



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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 2014 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 września 2014 roku	4
3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji	12
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	14
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	17
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 14 listopada 2014 roku (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	17
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 14 listopada 2014 roku	18
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	19
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	19
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 września 2014 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	19
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	20
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	20
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	22

1. Najważniejsze informacje

1. GK IMMOBILE S.A. nie osiąga, poza przychodami z najmu aktywów oraz usług korporacyjnych świadczonych dla podmiotów z Grupy, znaczących przychodów operacyjnych. Zgodnie z przyjętą strategią spółka przeniosła działalność operacyjną do Spółek zależnych, sama pozostając Spółką „matką” grupy kapitałowej.
2. W dniu 31.03.2014 r. GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.
Połączenie Spółek zostało rozliczone księgowo metodą likwidacji według wartości skonsolidowanych.
3. W tym samym dniu GK IMMOBILE S.A. zmieniła firmę na **Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.** Zmiana nazwy Spółki to zwieńczenie długiego procesu transformacji, krystalizowania nowej koncepcji biznesowej. **Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.** to holding spółek sektorów usługowych opierający swoją wartość na nieruchomościach spółek zależnych.
4. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Spółki:
 - a. Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku wyniosły 6,9 mln PLN.
 - b. Strata netto w wysokości 21,1 mln PLN.
 - c. Zdarzenia nietypowe o charakterze jednorazowym:
 - i. Utworzenie odpisu aktualizującego wartość majątku przedsiębiorstwa Stocznia Pomerania w Szczecinie w wysokości 12,1 mln PLN i reklasyfikacja do kategorii aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży (w związku z planowanym zbyciem tego majątku za kwotę 20,0 mln PLN do Spółki zależnej HALIFAX P Sp. z o.o.).
 - ii. Strata ze zbycia udziałów w Spółce MAKRUM Sp. z o.o. w wysokości 6,05 mln PLN. Udziały te zostały zbyte do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.
 - iii. Utworzenie odpisu aktualizującego wartość środków trwałych przeznaczonych do sprzedaży w wysokości per saldo 2,1 mln PLN.
 - iv. Odpis aktualizujący wartość zapasu materiałów i wyrobów gotowych, ujęte jako koszt okresu w wysokości 645 tys. PLN.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 września 2014 roku

	od 01.01 do 30.09.2014	od 01.01 do 30.09.2013	od 01.01 do 31.12.2013
	tys. PLN		
Rachunek zysków i strat			
Przychody ze sprzedaży	6 961	15 997	19 035
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(22 945)	(4 257)	(3 683)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(24 700)	(4 347)	(3 477)
Zysk (strata) netto	(21 102)	(3 996)	(2 380)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(21 102)	(3 996)	(2 380)
Zysk na akcję (PLN)	(0,29)	(0,05)	(0,03)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,29)	(0,05)	(0,03)
Rachunek przepływów pieniężnych			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(21 898)	15 254	14 990
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	890	(6 971)	(7 053)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	20 542	(7 009)	(8 117)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(466)	1 273	(180)
Bilans			
Aktywa	262 824	174 039	172 193
Zobowiązania długoterminowe	120 342	13 114	8 802
Zobowiązania krótkoterminowe	11 333	11 324	12 294
Kapitał własny	131 150	149 602	151 097
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	131 150	149 602	151 097

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., jako typowa Spółka holdingowa, nie osiąga 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.

Zakończenie głównej fazy kontraktu przewidziane jest na grudzień 2014.

Na dzień 30.09.2014 r. GKI S.A. zatrudniała 18 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.

GK IMMOBILE S.A., korzystając z zatrudnionych pracowników świadczy usługi także dla pozostałych podmiotów w Grupie w zakresie obsługi zarządzania kadrami, pozyskiwania finansowania i wsparcia sprawozdawczości finansowej, controllingu, wsparcia biznesu, administracyjnej, marketingowej, prawnej i innych.

Zmiana charakteru działalności GK IMMOBILE S.A. powoduje, iż proste porównanie wyników Spółki w roku 2014 i analogicznych okresach lat ubiegłych jest utrudnione. Pełniejszy obraz działalności operacyjnej

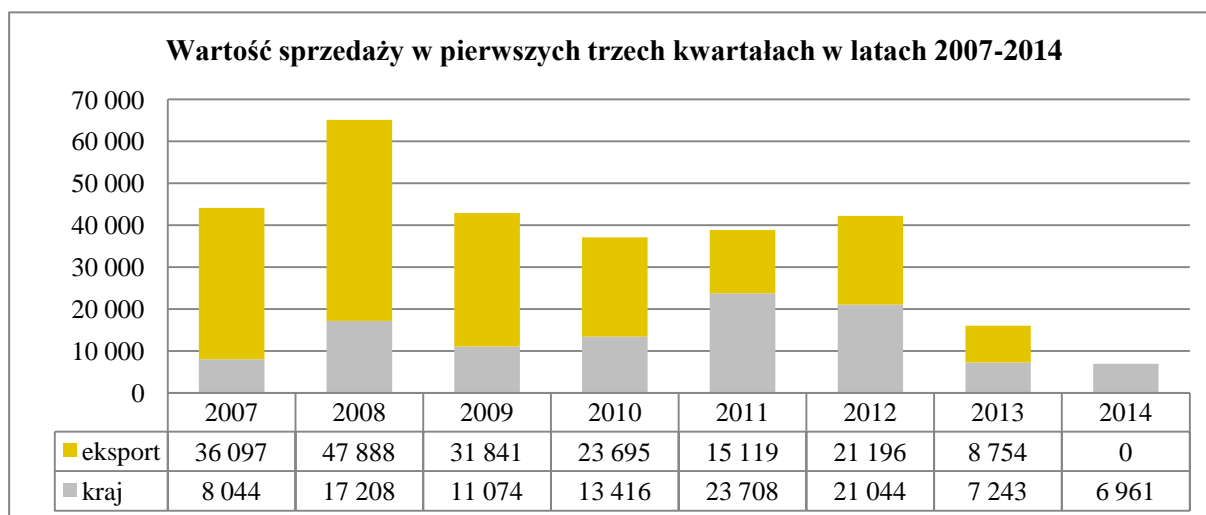
w sektorze przemysłowym pokazany został w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

SPRZEDAŻ

Zmiana charakteru działalności GKI S.A. spowodowało spadek przychodów ogółem, a w szczególności spadek w segmencie przemysłowym.

Sprzedaż w tys. PLN	1Q - 3Q 2014	1Q - 3Q 2013	Różnica	Dynamika
Przemysł	79	10 273	(10 194)	(99,2%)
% udział w sprzedaży ogółem	1,1%	64,2%		
Najem aktywów	5 895	4 924	972	19,7%
% udział w sprzedaży ogółem	84,7%	30,8%		
Pozostałe	987	800	187	23,4%
% udział w sprzedaży ogółem	14,2%	5,0%		
Razem	6 961	15 997	(9 036)	-56,48%

W trzech kwartałach 2014 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.



RENTOWNOŚĆ

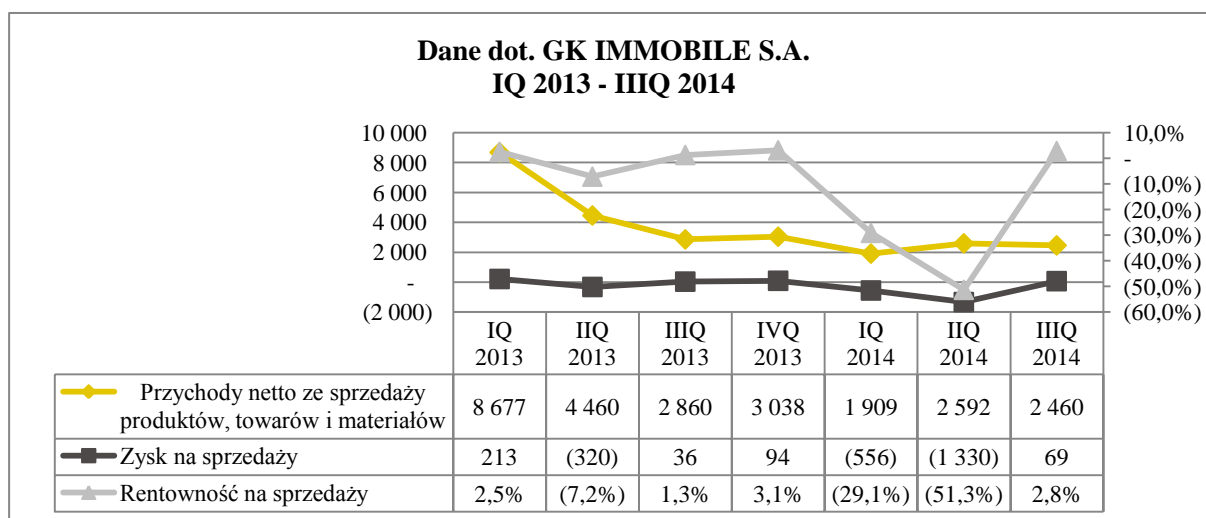
W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. w trzecim kwartale roku 2014, narastająco w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku oraz analogicznych okresów w roku 2013.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.07 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2013 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2013 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	2 460	6 961	2 860	15 997
Przychody ze sprzedaży produktów	-	79	1 154	10 273
Przychody ze sprzedaży usług	2 371	6 707	1 667	5 059
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	90	175	39	665
Koszt własny sprzedaży	1 490	5 827	1 626	12 277

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
 (w tysiącach PLN)

Koszt sprzedanych produktów	4	345	381	7 865
Koszt sprzedanych usług	1 653	5 048	1 191	3 634
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	(167)	434	54	779
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	970	1 134	1 234	3 720
Koszty ogólnego zarządu	901	2 951	1 198	3 791
Pozostałe przychody operacyjne	211	783	(152)	1 023
Pozostałe koszty operacyjne	243	15 864	4 294	5 208
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	3	(6 047)	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40	(22 945)	(4 410)	(4 257)
Przychody finansowe	197	914	198	708
Koszty finansowe	1 261	2 670	(188)	798
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 024)	(24 700)	(4 023)	(4 347)
Podatek dochodowy	(151)	(3 598)	115	(351)
Zysk (strata) netto	(873)	(21 102)	(4 138)	(3 996)



Jak zostało to zaznaczone wcześniej, wyniki jednostkowe GK IMMOBILE S.A. nie są w prosty sposób porównywalne do wyników z roku ubiegłego.

Na osiągniętą rentowność sprzedaży wpływ miały przeprowadzona w roku 2013 reorganizacja Spółki i wydzielenie działalności operacyjnej do spółek zależnych.

Strata na działalności operacyjnej w na koniec III kwartału 2014 wyniosła 22,9 mln PLN.

Na poniesioną stratę na działalności operacyjnej decydujący wpływ miały:

- utworzenie odpisu aktualizującego wartość majątku przedsiębiorstwa Stocznia Pomerania w Szczecinie w wysokości 12,1 mln PLN (w związku z planowanym zbyciem tego majątku za kwotę PLN 20,0 mln PLN do Spółki zależnej HALIFAX P Sp. z o.o.),
- strata ze zbycia udziałów w Spółce MAKRUM Sp. z o.o. w wysokości 6,1 mln PLN. Udziały te zostały zbyte do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.,
- utworzenie odpisu aktualizującego wartość środków trwałych przeznaczonych do sprzedaży w wysokości per saldo 2,1 mln PLN,
- odpis aktualizujący wartość zapasu materiałów i wyrobów gotowych, ujęte jako koszt okresu w wysokości 645 tys. PLN.

W samym III kwartale 2014 roku Spółka wygenerowała nieznaczny pozytywny wynik na działalności operacyjnej (40 tys. PLN) oraz stratę netto w wysokości 873 tys. PLN (konsekwencja negatywnego wyniku na działalności finansowej).

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.09.2014 r. osiągnęła poziom o około 47% wyższy niż na koniec roku ubiegłego (wzrost o 74,3 mln PLN) i ukształtowała się na poziomie 232,1 mln PLN.

Główną przyczyną wzrostu aktywów trwałych było połączenie Spółki z IMMOBILE Sp. z o.o.

Wraz ze zmianą wartości aktywów trwałych nastąpiły także zmiany w ich strukturze, wynikające głównie z:

- dokonaniem odpisem aktualizującym wartość majątku Stoczni POMERANIA (spadek wartości o 12,1 mln PLN) i reklasyfikacji tego środka trwałego do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (w wysokości 20,0 mln PLN),
- ukazanie w bilansie wartości nieruchomości inwestycyjnej posiadanej przed połączeniem przez IMMOBILE Sp. z o.o. – grunt w Bydgoszczy – Plac Kościeleckich o wartości 3,1 mln PLN (bez zmiany wartości godziwej) oraz grunty w Bydgoszczy ul. Modrzewiowa i w Łodzi ul. Łąkowa,
- wykazanie w aktywach trwałych udziałów i akcji posiadanych przed połączeniem Spółek przez IMMOBILE Sp. z o.o., w tym akcji w Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA oraz udziałów w Spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: ARONN, BINKIE, CARNAVAL, CRISMO, CEZARO,
- podwyższenie kapitałów w Spółkach:
 - CRISMO Sp. z o.o. o kwotę 1,3 mln PLN,
 - MAKRUM Sp. z o.o. o kwotę 2,4 mln PLN,
 - MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. o kwotę 0,9 mln PLN,
 - CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. o kwotę 0,95 mln PLN,
 - NOBLES Sp. z o.o. o kwotę 0,1 mln PLN,
 - ATTILA Sp. z o.o. o kwotę 25 tys. PLN
- sprzedaż udziałów w:
 - MAKRUM Sp. z o.o. – zmniejszenie stanu udziałów o 6,5 mln PLN,
 - CDI Zarządanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – zmniejszenie stanu udziałów o 75 tys. PLN,
 - CDI 1 Sp. z o.o. – zmniejszenie stanu udziałów o 5 tys. PLN,
 - CDI 2 Sp. z o.o. – zmniejszenie stanu udziałów o 5 tys. PLN,
 - CDI 3 Sp. z o.o. – zmniejszenie stanu udziałów o 5 tys. PLN

W stosunku do dnia 30.06.2014 roku nastąpił wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych, głównie w związku z prowadzeniem zadań inwestycyjnych (w tym modernizacja dzierżawionego obiektu w Paterku).

Aktywa	30.09.2014 (niebadane)	30.06.2014 (niebadane)	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2013 (badane) (przekształcone)
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	459	405	117	229
Rzeczowe aktywa trwałe	12 169	10 547	49 900	44 614
Nieruchomości inwestycyjne	4 985	4 985	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	200 284	200 284	96 459	96 518
Należności i pożyczki	14 157	13 899	14 763	16 370
Aktywa trwałe	232 054	230 120	161 239	157 730

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.09.2014 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów PLN
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	23 716	100%	1 062 122
MAKRUM Pomerania Sp. z. o.o.	1 750	100%	874 011

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
 (w tysiącach PLN)

FOCUS Hotels S.A.	22 900	100%	1 075 928
CDI KB Sp. z o.o.	20 000	100%	8 573 738
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	19 952 037
HALIFAX P Sp. z o.o.	100	100%	5 000
NOBLES Sp. z o.o.	2 000	100%	100 000
ATTILA Sp. z o.o.	600	100%	30 000
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005 000
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955 000
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605 000
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	10 610 000
CEZARO Sp. z o.o.	19 500	100%	9 705 000
STATEN Company Ltd.	6 000	100%	25 385
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	27 110	100%	1 782 500
Fundacja RUMAK	n/a	100%	3 000
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	7 600
Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA	11 458 077	99,9%	98 812 838
Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA	49 950	99,9%	49 950
Hotel 1 Sp. z o.o. 3 SKA	49 950	99,9%	49 950

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2014 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2013 r. o ca 16,3 mln PLN i wyniosły 30,8 mln PLN (na dzień 30.09.2013 r.: 11,3 mln PLN).

Głównym powodem wzrostu wartości aktywów obrotowych jest reklasyfikacja majątku Stoczni Pomerania z aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (wartość 20 mln PLN).

Wpływ na zmianę wartości aktywów obrotowych miało także utworzenie odpisu aktualizującego wartość materiałów w wysokości 0,6 mln PLN oraz dokonanie odpisu aktualizującego wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży – 2,1 mln PLN.

O ca 1,2 mln PLN spadła także wartość udzielonych pożyczek krótkoterminowych (w związku z ich spłatą jak i konwersją na kapitał w Spółkach zależnych).

W stosunku do końca II kwartału bieżącego roku nie zaszły istotne zmiany w aktywach obrotowych poza spadkiem wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży o prawie 600 tys. PLN w związku ze sprzedażą kilku maszyn.

Aktywa	30.09.2014 (niebadane)	30.06.2014 (niebadane)	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2013 (badane) (przekształcone)
Aktywa obrotowe				
Zapasy	262	247	1 523	964
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	5	5	19	5
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 855	3 602	3 468	3 438
Pożyczki	5 327	5 137	1 047	6 502
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	101	80	77	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	525	882	370	216
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	226	385	2 145	692
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	20 470	21 045	2 692	2 596
Aktywa obrotowe	30 770	31 382	11 341	14 463

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na koniec września 2014 roku wyniósł 131,2 mln PLN i był niższy w stosunku do końca roku 2013 o 13,2% (wynik straty netto poniesionej w okresie styczeń-wrzesień 2014, nabyciem akcji własnych i księgowym skutkiem połączenia Spółki z IMMOBILE Sp. z o.o. o z zastosowaniem metody likwidacji według wartości skonsolidowanych).

W stosunku do 30.06.2014 roku kapitały własne spadły o ca 1,0 mln PLN w związku ze stratą netto poniesioną w III kwartale oraz nabyciem akcji własnych.

Pasywa	30.09.2014 (niebadane)	30.06.2014 (niebadane)	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2013 (badane) (przekształcone)
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(2 829)	(2 729)	(961)	(1 082)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	158	158	158	158
Zyski zatrzymane:	17 519	18 391	34 103	35 719
- zysk (strata) z lat ubiegłych	38 621	38 621	38 099	38 099
- zysk (strata) netto	(21 102)	(20 229)	(3 996)	(2 380)
Kapitał własny	131 150	132 122	149 602	151 097

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Zobowiązania i rezerwy Spółki zwiększyły się o 110,6 mln PLN w stosunku do 31 grudnia roku ubiegłego i wyniosły 131,7 mln PLN, a ich udział w pasywach ogółem zwiększył się do około 50% (wobec ca 12% na koniec grudnia 2013 roku).

Na wzrost zobowiązań wpłynęły zobowiązania wynikające z połączenia Spółki z IMMOBILE Sp. z o.o., w tym głównie pożyczki długoterminowe zaciągnięte od Spółki zależnej HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 SKA w łącznej wysokości 114,3 mln PLN (co nie miało wpływu na wzrost zobowiązań Spółki wobec podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE).

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług związane są z zarówno z bieżącymi wydatkami (w tym z tytułu najmowanego majątku) jak i prowadzonymi działaniami inwestycyjnymi.

Krótkoterminowe kredyty bankowe spadły o 2,1 mln PLN w stosunku do końca roku 2013 (spłata kredytu obrotowego w Banku PEKAO S.A. oraz spłata rat kapitałowych kredytów długoterminowych).

Pasywa	30.09.2014 (niebadane)	30.06.2014 (niebadane)	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2013 (badane) (przekształcone)
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	117 008	115 640	3 510	367
Leasing finansowy	1 942	2 354	3 613	3 167
Pozostałe zobowiązania	1 182	1 169	-	1 152
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63	214	4 528	3 783
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	4	3	5
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	143	204	-	327
Zobowiązania długoterminowe	120 342	119 586	11 654	8 802
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 562	2 090	4 730	2 726

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
 (w tysiącach PLN)

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4 187	4 188	3 914	6 306
Leasing finansowy	2 150	2 152	1 869	1 888
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	362	365	300	344
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	721	721	488	721
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	350	278	23	309
Zobowiązania krótkoterminowe	11 333	9 794	11 324	12 294
Zobowiązania razem	131 674	129 380	22 978	21 096

ANALIZA PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przeplwy środków pieniężnych w tys. PLN	1Q - 3Q 2014	1Q - 3Q 2013	2013	Różnica (3Q 2014 -3Q 2013)	Dynamika 3Q 2014 / 3Q 2013
Przeplwy z działalności operacyjnej	(21 898)	15 254	14 990	(37 151)	(244%)
Przeplwy z działalności inwestycyjnej	890	(6 971)	(7 053)	7 861	113%
Przeplwy z działalności finansowej	20 542	(7 009)	(8 117)	27 551	393%
Razem przeplwy pieniężne netto	(466)	1 273	(180)	(1 739)	137%
Środki pieniężne na początek okresu	692	872	872	(180)	(21%)
Środki pieniężne na koniec okresu	226	2 145	692	(1 919)	(89%)

W pierwszych trzech kwartałach 2014 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej związany głównie z poniesioną stratą brutto oraz zmianami w kapitale obrotowym.

Poniesiona strata brutto (24,7 mln PLN) została skorygowana o amortyzację i odpisy aktualizujące wartość środków trwałych (razem 16,3 mln PLN) oraz stratę na sprzedaży udziałów (6,0 mln PLN). Największa zmiana w kapitale obrotowym dotyczyła zmniejszenia wartości zobowiązań (18,4 mln PLN), co było związane głównie ze spłatą zobowiązań z tytułu podatku VAT.

Na działalności inwestycyjnej Spółka wygenerowała nadwyżkę w wysokości 0,9 mln PLN, na co znaczący wpływ miało przejęcie gotówki z IMMOBILE Sp. z o.o. w kwocie 5,4 mln PLN (w wyniku połączenia) oraz wydatki na nabycie udziałów w jednostkach zależnych (1,9 mln PLN) oraz udzielone pożyczki (2,0 mln PLN).

Wydatkowane na działalności operacyjnej środki zostały w dużej mierze pokryte nadwyżką środków z działalności finansowej, w tym głównie w związku z zaciągniętymi pożyczkami (26,0 mln PLN).

Jednocześnie Spółka wydatkowała także środki na spłatę kredytów i pożyczek (2,2 mln PLN) spłatę leasingu (1,2 mln PLN) i nabycie akcji własnych (1,7 mln PLN).

ANALIZA WSKAŹNIKÓW

W związku ze zmianą charakteru działania GK IMMOBILE S.A. i przeniesieniem działalności operacyjnej do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o. ulegają zmianie także kryteria oceny wskaźników finansowych obrazujących działalność Spółki. Ciężar analizy efektywności działalności operacyjnej przenoszony jest na analizę sprawozdań finansowych spółek operacyjnych oraz analizę sprawozdania skonsolidowanego GK IMMOBILE.

Przeniesienie działalności operacyjnej do Spółek zależnych skutkuje w GK IMMOBILE S.A. spadkiem wskaźników obrotowości aktywów, spadkiem udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej, wskaźników rentowności aktywów i kapitałów własnych (w ujęciu jednostkowego sprawozdania finansowego).

Wskaźniki rentowności, w tym wskaźnik EBITDA są ujemne. Na ich wartość znaczący wpływ miały utworzone odpisy aktualizujące wartość środków trwałych (Stocznia POMERANIA i aktywów przeznaczonych do sprzedaży) i zapasów materiałów.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
 (w tysiącach PLN)

Z uwagi na przeprowadzane zmiany w strukturze Spółki i modelu jej funkcjonowania porównywanie wskaźników rok do roku jest utrudnione.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q - 3Q 2014	1Q - 3Q 2013
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	2,65%	9,19%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły	Cel	30.09.2014	30.09.2013
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,09	1,00
Kapitał obrotowy netto	Kapitał stały - majątek trwały – zobowiązania długoterminowe	dodatni	20 158	506
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły	Cel	30.09.2014	30.09.2013
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	3,00	1,05
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	2,97	0,91
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,50	0,14
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,00	0,16
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1Q - 3Q 2014	1Q - 3Q 2013
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-303,14%	-24,98%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-354,82%	-27,17%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-8,03%	-2,30%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-16,09%	-2,67%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q - 3Q 2014	1Q - 3Q 2013
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-6 608	-2 001
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-94,92%	-12,51%

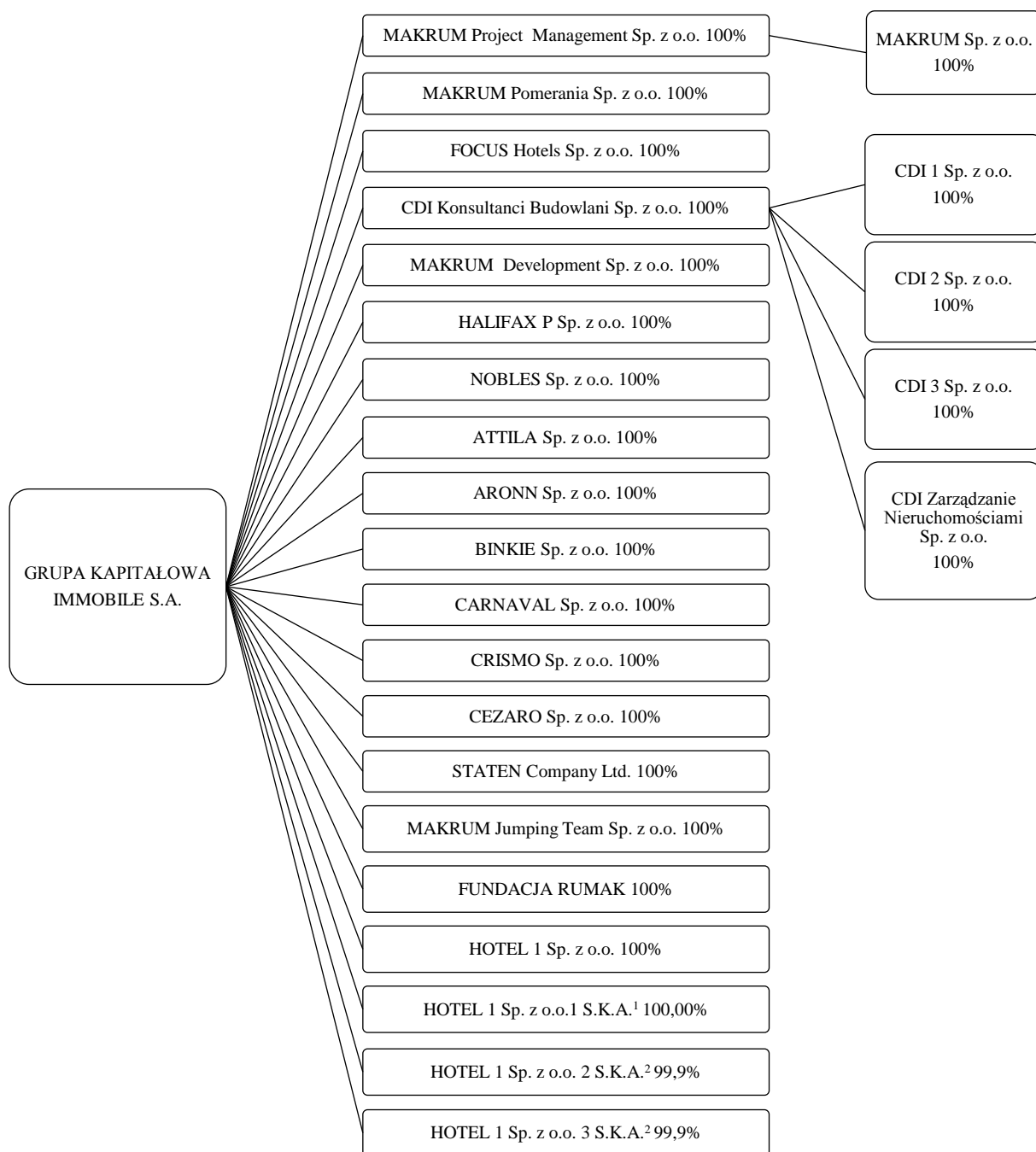
3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji

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 Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani 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
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o. o.	Bydgoszcz, Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
STATEN Company Limited	Cypr
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FUNDACJA RUMAK	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
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

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
(w tysiącach PLN)



¹ Hotel 1 Sp. z o.o. posiada 50 sztuk akcji serii A z ogólnej liczby akcji 11.458.127 sztuk.

² Pozostałe 0,1% udziału w spółce posiada HOTEL 1 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 30.01.2014 r. GKI S.A. zawarła ze spółką zależną (w której Spółka posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (HALIFAX P) przedwstępnej umowy sprzedaży, w której GKI S.A. jako Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz HALIFAX P jako Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie (Przedmiot Umowy), w skład którego, w rozumieniu art. 551 KC i 552 KC, wchodzi:
 1. Oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo, tj. firma „Stocznia Pomerania”.
 2. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Szczecinie przy ul. Gdańskiej o obszarze 3,7625 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą, pod oznaczeniem KW numer SZ1S/00210449/6, składającej się z:
 - a. działki ewidencyjnej nr 102/1, o obszarze 3,5589 ha (trzy hektary 55 arów osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych,
 - b. działki ewidencyjnej nr 1/4, o obszarze 0,2036 ha (dwadzieścia arów trzydzieści sześć metrów kwadratowych),wraz z własnością budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności.
 3. Prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy.
 4. Związane z tym Przedsiębiorstwem licencje i zezwolenia.
 5. Ruchomości w tym maszyny, urządzenia, narzędzia, materiały i przedmioty nietrwale – opisane szczegółowo w zestawieniu środków trwałych oraz zestawieniu przedmiotów nietrwiałych i wyposażenia sporządzonym na dzień 30.12.2013 r.
 6. Dokumentacja ściśle związana z prowadzeniem tego Przedsiębiorstwa.

Strony ustaliły cenę Przedmiotu Umowy na kwotę 20 mln PLN, w tym cenę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności w wysokości 18 725 000,00 PLN, płatnej w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy przeniesienia własności Przedmiotu Umowy.

Przedmiot Umowy przed zawarciem Umowy był przedmiotem dzierżawy oraz wykorzystywany był w przemyśle stoczniowym (remonty i przebudowy statków) oraz pozostałej produkcji przemysłowej. HALIFAX P zamierza kontynuować sposób wykorzystywania Przedmiotu Umowy.

- W dniu 31.03.2014 r. MAKRUM S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MAKRUM S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.

Połączenie Spółek zostało rozliczone księgowo metodą likwidacji według wartości skonsolidowanych.

Połączenie nie miało wpływu na Sprawozdanie skonsolidowane Grupy, z uwagi na to, iż połączenie dotyczyło jednostek będących wcześniej pod wspólną kontrolą.

- W dniu 31.03.2014 r. MAKRUM S.A. zmieniła firmę na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Zmiana nazwy spółki na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to zwieńczenie długiego procesu transformacji, krystalizowania nowej koncepcji biznesowej. Grupa Kapitałowa IMMOBILE to holding

spółek sektorów usługowych opierający swoją wartość na działalności operacyjnej w wybranych segmentach oraz na wartości nieruchomości spółek zależnych.

- W dniu 25.04.2014 r. NZW CRISMO Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.302,5 tys. PLN poprzez utworzenie 26.050 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 100,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2.605 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 1.302,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki CRISMO Sp. z o.o.

- W dniu 30.04.2014 r. NZW MAKRUM Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 447 tys. PLN poprzez utworzenie 894 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN.

Nowoutworzone udziały w liczbie 484 sztuki o łącznej wartości nominalnej 242 tys. PLN zostały objęte przez GKI S.A. oraz w liczbie 410 sztuk o łącznej wartości nominalnej 205 tys. PLN przez nowego wspólnika tj. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po cenie 5 tys. PLN za każdy udział za łączną kwotę 4.470 tys. PLN obejmującą kwotę 2.420 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny GKI S.A. oraz kwotę 2.050 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny spółki MAKRUM Project Management.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 4.023 tys. PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Sp. z o.o.

- W dniu 06.05.2014 r. GKI S.A. dokonała wpłaty 5 tys. PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy Spółki CDI 1 Sp. z o.o. GKI S.A. na dzień 06.05.2014 r. posiadała 100% udział w kapitale zakładowym CDI 1 Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- W dniu 13.05.2014 r. NZW MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 85,5 tys. PLN poprzez utworzenie 1.710 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 855 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 796,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.

- W dniu 13.05.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (Spółka zależna). GKI S.A. sprzedała 749 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy udział za łączną kwotę 74,9 tys. PLN.
- W dniu 13.05.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI 1 Sp. z o.o. (Spółka zależna). GKI S.A. sprzedała 100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy udział w Spółce zależnej za łączną kwotę 6 tys. PLN.
- W dniu 19.05.2014 r. ZZW NOBLES Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 95 tys. PLN poprzez utworzenie 1.900 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 95 tys. PLN.
- W dniu 19.05.2014 r. NZW ATTIŁA Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 25 tys. PLN poprzez utworzenie 500 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny w łącznej wysokości 25 tys. PLN.

- W dniu 22.05.2014 r. ZZW CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 950 tys. PLN poprzez utworzenie 19.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 950 tys. PLN.
 - W dniu 03.06.2014 r. GKI S.A. dokonała wpłaty 5 tys. PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy Spółki CDI 2 Sp. z o.o. GKI S.A. na dzień 03.06.2014 r. posiadała 100% udział w kapitale zakładowym CDI 2 Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - W dniu 30.06.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI 2 Sp. z o.o. (Spółka zależna). GKI S.A. sprzedała 100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy udział w Spółce zależnej za łączną kwotę 6 tys. PLN.
 - W dniu 30.06.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce MAKRUM Sp. z o.o. (Spółka zależna). GKI S.A. sprzedała 3.854 udziały w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 500,00 PLN każdy udział w Spółce zależnej za łączną kwotę 450 tys. PLN.
 - W dniu 02.07.2014 r. GKI S.A. dokonała wpłaty 5 tys. PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy Spółki CDI 3 Sp. z o.o. GKI S.A. na dzień 02.07.2014 r. posiadała 100% udział w kapitale zakładowym CDI 3 Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - W dniu 05.08.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI 3 Sp. z o.o. (Spółka zależna). GKI S.A. sprzedała 100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy udział w Spółce zależnej za łączną kwotę 6 tys. PLN.
- Dokonane zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej IMMOBILE polegające na przesunięciu własności udziałów w MAKRUM Sp. z o.o. do MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz udziałów w CDI Zarządzanie nieruchomościami Sp. z o.o., CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. i CDI 3 Sp. z o.o. do CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. mają na celu przejrzyste zobrazowanie poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy i łatwiejsze konsolidowanie wyników operacyjnych w poszczególnych „podgrupach operacyjnych”
- W dniu 08.09.2014 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do KRS spółki FOCUS Hotels Spółka Akcyjna. Spółka FOCUS Hotels Sp. z o.o. została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców.
 - Do dnia 03.10.2014 r. CDI 3 Spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Kupujący) nie zawarła umowy przyrzeczonej sprzedaży z powodu niespełnienia warunków przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości z dnia 04.07.2014r. (dalej Umowa) zawartej z Spółdzielnią Turystyczną "WYPOCZYNEK" w Poznaniu (Sprzedający) za cenę łącznie w kwocie 7,1 mln PLN pod potrzeby przebudowy obiektu na hotel.

W związku z tym, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do dnia 03.10.2014 roku, a Kupujący nie zrzekł się tych warunków, które były zastrzeżone na jego rzecz, a nie zostały spełnione do tego dnia, Strony nie były zobowiązane do realizacji zobowiązań wynikających z Umowy.

- W dniu 07.10.2014r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała informację od swojego pełnomocnika o spełnieniu warunku przedwstępnej umowy sprzedaży z dn. 30.01.2014r. zawartej ze spółką zależną (w której Sprzedająca posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Kupująca), w której Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie w rozumieniu art. 55 ze zn. 1 KC i 55 ze zn. 2 KC.

Warunkiem Umowy, który spełniono jest uzyskanie ostatecznej decyzji właściwego ministra ds. Skarbu Państwa, w której wyrażono zgodę na sprzedaż nieruchomości (w ramach zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa) zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy o portach i przystaniach morskich.

- W dniu 17.10.2014r. spółka zależna NOBLES Spółka z o.o. (Kupująca) zawarła przedwstępną umowę sprzedaży ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy ("Sprzedająca"), zgodnie z którą Kupująca zobowiązała się do zakupu, zaś Sprzedająca do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów objętych księgą wieczystą numer BY1B/00063606/4, stanowiących działki:
- 1) o powierzchni 2,4234 ha, powstała z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/63, stanowiącej tereny przemysłowe,
 - 2) o powierzchni 0,0436 ha, powstała z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/348, stanowiącej drogi,

za cenę 1.251 tys. PLN netto, a wraz z podatkiem VAT tj. w łącznej cenie 1.539 tys. PLN.

Przyrzeczoną umowę sprzedaży strony zobowiązały się zawrzeć w terminie 14 dni od dnia zapłacenia przez Kupującą całej ceny sprzedaży i od dnia ostatecznego zatwierdzenia podziału geodezyjnego (dnia ostateczności decyzji Prezydenta Miasta Bydgoszczy) nieruchomości, w wyniku którego zostaną wydzielone działki stanowiące przedmiot umowy i wydania dokumentów geodezyjnych stanowiących podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Kupująca wpłaciła wadium w kwocie 125,1 tys. PLN, która zgodnie z warunkami przetargu podlegała zaliczeniu na poczet ceny. Pozostała część ceny w kwocie 1.414 tys. PLN brutto Kupująca zobowiązała się zapłacić do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, nie później niż do dnia 30.01.2015r.

Kupująca zamierza przeznaczyć nieruchomość pod zabudowę przemysłową pod potrzeby Zakładu Produkcyjnego Makrum. W tym celu Zakład zostanie przeniesiony na przedmiotową nieruchomość z nieruchomości przy ul. Leśnej w Bydgoszczy, tak aby na tym terenie zrealizowana została mogła inwestycja deweloperska.

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 prognoz wyników na rok 2014.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 14 listopada 2014 roku (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	39.334.547	39.334.547	53,98
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Sławomir Winiecki	3.812.000	3.812.000	5,23

GK IMMOBILE S.A., której dominującym akcjonariuszem jest p. Rafał Jerzy, przez co sprawuje nad nią kontrolę, posiada 1.828.760 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. (akcje własne).

Dodatkowo informujemy, iż p. Rafał Jerzy sprawuje pośrednią kontrolę nad CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która posiada 100.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 14 listopada 2014 roku

Akcjonariusz	Stan na 29.08.2014	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 14.11.2014
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Mirosław Babiacyk	19.500	-----	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	39.326.173	8.374	-----	39.334.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.795.000	17.000	-----	3.812.000

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. realizując skup akcji własnych posiada na dzień 14.11.2014 r. 1.828.760 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 29.08.2014 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 1.828.760 sztuk akcji własnych.

CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy posiada na dzień 14.11.2014 r. 100.000 sztuk akcji GKI S.A. Wiceprezesami Zarządu tej Spółki są panowie Dariusz Aranowski i Jacek Kazubowski. Jedynym udziałowcem tej Spółki jest GKI S.A. Na dzień 29.08.2014 r. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. posiadała 100.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 14.11.2014 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 29.08.2014 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 520.000 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. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o., posiada na dzień 14.11.2014 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 29.08.2014 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 14.11.2014 r. 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 29.08.2014 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Fortuna, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – Hotel 1 Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Development Sp. z o.o., posiada na dzień 14.11.2014 r. 10 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 29.08.2014 r. p. Piotr Fortuna posiadał 10 000 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 14.11.2014 r. 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 29.08.2014 r. p. Piotr Szczeblewski posiadał 2 000 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 14.11.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 29.08.2014 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 14.11.2014 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 29.08.2014 r. p. Dariusz Szczechowski posiadał 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 14.11.2014 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 29.08.2014 r. p. Paweł Mirski posiadał 3 000 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 14.11.2014 r. 5 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 29.08.2014 r. p. Łukasz Płoszyński posiadał 5 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Mikołaj Jerzy, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 14.11.2014 r. 38 370 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień powołania na Członka Zarządu FOCUS Hotels S.A., tj. na dzień 24.09.2014 r. p. Mikołaj Jerzy posiadał 20 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały w 2014 roku Spółce informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa 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 Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Na chwilę obecną nie wyznaczono terminu pierwszej rozprawy. Sprawę skierowano do mediacji.

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 1 stycznia 2014 roku do 30 września 2014 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

Dłużnik	Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczonego zobowiązania	Ważność poręczenia	Ośw. o poddaniu się egzekucji	Ważność oświadczenia
MKM PM	PEKAO SA	GKI SA	Ewentualne zobowiązania (do kwoty 3 000 tys. PLN) mogące powstać z tytułu zawartej umowy	2018-05-15	3 000	3 lata od wygaśnięcia umowy

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
 (w tysiącach PLN)

			w rachunku bieżącym			
MKM PM	PEKAO SA	GKI SA	7 458	2016-08-31	16 000	2019-08-31
MKM PM	BPH SA	GKI SA	3 197	2015-07-30	12 250	2019-07-30
MKM PM	FIGEL Sp. z o.o.	GKI SA	60	2014-12-31	-	-
MKM PM	PEKAO SA	GKI SA	2 300	2015-05-15	4 800	3 lata od dnia najpóźniejszego terminu ważności gwarancji
MKM PM	Getin Noble	GKI SA	550	2014-12-31	3 000	2016-12-31
CDI 1	DOKA POLSKA Sp. z o.o.	GKI SA	200	2015-04-30	-	-
CEZARO	Jeronimo Martins Polska S.A.	GKI SA	1 200	2023-12-06		
CDI 1	Przedsiębiorstwo Handlowe Chemia Sp. z o.o.	GKI SA	450	2015-12-31	-	-

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

Informacje o zatrudnieniu na dzień sporządzenia raportu przedstawiono poniżej:

Dzień bilansowy	Zatrudnienie
Stan na 30.09.2014 r.	18
Stan na 30.09.2013 r.	19
Stan na 31.12.2013 r.	19

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

Po zmianach organizacyjnych bezpośrednimi czynnikami wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki będą:

- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek itp.,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- zdolność Spółek zależnych (w tym MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.) do prawidłowej pod względem jakościowym jak i terminowym realizacji zleconych do wykonania przez GK IMMOBILE S.A. kontraktów,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym w nowym segmencie developerskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy,
- 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 rynku nieruchomości, w tym na rynku nieruchomości komercyjnych o charakterze handlowym i hotelowym, mająca znaczący wpływ na realność i atrakcyjność ewentualnych transakcji zbycia posiadanych przez GK IMMOBILE S.A. udziałów w Spółkach zależnych związanych z nieruchomościami – jak np. MAKRUM Development Sp. z o.o. lub Spółek celowych będących właścicielami nieruchomości hotelowych,
- 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.,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu,
- 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.,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe z przeznaczeniem na wynajem na potrzeby Spółek operacyjnych,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A., w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.

W związku ze zmianą charakteru prowadzonej działalności przez GK IMMOBILE S.A. podstawowe zagrożenia i ryzyka to:

- ryzyko utraty zdolności Spółek operacyjnych Grupy Kapitałowej do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku itp.,
- ewentualne pogorszenie ogólnej kondycji finansowej Spółek zależnych, co może powodować konieczność ich wsparcia finansowego (np. w stosunku do MAKRUM Sp. z o.o.),
- efektywność dalszych działań reorganizacyjnych, w tym sprzedaży i relokacji aktywów trwałych (np. maszyn i urządzeń),
- ryzyko wzrostu poziomu stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- niepowodzenie planowanych działań rozwojowych w Spółkach zależnych, a w szczególności w nowych segmentach operacyjnych jak segment developerski,
- ryzyko zmian poziomu kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- ryzyko podatkowe związane z zarządzaniem dużą grupą podmiotów zależnych (ryzyko związane z transakcjami pomiędzy spółkami w Grupie,

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 niespłacenie kredytu lub pożyczki.

W związku ze zmianą charakteru działalności operacyjnej Spółki część zapisów zawartych w umowie kredytowej z PEKAO Bank Hipoteczny S.A. nie jest spełniona. Dotyczy to w szczególności wskaźnika „dług do EBITDA”. Spółka zamierza, w drodze negocjacji z Bankiem, dostosować zapisy umowy kredytowej do aktualnego charakteru działalności. Bieżące saldo kredytu wynosi ca 980 tys. CHF.

Bydgoszcz, dn. 14 listopada 2014 roku

Podpisy Zarządu:

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy