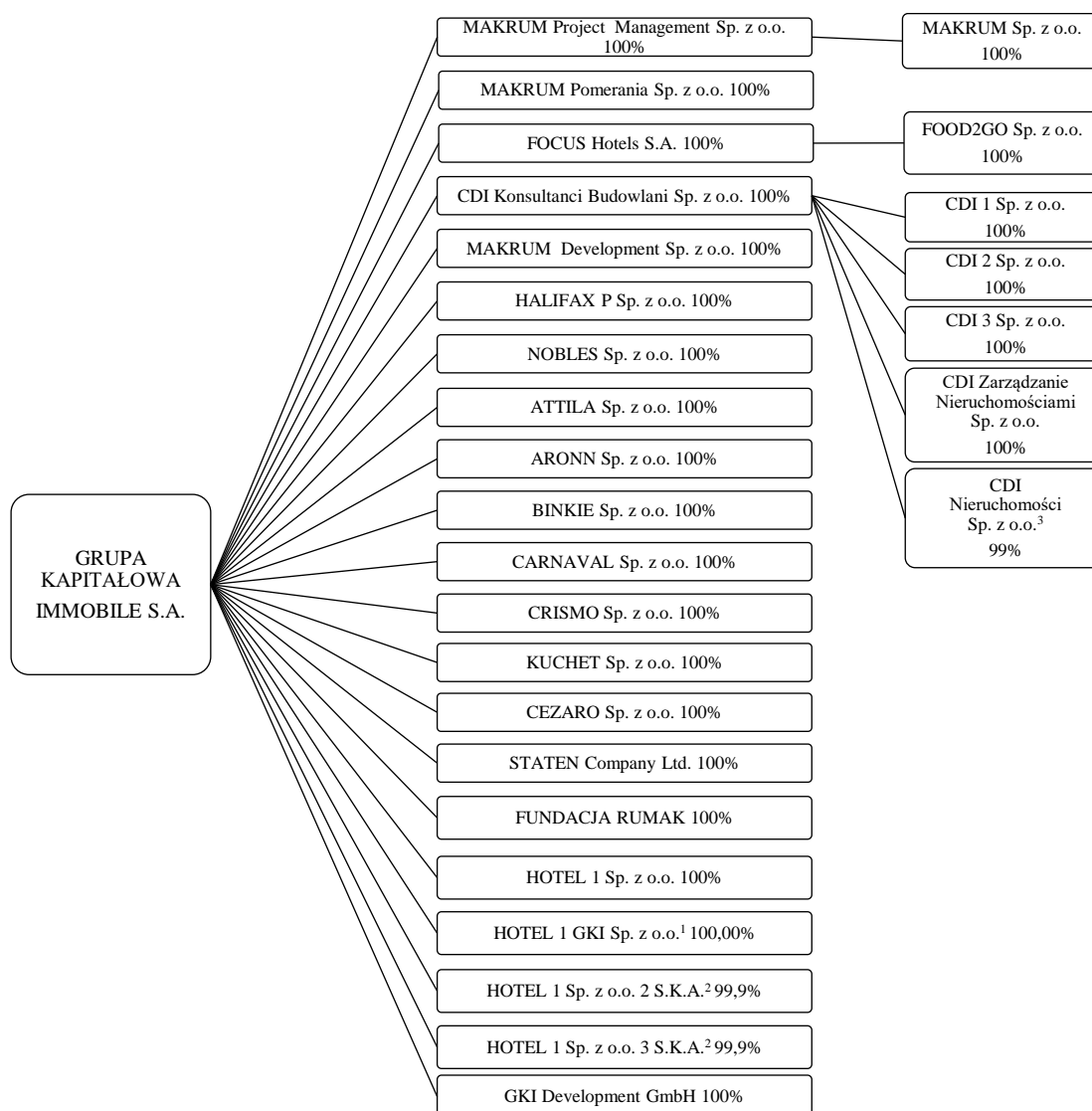
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

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

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku
 (w tysiącach PLN)

CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej: Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA)	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o. 2 SKA	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o. 3 SKA	Bydgoszcz Polska

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



¹ Hotel 1 Sp. z o.o. posiada 1 udział z ogólnej liczby udziałów 229.164 sztuk.

² Pozostałe 0,1% udziału w spółce posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.

³ 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. Połączenie Spółki Przejmującej GK IMMOBILE S.A. ze Spółką Przejmowaną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. nastąpi poprzez przejęcie całego majątku spółki HOTEL 1 GKI Sp. z o.o., bez równoczesnego podwyższania kapitału zakładowego Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Dla potrzeb określenia warunków połączenia nie będzie wymagana opinia biegłego rewidenta.

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

W dniu 29.02.2016 r. spółka udostępniła zgodnie z art. 500 § 21 k.s.h., Plan Połączenia do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki Przejmującej www.immobile.com.pl 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.

- Spółka na dzień 31.03.2016 r. Spółka posiadała 1.328.482 akcji Spółki Projprzem Spółki Akcyjnej, stanowiących 22,21% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 1.328.482 głosów, co stanowiło 17,46% ogólnej liczby głosów. Spółka po dniu bilansowym dokonywała dalszego skupu akcji Spółki Projprzem S.A. Na dzień 09.05.2016 r. Spółka posiadała 32,74% udziału w kapitale zakładowym Projprzem S.A., tj. 25,75% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A.

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 13.05.2016 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
Rafał Jerzy	36.734.547	36.734.547	50,41
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Francois Gros (wraz ze Spółką przez niego kontrolowaną FILON INVESTMENT Sp. z o.o.)	4.933.552	4.933.552	6,77
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,49
Pozostali akcjonariusze	9.047.109	9.047.109	12,42

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 13.05.2016 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 13.05.2016 r.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2015	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 13.05.2016
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 Babiacyk	19.500	-----	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	38.334.547	-----	1.600.000	36.734.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.960.000	40.000	-----	4.000.000
Piotr Fortuna	15.000	2.000	-----	17.000

*Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k., w której p. Jacek Nowakowski jest komandytariuszem w okresie od 01.01.2016 do 13.05.2016 roku zakupiła 204.900 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 13.05.2016 roku Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k. posiada 671.300 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. posiadała na dzień 31.12.2015 r. 1.035.227 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki, a członkiem Zarządu Piotr Fortuna. Spółka zbyła wszystkie posiadane akcje własne w dniu 23.03.2016 r.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 13.05.2016 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2015 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Nieruchomości Sp. z o.o., posiada na dzień 13.05.2016 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2015 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. i CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o., posiada na dzień 13.05.2016 r. 190.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2015 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 190.000 akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Andrzej Witkowski, Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o. oraz Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 13.05.2016 r. 32 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2015 r. p. Andrzej Witkowski posiadał 32 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Szczeblewski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 13.05.2016 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2015 r. p. Piotr Szczeblewski posiadał 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Piekut, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 13.05.2016 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2015 r. p. Łukasz Piekut posiadał 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Szczechowski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 13.05.2016 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2015 r. p. Dariusz Szczechowski posiadał 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 13.05.2016 r. 12.750 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2015 r. p. Paweł Mirski posiadał 5.150 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Płoszyński, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 13.05.2016 r. 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2015 r. p. Łukasz Płoszyński posiadał 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

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

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

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa Spółki zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 21. Inne istotne zmiany, 21.2. Sprawy sądowe.*

9. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, 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 31.03.2016 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Spółka w okresie od 01.01.2016 do 31.03.2016 roku nie udzieliła żadnych nowych poręczeń ani 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

W dniu 01.04.2016 roku Zarząd Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na przeprowadzenie wezwania na sprzedaż akcji spółki Projprzem S.A. w wyniku którego Spółka zamierzała osiągnąć 32,38% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Projprzem S.A., co odpowiada liczbie 2.463.482 Akcji zwykłych.

Uchwałę wyrażającą zgodę na przeprowadzenie wezwania na sprzedaż akcji spółki Projprzem S.A. podjęła także Rada Nadzorcza Spółki.

W dniu 04.05.2016 roku zakończono proces przyjmowania zapisów na sprzedaż akcji spółki Projprzem S.A. Akcjonariusze złożyli zapisy na sprzedaż 630.440 akcji Projprzem S.A., co stanowi 10,54% kapitału zakładowego Projprzem S.A. i 8,29% ogółu głosów.

Na dzień 09.05.2016 roku Spółka posiada 1.958.922 akcje, co stanowi 32,74% udziału w kapitale zakładowym Projprzem S.A., tj. 25,75% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A.

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,
- 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.,
- 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.,
- kurs akcji PROJPRZEM S.A.

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

- zmniejszenie przychodów z najmu aktywów w związku ze sprzedażą majątku Stoczni Pomerania do Spółki zależnej,
- zmiany w strukturze grupy kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogą wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- możliwość pozyskania przez GK IMMOBILE S.A. jak i poszczególne Spółki zależne środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A.,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A., w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.
- Możliwość dalszej alokacji (sprzedaż, aport) środków trwałych związanych z segmentem przemysłowym do Spółek zależnych.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to spółka „matka” rozbudowanej grupy kapitałowej.

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

Główne cele na 2016 rok związane są z kontynuacją reorganizacji grupy kapitałowej Spółki, w tym:

- połączenie kodeksowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. z Hotel 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej: Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA),
- 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,
- reorganizacja finansowania aktywów Spółki, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego, planowane jest zakończenie leasingu denominowanego w CHF związanego z finansowaniem maszyny CNC,
- sprzedaż aktywów trwałych – w tym frezarko wytaczarki CNC do Spółki zależnej (bezpośrednio lub poprzez spółkę leasingową),
- dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacji 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.

Decyzja co do dalszego charakteru inwestycji w akcje Spółki PROJPRZEM S.A. uzależniona będzie od:

- oceny sytuacji finansowej PROJPRZEM S.A. i możliwych do osiągnięcia efektów synergii,
- przebiegu sporu prawnego (GKI S.A. została pozwana przez Spółkę jak i sama wniosła powództwo przeciw części Akcjonariuszy z tzw. Grupy bydgoskiej),
- ewentualnej możliwości poparcia strategii GKI S.A. wobec PROJPRZEM S.A. przez pozostałych Akcjonariuszy,
- aktualnego kursu akcji PROJPRZEM S.A.,
- możliwości finansowych Grupy GKI,
- oceny efektów finansowych ewentualnego zbycia posiadanego pakietu akcji,
- podaży akcji PROJPRZEM S.A.

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

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

Bydgoszcz, dn. 13 maja 2016 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winięcki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy