



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

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. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji	4
3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 września 2014 roku	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	23
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	28
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)	28
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	28
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	30
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	30
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	30
11. Inne informacje, które w ocenie Grupy 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	31
12. Czynniki, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	31
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	33

1. Najważniejsze informacje

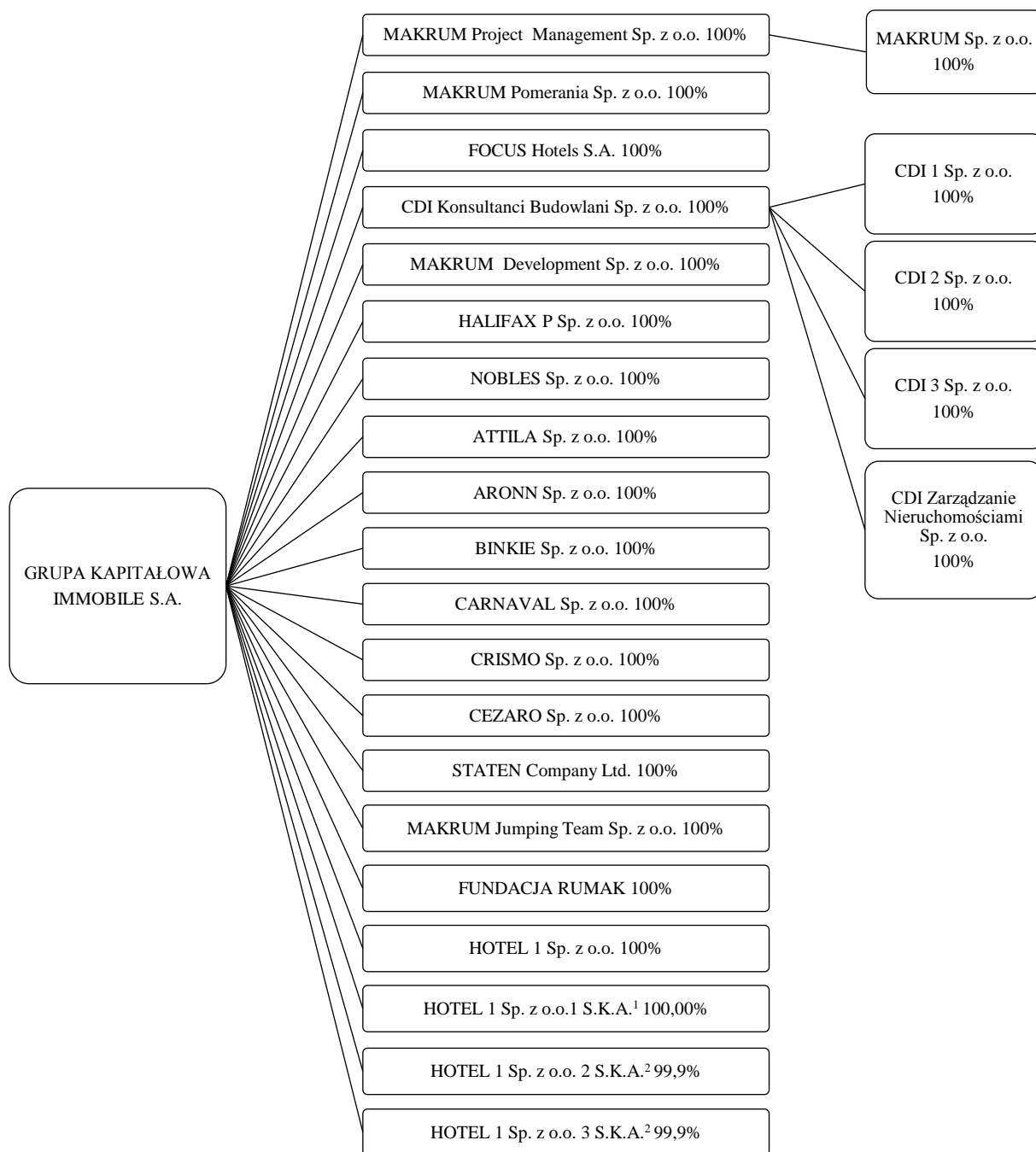
1. W 2014 roku przeprowadzony został proces przeniesienia posiadanych dotychczas przez IMMOBILE Sp. z o.o. nieruchomości hotelowych oraz nieruchomości komercyjnej FAKTORIA do Spółek celowych (SPV). Proces ten wiązał się także z reorganizacją kredytowego finansowania długoterminowego nieruchomości.
2. Zarząd Grupy Kapitałowej podjął decyzję o zmianie sposobu wykorzystania posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy w obszarze ulic Sułkowskiego, Dwernickiego, Kamienna. Zaniechano kontynuowania zadania inwestycyjnego CH MAKRUM (z uwagi na fiasko rozmów z potencjalnym nabywcą oraz uwarunkowania rynkowe) i przystąpiono do realizacji projektu developerskiego. W pierwszej fazie Spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. na ca 1 ha gruntu prowadzi budowę dwóch budynków mieszkalnych o 72 mieszkaniach każdy.
3. Przeprowadzono przesunięcie udziałów MAKRUM Sp. z o.o. do MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i CDI Zarządzanie Nieruchomościami i Spółek celowych CDI 1, CDI 2 i CDI 3 do CDI Konsultanci budowlani Sp. z o.o. – co daje początek tworzenia „podgrup” podmiotów operacyjnych działających w jednorodnym segmencie.
4. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Grupy Kapitałowej:
 - a. Przychody w trzech kwartałach 2014 roku wyniosły 64,0 mln PLN (przyrost w stosunku do 2013 roku o 12,7 mln PLN).
 - b. Skorygowana o pozostałe przychody i koszty operacyjne EBITDA wynosi 9,5 mln PLN.
 - c. Zysk netto w wysokości wyniósł 4,7 mln PLN.
 - d. Zdarzenia nietypowe o charakterze jednorazowym:
 - i. Przeszacowanie do wartości godziwej gruntów położonych w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego o kwotę 9,8 mln PLN w związku z rozpoczęciem procesu developerskiego na tym terenie,
 - ii. Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczonej w kwocie 12,2 mln PLN (w związku z przeniesieniem nieruchomości hotelowych Grupy i nieruchomości komercyjnej FAKTORIA do Spółek celowych),
 - iii. Dokonano odpisu aktualizującego wartość nakładów inwestycyjnych na budowę CH MAKRUM w kwocie 9,7 mln PLN,
 - iv. Reklasyfikacja Stoczni Pomerania z aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych i dokonanie odpisu aktualizującego wartość godziwą o kwotę 4,5 mln PLN,
 - v. Utworzenie odpisu aktualizującego wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 2,1 mln PLN,
 - vi. Utworzenie odpisu aktualizującego wartość materiałów w wysokości 645 tys. PLN.

2. 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



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.

Podstawowe informacje o podmiotach tworzących Grupę Kapitałową IMMOBILE.

PRZEMYSŁ

– MAKRUM Project Management Sp. z o.o. – Spółka zależna.

Zadaniem tej spółki jest przyjmowanie na własny rachunek zleceń od dotychczasowych, jak i nowych klientów GKI S.A. i realizacja tych zleceń poprzez podwykonawców będących częścią GKI (jak MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.), jak i podmioty spoza Grupy. Spółka ta pełni funkcję lidera całej działalności operacyjnej GKI w segmencie przemysłowym (morskim, offshore i

maszynowym). Docelowo MAKRUM Project Management Sp. z o.o. stanie się podmiotem dominującym wobec innych Spółek z segmentu przemysłowego w Grupie.

Spółka zatrudnia aktualnie 35 osób.

- **MAKRUM Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.

MAKRUM Sp. z o.o. świadczy usługi produkcyjne na potrzeby Spółek z GKI oraz przyjmuje zlecenia od podmiotów trzecich w zakresie „czystych” usług produkcyjnych (na powierzonych materiałach, półproduktach).

Aktualnie Spółka zatrudnia 76 pracowników.

- **MAKRUM POMERANIA Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Działalność MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. polega na wynajmie nieruchomości (pomieszczenia biurowe, nabrzeże, hale produkcyjne, pomieszczenia magazynowe, place składowe i inne), maszyn i urządzeń technicznych (infrastruktura stoczniowa – dźwigi, łoża, pontony pływające; maszyny obróbcze, urządzenia spawalnicze, suwnice i inne) podmiotom trzecim. Spółka ta prowadzi także w ograniczonym zakresie, na własny rachunek, ale w większości poprzez podwykonawców, projekty związane z remontami, przebudowami statków i innych jednostek pływających oraz innych elementów stalowych.

Spółka zatrudnia aktualnie 13 osób.

HOTELARSTWO

- **FOCUS Hotels S.A.** – Spółka zależna.

FOCUS HOTELS S.A. prowadzi działalność hotelarską w 6 dzierżawionych hotelach o łącznej liczbie 535 pokoi:

- Bydgoszcz (2 gwiazdki, 36 pokoi, sale konferencyjne, bar),
- Łódź (3 gwiazdki, 110 pokoi, restauracja, sale konferencyjne, bar),
- Szczecin (3 gwiazdki, 119 pokoi, restauracja, sale konferencyjne, bar),
- Gdańsk (3 gwiazdki, 99 pokoi, restauracja z barem, sale konferencyjne),
- Chorzów (3 gwiazdki, 137 pokoi, restauracja z barem, sale konferencyjne),
- Inowrocław (4 gwiazdki, 34 pokoje, restauracja z barem, sala konferencyjna).

FOCUS Hotels S.A. koncentruje się na rynku miejskich hoteli dla osób podróżujących służbowo (biznesowo) z uzupełniającą ofertą turystyczną i weekendową, ma podpisane ponad 300 umów o współpracy z klientami korporacyjnymi, współpracuje z najważniejszymi biurami podróży specjalizującymi się w obsłudze ruchu biznesowego oraz z portalami rezerwacyjnymi, uczestniczy w targach branżowych (np. ITB w Berlinie).

Spółka na początku września zmieniła formę prawną ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na spółkę akcyjną. Zmiana ta została już zarejestrowana w KRS.

Aktualnie Spółka zatrudnia 52 osoby.

KONSULTING BUDOWLANY I SEGMENT DEVELOPERSKI

- **CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Spółka świadczy usługi w zakresie:

- przygotowania inwestycji m.in.: pozyskiwanie środków finansowania inwestycji, analizy terenu nieruchomości, analizy stanu prawnego, analizy uwarunkowań urbanistycznych, analizy opłacalności inwestycji, biznesplany, studia wykonalności, badanie rynku nieruchomości, pozyskiwanie decyzji administracyjnych, wykonywanie koncepcji zagospodarowania terenu, opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego inwestycji, koordynacja prac projektowych,
- kosztorysowania m.in.: wykonanie przedmiarów budowlanych i instalacyjnych, kosztorysów inwestorskich, ofertowych, ślepych, specyfikacji technicznych, zbiorczych zestawień kosztów harmonogramów robót, weryfikacja różnego rodzaju kosztorysów i przedmiarów,
- zarządzania inwestycjami m.in.: Project Management, Construction Management, zastępstwo inwestycyjne, nadzór inwestorski, nadzór autorski, postępowania przetargowe na wybór

Generalnego Wykonawcy, postępowania przetargowe na wybór Projektanta, inwentaryzacje budowlane, zarządzane kosztami inwestycji,

- przeglądów technicznych obiektów m.in.: okresowe przeglądy techniczne ogólnobudowlane, instalacji ochrony środowiska, instalacji gazowej, kominowej, wykonanie badań instalacji elektrycznej i piorunochronowej, wykonanie opinii i ekspertyz technicznych, inwentaryzacji budowlanych, audytów technicznych wraz z estymacją kosztów napraw, likwidacją szkód majątkowych,
- certyfikatów energetycznych obiektów.

CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. jest podmiotem dominującym wobec innych Spółek z segmentu konsultingu budowlanego/developingu w Grupie.

Spółka zatrudnia obecnie 47 pracowników.

- **CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.

Spółka świadczy usługi związane z komercyjnym zarządzaniem nieruchomościami, obsługując podmioty z GKI oraz podmioty zewnętrzne.

Spółka zatrudnia aktualnie 6 osób.

- **CDI 1 Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV) i powołana została do realizacji zadania developerskiego – budowy dwóch budynków mieszkaniowych w Bydgoszczy.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **CDI 2 Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV) i powołana została do realizacji zadania developerskiego – budowy budynku handlowo-usługowo-biurowego na Pl. Kościeleckich w Bydgoszczy.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **CDI 3 Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV) i powołana została do realizacji zadania developerskiego.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

- **MAKRUM Development Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

MAKRUM Development Sp. z o.o. realizuje proces związany z przygotowaniem do dalszych inwestycji budowlanych posiadanej nieruchomości w Bydgoszczy, przeprowadza niezbędne prace rozbiórkowe, projektowe i inne. Głównym aktywem tej Spółki są nieruchomości położone w Bydgoszczy w obrębie ulic: Sułkowskiego, Kamiennej i Dwernickiego. Nieruchomości te są wydzierżawione spółkom GKI S.A. oraz MAKRUM Sp. z o.o.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **ARONN Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Łodzi (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2014 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3*, o 110 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych. Własnością Spółki jest także nieużytkowany, zdewastowany budynek dawnej fabryki tekstylnej znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku hotelu.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **BINKIE Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Bydgoszczy (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2014 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 2*, o 36 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **CARNAVAL Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Szczecinie (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2014 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3*, o 119 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **CRISMO Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu i dalszej modernizacji nieruchomości w Chorzowie. Nieruchomość ta, po zakończeniu procesu inwestycyjnego, została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS w listopadzie 2013 roku. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3*, o 137 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.
Spółka zatrudnia obecnie 1 pracownika.
- **CEZARO Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości komercyjnej w Bydgoszczy (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 08.04.2014 r. i została oddana w najem podmiotom handlowym i usługowym. Głównymi najemcami nieruchomości są: JMD (sklep Biedronka) JYSK, ROSMMAN, AKPOL, Sklep Biegacza, Polska Poczta i inne.
- **HOTEL 1 Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. HOTEL 1 Sp. z o.o. jest komplementariuszem w 3 spółkach komandytowo akcyjnych.
Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła szerszej działalności operacyjnej.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **NOBLES Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
Spółka (jako Kupująca) w dniu 17.10.2014 r. podpisała przedwstępną umowę sprzedaży ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej (jako Sprzedająca), zgodnie z którą zobowiązała się do zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntów o powierzchni ca 2,5 ha za kwotę 1,3 mln PLN netto. Spółka zamierza przeznaczyć nieruchomość pod zabudowę przemysłową pod potrzeby Zakładu Produkcyjnego Makrum.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **HALIFAX P Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
Spółka ta (jako Kupująca) w dniu 30.01.2014 r. zawarła z GK IMMOBILE S.A. (jako Sprzedająca) przedwstępną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie. GK IMMOBILE S.A. uzyskała ostateczną decyzję 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.
Powyższe zostało szczegółowo opisane w pkt. 4 niniejszego sprawozdania.
Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A.** – Spółka zależna.
Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
W dniu 06.02.2014 r. Spółka otrzymała w aporcie od IMMOBILE Sp. z o.o. budynki hotelowe w Bydgoszczy, Łodzi i Szczecinie, co szczegółowo zostało opisane w pkt. 4 niniejszego sprawozdania.

W dniu 13.03.2014 r. Spółka sprzedała posiadane nieruchomości do Spółek celowych ARONN Sp. z o.o., BINKIE Sp. z o.o. oraz CARNAVAL Sp. z o.o. (wszystkie należące w 100 % do Grupy Kapitałowej IMMOBILE), co szczegółowo zostało opisane w pkt. 4 niniejszego sprawozdania.

W dniu 28.03.2014 r. Spółka otrzymała w aportie od IMMOBILE Sp. z o.o. nieruchomość komercyjną w Bydgoszczy, co szczegółowo zostało opisane w pkt. 4 niniejszego sprawozdania.

Powyższa nieruchomość została sprzedana w dniu 08.04.2014 roku do Spółki celowej CEZARO Sp. z o.o. (należącej w 100 % do Grupy Kapitałowej IMMOBILE).

Otrzymane z powyższych Sprzedaży środki Spółka przeznaczyła na pożyczki do Spółek z Grupy.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.A.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz prowadzenie działalności marketingowej, w tym związanej z wykorzystaniem własnych znaków towarowych.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 S.K.A.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz prowadzenie działalności marketingowej, w tym związanej z wykorzystaniem własnych znaków towarowych.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

HANDEL DETALICZNY

– **ATTILA Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

W lipcu 2014 roku Spółka ta otworzyła pierwszy w Grupie Kapitałowej sklep detaliczny z produktami ekologicznymi – działający w ramach sieci franczyzowej „Żółty Cesarz”. W listopadzie br. zostaną otwarte dwa kolejne sklepy – w Bydgoszczy i w Plewiskach pod Poznaniem. Pod koniec listopada zostanie uruchomiony sklep internetowy z żywnością ekologiczną „ekozakupy.eu”.

Spółka zatrudnia aktualnie 8 pracowników.

POZOSTALE

– **MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Podstawowym celem działalności MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. jest komercyjny chów i trening koni sportowych z przeznaczeniem ich na sprzedaż.

Aktualnie Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **STATEN Company Ltd.** – Spółka zależna.

STATEN Company Ltd. (z siedzibą na Cyprze) została nabyta w celu przeprowadzenia transakcji ewentualnego zbycia udziałów w MAKRUM Development Sp. z o.o.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **FUNDACJA RUMAK** – Podmiot zależny.

Głównym celem Fundacji jest organizowanie i niesienie pomocy. Zadaniem priorytetowym jest realizacja tych celów statutowych, które mają wpływ na poziom kultury, edukacji, zdrowia społeczeństwa.

Fundacja nie zatrudnia pracowników.

W dniu 31.03.2014 r. GK IMMOBILE 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 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.

W tym samym dniu GK IMMOBILE S.A. zmieniła firmę na **Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej: GK IMMOBILE S.A. lub GKI S.A.)**. Zmiana nazwy spółki na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to zwińczenie długiego procesu transformacji, krystalizowania nowej koncepcji biznesowej. **Grupa Kapitałowa IMMOBILE (dalej: GK IMMOBILE lub GKI)** to holding spółek sektorów usługowych operujący swoją wartość na nieruchomościach spółek zależnych.

3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej 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		
<i>Rachunek zysków i strat</i>			
Przychody ze sprzedaży	63 961	51 280	64 726
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 394)	(2 590)	(2 011)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(9 222)	(4 733)	(4 718)
Zysk (strata) netto	4 671	(5 339)	(4 407)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	4 671	(5 334)	(4 399)
Zysk na akcję (PLN)	0,06	(0,07)	(0,06)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,06	(0,07)	(0,06)
<i>Rachunek przepływów pieniężnych</i>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 900)	12 164	6 512
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 528)	(14 076)	(11 585)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 818	5 562	3 962
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(610)	3 650	(1 111)
<i>Bilans</i>			
Aktywa	249 136	235 371	237 728
Zobowiązania długoterminowe	60 140	60 422	64 653
Zobowiązania krótkoterminowe	44 489	34 741	31 914
Kapitał własny	144 507	140 208	141 161
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	144 507	140 205	141 161

SPRZEDAŻ

W okresie 01.01 do 30.09.2014 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

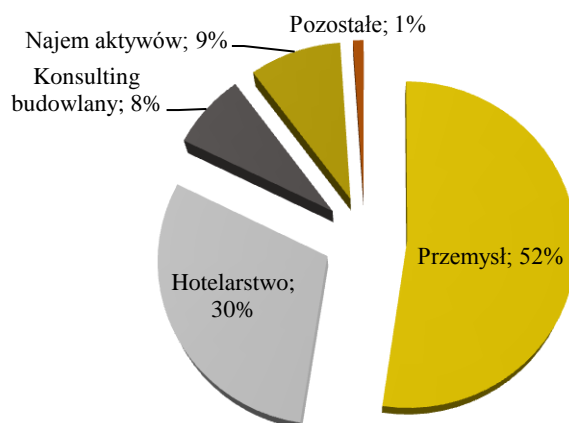
- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysłowym,
 - Hotelarstwo,
 - Konsulting budowlany,
 - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych);
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

W pierwszych trzech kwartałach 2014 roku przychody Grupy Kapitałowej wyniosły 64,0 mln PLN wobec 51,3 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Poniższa tabela przedstawia przychody osiągnięte przez Spółkę w głównych obszarach działalności w pierwszych trzech kwartałach roku 2014 i 2013.

Sprzedaż w tys. PLN	1Q-3Q 2014	1Q-3Q 2013	2013	Różnica 1Q-3Q 2014 - 1Q-3Q 2013	Dynamika 1Q-3Q 2014/ 1Q-3Q 2013
Wyroby i usługi, w tym:	63 291	50 831	63 550	12 460	24,5%
<i>Przemysł</i>	33 512	25 477	29 742	8 035	31,5%
<i>Hotelarstwo</i>	19 122	15 716	20 944	3 406	21,7%
<i>Konsulting budowlany</i>	4 844	4 892	6 534	(48)	(1,0%)
<i>Najem aktywów</i>	5 813	4 746	6 330	1 067	22,5%
Pozostałe	670	449	1 175	221	49,2%
Razem	63 961	51 280	64 725	12 681	24,7%

Przychody od klientów zewnętrznych GK IMMOBILE 1Q-3Q 2014



PRZEMYSŁ

Przychody z segmentu przemysłowego realizowane były w trzecim kwartale 2014 roku w MAKRUM Project Management Sp. z o.o i MAKRUM Sp. z o.o.

Działalność przemysłowa Grupy Kapitałowej IMMOBILE koncentruje się na:

- wyrobach własnych (m.in. młyny, suszarnie, kruszarki, przesiewacze wykorzystywane w przemyśle cementowym, surowców mineralnych, energetyce, papierniach i w innych działach),
- realizacji urządzeń według indywidualnej dokumentacji klienta w sektorach:
 - offshore (wyposażenie platform wiertniczych i statków obsługujących platformy np. rolki rufowe, wciągarki, A-ramy i inne),
 - marine (wyposażenie statków np. pletwy sterów, urządzenia pokładowe, dźwigi itp.),
 - maszynowym (wywrotnice wagonowe, lądowe urządzenia dźwigowe, elementy pras mechanicznych, elementy linii technologicznych),
 - górnictwa odkrywkowego (młyny, przenośniki, kruszarki itp.).

Przychody segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej za trzy kwartały 2014 wyniosły 33,5 mln PLN i były o ca 8,0 mln PLN (ca 31,5 %) wyższe niż w analogicznym okresie roku 2013.

Zadaniem MAKRUM Project Management Sp. z o.o. jest zarządzanie projektami oraz udział w projektowaniu konstrukcji stalowych i ich realizacja poprzez podwykonawców wewnętrznych będących częścią Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. (takich jak MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.) i należąca do MAKRUM Project Management Sp. z o.o. od 30.06.2014 spółka MAKRUM Sp. z o.o.), jak i podmioty spoza Grupy. Spółka ta pełni funkcję lidera całej działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej IMMOBILE w segmencie przemysłowym (morskim, offshore i maszynowym).

Aktualna struktura przychodów wg sektorów

- Wyniki operacyjne segmentu przemysłowego.

W trzech kwartałach 2014 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE wygenerowała dochód operacyjny w segmencie przemysłowym w wysokości 5.758 tys. PLN (ca 17,2 % rentowności operacyjnej brutto) vs. 4.093 tys. PLN w analogicznym okresie roku 2013 (16,1 % w okresie porównawczym).

- Perspektywy segmentu

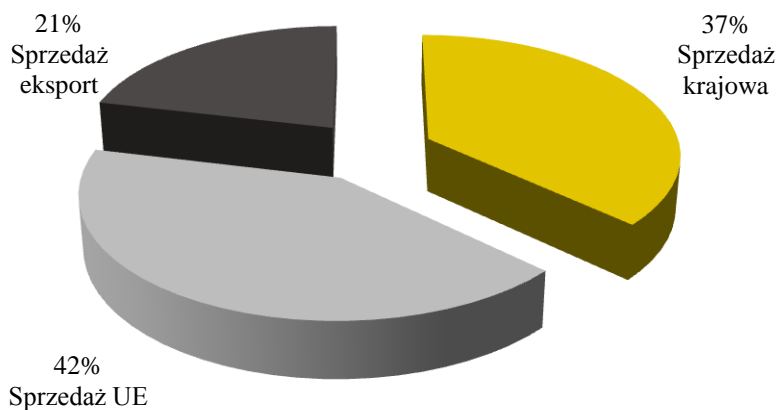
Sytuacja w segmencie przemysłowym od początku roku 2014 stabilizuje się, co oznacza, że portfel zamówień utrzymuje się na poziomie około 40 mln PLN.

W trzecim kwartale pozyskaliśmy 57 nowych projektów o wartości 10,1 mln PLN.

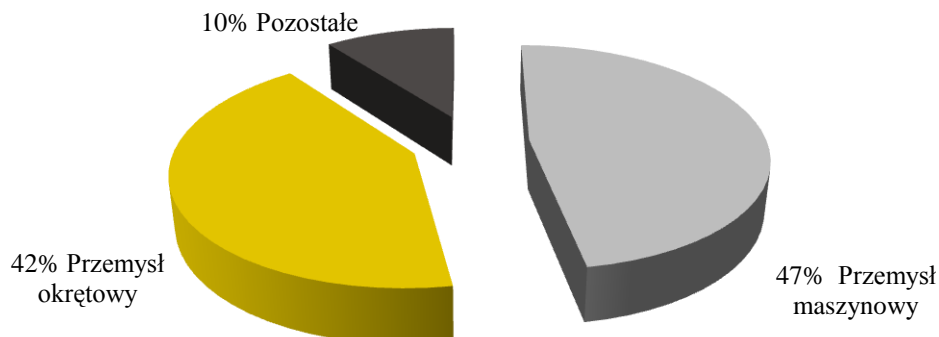
Portfel klientów utrzymuje się na poziomie około 60, z czego znaczących jest 6 klientów.

Aktualna struktura przychodów wg rynków zbytu

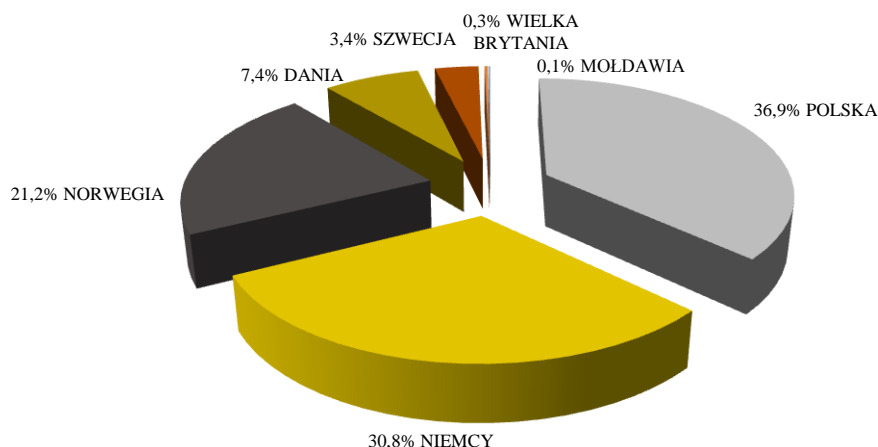
Kierunki sprzedaży



Segmenty sprzedaży



Udział procentowy poszczególnych krajów



Plany i cele na rok 2014

MAKRUM Projekt Management Sp. z o.o. kontynuuje założenia na rok 2014 ustalone na początku roku zwiększając zaangażowanie w sektorze energetycznym, uczestnicząc aktywnie w opracowaniu założeń. Do tego sektora zaliczamy:

- sektor offshore i subsea, nowe złoża wydobywania ropy i gazu w Europie,
- zwiększenie liczby klientów z obszaru subsea i offshore w drugim kwartale o jedną znaczącą firmę, na której realizujemy pierwsze pilotażowe zamówienia,
- w trzecim kwartale 2014 wyłoniła się część MAKRUM Project Management Sp. z o.o. pod nazwą MAKRUM Quality Control, która zajmuje się wykonywaniem i nadzorem prac pomiarowych i inspektorskich, nadzorem spawalniczym dotyczącym wykonywanych przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o. projektów na terenie własnych warsztatów jak również na terenie całej Polski w warsztatach firm podwykonawczych,
- w trzecim kwartale 2014 MAKRUM PM rozpoczęła realizację projektów w warsztacie spawalniczym w Paterku rozszerzając własne zdolności i potencjał spawalniczy,
- MAKRUM PM rozpoczęła poszukiwania kolejnego warsztatu na terenie Szczecina lub okolic, zostały wytypowane trzy lokalizacje, rozmowy trwają. Celem jest wybór lokalizacji i zamknięcie procesu ustaleń umownych w IV kwartale 2014.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za trzy kwartały 2014 roku wyniosły 19,3 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A.

Aktualnie sieć FOCUS Hotels to 6 hoteli zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 535 pokoi. FOCUS Hotels to miejskie hotele biznesowe nakierowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach służbowych jak i turystów indywidualnych i grupowych wyróżniające się najlepszą relacją jakości do ceny.

W pierwszym trzech kwartałach 2014 roku przychody z segmentu hotelarstwo wyniosły 19,1 mln PLN, co oznacza wzrost przychodów o 3,4 mln PLN w stosunku do pierwszych trzech kwartałów 2013 roku (wzrost o 21,7%). Wzrost przychodów spowodowany jest ogólnym wzrostem przychodów w hotelach sieci oraz otwarciem dwóch nowych obiektów w Chorzowie (12.11.2013) oraz Inowrocławiu (01.05.2014).

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	I-IX 2014	I-IX 2013	vs 2013
OCC%	59,2 %	66,5 %	- 7,3 p.p.
ADR	151 PLN	161,4 PLN	- 10,4 PLN
RevPAR	89,5 PLN	107,3 PLN	- 17,8 PLN

Spadek wskaźników branżowych spowodowany jest głównie „efektem pierwszego roku” występującym w hotelach w Chorzowie i Inowrocławiu. Sprzedaż i rentowność w obu nowych hotelach rośnie, w związku z czym oczekujemy poprawy w/w wskaźników w przyszłym roku.

- Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo

Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo wyniósł w pierwszych trzech kwartałach 2014 r. 5,1 mln PLN, wobec 3,1 mln PLN w pierwszych trzech kwartałach 2013 roku. Poprawa wyników operacyjnych w dojrzałych obiektach naszej sieci pozwoliła utrzymać dobry wynik operacyjny, mimo negatywnego wpływu dwóch nowych obiektów.

Wynik operacyjny został utrzymany na tym samym poziomie w wyniku powiększenia zespołu sprzedażowego, co zaowocowało wzrostem liczby klientów globalnych i lokalnych :

- Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego:

- osiągnięcie rekordowego w historii spółki miesięcznego przychodu we wrześniu,
- w IV kwartale 2014 planowany jest wzrost przychodów spółki w porównaniu do analogicznego okresu 2013 na podobnym poziomie jaki osiągnięto za pierwsze trzy kwartały,
- Hotel w Łodzi został zwycięzcą w kategorii hotele biznes w konkursie Top Hotel Awards prowadzonym przez ETravel,
- Hotel w Chorzowie został nominowany przez portal rynku nieruchomości www.propertynews.pl w kategorii najlepsza inwestycja hotelowa w konkursie PRIME PROPERTY PRIZE 2014,
- Sieć hoteli FOCUS odniosła zwycięstwo w prestiżowym konkursie IDEA AWARDS w kategorii najlepsza reklama on-line,
- Sieć hoteli Focus została nominowana w kategorii sieć roku w konkursie hotelowym BEST HOTEL, zaś hotel w Chorzowie w kategorii najlepszy hotel do 3* na Śląsku.

Zarząd Grupy Kapitałowej stawia na dynamiczny rozwój sieci FOCUS Hotels zarówno pod kątem wzrostu przychodów jak i dochodów segmentu.

Wzrost przychodów realizowany ma być poprzez zwiększenie ilości dostępnych pokoi w sieci w budynkach należących do GK IMMOBILE jak i w obiektach dzierżawionych od podmiotów trzecich. Celem strategicznym jest osiągnięcie 3 000 pokoi do 2020 roku w ramach hoteli od 2 do 4 gwiazdek.

Sieć zawarła umowę z Górski Energia na dzierżawę obecnie budowanego hotelu położonego w Gdańsku przy ul. Nad Stawem 5. Umowa została zawarta na 10 lat. Hotel ma docelowo mieć 122 pokoje i 735 m2 powierzchni konferencyjnej. Otwarcie hotelu planowane jest na pierwsze półrocze 2016.

W chwili obecnej spółka prowadzi kolejne rozmowy na temat włączenia do sieci FOCUS Hotels obiektów dzierżawionych od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

Długofalowo sieć zamierza skoncentrować się na hotelach położonych w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców, liczących co najmniej 50 pokoi. W przypadku miast takich jak Gdańsk, Warszawa, Poznań, Kraków i Wrocław preferowane będą hotele od 120 do 300 pokoi.

Spółka planuje zwiększenie swoich przychodów w obszarze usług uzupełniających ofertę hoteli i w znacznym stopniu wychodząc poza budynki hotelowe. W pierwszym etapie rozwoju projektu Focus on Human planowane jest uruchomienie mobilnych punktów gastronomicznych wykorzystujących możliwości kuchni hotelowej. Planujemy wystartować z projektem w pierwszym kwartale 2015 roku.

Kolejnym etapem rozwoju sieci hoteli Focus jest debiut na rynku Newconnect w pierwszym kwartale 2015 roku. Pieniądze pozyskane z emisji zamierzamy przeznaczyć na pokrycie kosztów związanych z otwieraniem nowych obiektów i rozwojem projektu Focus on Human.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w trzech kwartałach 2014 roku głównie w dwóch podmiotach – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie) oraz CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy ul. Gdańska/Kamienna). W I kwartale 2014 roku właścicielem FAKTORII była Spółka IMMOBILE Sp. z o.o.

Przychody segmentu w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku wyniosły 5,8 mln PLN i wygenerowano na tej działalności wynik operacyjny w wysokości 3,2 mln PLN.

- Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

W istniejących nieruchomościach GK IMMOBILE rozważa:

- Rozbudowę nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy poprzez zabudowę części wewnętrznego parkingu budynkiem handlowo-usługowym (parter) i biurowym (piętro),
- Remont i modernizację kolejnych budynków na terenie Stoczni Pomerania w Szczecinie,
- Remont i modernizację kolejnych budynków na terenie nieruchomości w Łodzi przy istniejącym hotelu Focus.

W planowanej inwestycji GK IMMOBILE w Bydgoszczy przewiduje się komercjalizację ok. 8000 m² biurowo-handlowo-usługowej.

Rozważane są także inwestycje w nowych lokalizacjach, np. na nieruchomości Grupy Kapitałowej w Bydgoszczy – Plac Kościeleckich – gdzie wystąpiono o pozwolenie na budowę. Przy tego typu inwestycjach wykorzystana zostanie synergia z potencjałem Spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w zakresie prowadzenia procesu inwestycyjnego oraz optymalizacji kosztów wytworzenia budynków.

KONSULTING BUDOWLANY

Przychody ze sprzedaży produktów i towarów w segmencie konsultingu budowlanego w trzech kwartałach 2014, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 4,8 mln PLN i zostały zrealizowane w dwóch Spółkach – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB) oraz CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN).

Udział procentowy poszczególnych typów działalności w przychodach ogółem segmentu kształtował się następująco:

- Nadzory inwestorskie 73 %,
- Kosztorysowanie 18 %,
- Przeglądy techniczne 9 %.

CDI KB uczestniczy w chwili obecnej w realizacji ponad 20 projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego.

W trzecim kwartale 2014 r. CDI KB kontynuowała rozpoczęte uprzednio realizacje oraz rozpoczęła nowe, m.in.:

- budowę zakładu produkcji pasz i mieszanek w Pile na powierzchni działki ponad 7,5 ha;
- budowę centrum dystrybucji firmy DOKA w Bydgoszczy na powierzchni działki ponad 3,2 ha;
- budowę galerii handlowej pn. Fabryka Wołomin o powierzchni najmu ok. 39.000 m²

Na zlecenie CDI 1 Sp. z o.o. prowadzona jest w systemie construction management przez CDI KB, rozpoczęta w maju br. budowa dwóch budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie 144 mieszkań.

- Wynik operacyjny segmentu konsulting budowlany

W III kwartale 2014 roku segment konsulting budowlany wygenerował dochód operacyjny w wysokości 0,2 mln PLN (4% przychodów) przy przychodach segmentu w wysokości 4,8 mln PLN. Jest to wynik słabszy niż w roku 2013 (rentowność operacyjna w III kwartale roku 2013 ca 21% przy zbliżonych przychodach).

- Perspektywy segmentu konsulting budowlany

Głównym celem na rok 2014 jest wygenerowanie dochodu pomimo możliwego spadku przychodów (z uwagi na mniejszą liczbę dostępnych do obsługi inwestycji na rynku budowlanym).

CDI KB zamierza osiągnąć ten cel dzięki elastyczności kosztowej polegającej m.in. na dostosowaniu posiadanych zasobów do potencjału rynku, jak i poprzez intensywne działania sprzedażowe i tym samym pozyskanie proporcjonalnie większej liczby zleceń na mniejszym rynku.

W dłuższej perspektywie działania w segmencie konsultingu budowlanego będą koncentrować się, obok zwiększenia przychodów od klientów zewnętrznych oraz na pełnym wykorzystaniu efektów synergii we wsparciu inwestycji nieruchomościowych Grupy Kapitałowej związanej z rozwojem w pozostałych segmentach (głównie w hotelarstwie i najmie nieruchomości).

SEGMENT DEVELOPERSKI

Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. z uwagi na brak uzasadnienia ekonomicznego kontynuacji projektu deweloperskiego budowy Centrum Handlowego MAKRUM w obrębie posiadanej nieruchomości w Bydgoszczy u zbiegu ulic Sułkowskiego, Kamienna, Dwernickiego, zgodnie z procedurą administracyjną, uzyskał decyzję o wygaśnięciu decyzji pozwolenia na budowę.

Jako alternatywne wykorzystanie w/w nieruchomości inwestycyjnej, powołana w tym celu spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. rozpoczęła, w oparciu o uzyskane decyzje pozwoleń na budowę, realizację dwóch budynków mieszkalnych o 72 mieszkaniach każdy (ok. 3.331 m² PUM w jednym obiekcie). Obecnie realizowany jest stan surowy budynków. Budżet tego zadania developerskiego to ca 29 mln PLN (z uwzględnieniem zakupu działki). Grupa prowadzi aktualnie działania w celu pozyskania kredytu bankowego na potrzeby finansowania tego zadania developerskiego. Oddanie budynków do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2015 roku.

Budowa ta jest częścią nowego osiedla na działce po zakładzie produkcyjnym dawnego MAKRUM w Bydgoszczy, której powierzchnia wynosi 10 ha (docelowo). Trwają prace nad koncepcją programowo-przestrzenną zagospodarowania obejmującego podstawową, dominującą funkcję mieszkalną z towarzyszącymi funkcjami usługowo-handlowo-biurowymi. Uwarunkowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wstępne wyliczenia pozwalają prognozować uzyskanie w wyniku realizacji ponad 100 tys. m² powierzchni użytkowej.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. uzyskała pozwolenie na budowę budynku handlowo-usługowo-biurowego z wbudowanym garażem podziemnym w Bydgoszczy przy ul. Pl.Kościelickich. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I kwartale 2015 r., a jej zakończenie w II kwartale 2016 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji nadziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12.538 m²

HANDEL DETALICZNY

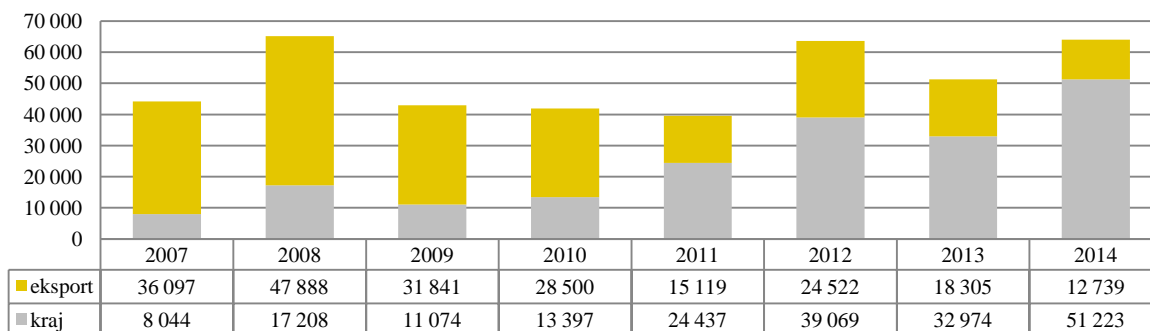
Grupa Kapitałowa rozpoczęła w lipcu 2014 roku działalność operacyjną w sektorze handlu detalicznego.

Pierwszym punktem sprzedaży detalicznej jest sklep na terenie CH FAKTORIA w Bydgoszczy, prowadzący sprzedaż żywności i innych produktów ekologicznych w ramach sieci franczyzowej „Żółty Cesarz”. W listopadzie br zostaną otwarte dwa kolejne sklepy, w bydgoskim Fordonie przy ul. Twardzickiego 31 i w Plewiskach pod Poznaniem przy ul. Grunwaldzkiej 515A. Pod koniec listopada zostanie uruchomiony sklep internetowy z żywnością ekologiczną „ekozakupy.eu”.

SPRZEDAŻ

Przychody GK IMMOBILE S.A. z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

Wartość sprzedaży w GK IMMOBILE w trzech kwartałach w latach 2007-2014



Na ogólny wzrost przychodów GK IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2014 wynoszący ca 12,7 mln PLN złożyły się:

- Spadek przychodów w eksporcie o około 5,6 mln PLN rok do roku,
- Wzrost przychodów krajowych o około 18,2 mln PLN.

Sprzedaż eksportowa realizowana jest w segmencie przemysłowym, w trzech kwartałach 2014 roku jedynie przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są głównie w EUR, a przepływy z nimi związane MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zabezpiecza zawierając transakcje forward.

Wzrost sprzedaży krajowej odnotowany został głównie w segmencie przemysłowym oraz hotelarstwie.

RENTOWNOŚĆ

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje Sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej IMMOBILE za trzy kwartały 2014 roku oraz porównywalny okres w roku 2013 jak i dane za cały rok 2013.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. PLN)	1Q-3Q 2014		1Q-3Q 2013		2013		Różnica 1Q-3Q 2014 - 1Q-3Q 2013	Dynamika 1Q-3Q 2014/ 1Q-3Q 2013
	Wartość	Udział [%]	Wartość	Udział [%]	Wartość	Udział [%]		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	63 962	100%	51 279	100%	64 725	100%	12 683	24,7%
Koszt własny sprzedaży	50 790	79,41%	40 869	79,70%	53 713	82,99%	9 920	24,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	13 173	20,59%	10 410	20,30%	11 012	17,01%	2 762	26,5%
Koszty ogólnego zarządu	8 275	12,94%	8 974	17,50%	11 253	17,39%	(699)	(7,8%)
Zysk na sprzedaży	4 898	7,66%	1 436	2,80%	(241)	-0,37%	3 461	241,0%
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	0,00%	-	0,00%	403	0,62%	-	-
Wynik na poz. działalności operacyjnej	(8 292)	-12,96%	(4 026)	-7,85%	(2 173)	-3,36%	(4 266)	106,0%
Zysk z działalności operacyjnej	(3 394)	-5,31%	(2 590)	-5,05%	(2 011)	-3,11%	(805)	31,1%
Wynik na działalności finansowej	(5 827)	-9,11%	(2 144)	-4,18%	(2 707)	-4,18%	(3 684)	(171,9%)
Zysk brutto	(9 222)	-14,42%	(4 733)	-9,23%	(4 718)	-7,29%	(4 489)	94,8%
Podatek dochodowy	(13 893)	-21,72%	606	1,18%	(311)	-0,48%	(14 499)	2392,5%
Zysk netto	4 671	7,30%	(5 339)	-10,41%	(4 406)	-6,81%	10 010	(187,5%)
Inne dochody całkowite	-	0,00%	12	0,02%	12	0,02%	(12)	(100,0%)
Całkowite dochody (zysk/strata)	4 671	7,30%	(5 327)	-10,39%	(4 394)	-6,79%	9 998	(187,7%)

W trzech kwartałach 2014 roku GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 20,6% wobec 20,3 % w porównywalnym okresie roku 2013, odpowiednio w kwocie 13,2 mln PLN wobec 10,4 mln PLN.

Zysk na sprzedaży w roku 2014 jest lepszy niż w roku 2013 – wypracowano 4,9 mln zysku na sprzedaży wobec 1,4 miliona w roku 2013 (odpowiednio rentowność 7,7% i 2,8%).

Na osiągnięty wynik na sprzedaży największy wpływ miały dobre wyniki sektora przemysłowego oraz hotelarstwa.

Na osiągnięty przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zysk netto wynoszący w pierwszych trzech kwartałach 4,7 mln PLN wpłynęły następujące czynniki:

- Negatywny wynik na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 8,3 mln PLN, na który złożyły się:
 - Przeszacowanie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego o 9,8 mln PLN,
 - Wykonanie odpisu aktualizującego wartość nakładów inwestycyjnych związanych z CH MAKRUM o 9,7 mln PLN,
 - Wykonanie odpisu aktualizującego wartość majątku Stoczni POMERANIA o 4,5 mln PLN,
 - utworzenie odpisu aktualizującego wartość środków trwałych przeznaczonych do sprzedaży o wartości 2,1 mln PLN,
 - utworzenie odpisu aktualizującego wartość materiałów w wysokości 645 tys. PLN.

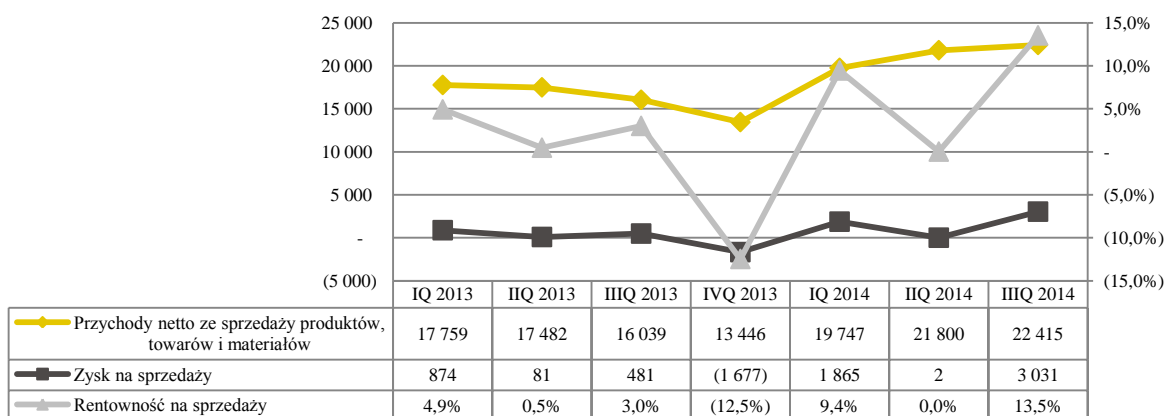
Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
 (w tysiącach PLN)

- Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczony w kwocie 12,2 mln PLN (w związku z przeniesieniem nieruchomości hotelowych Grupy i nieruchomości komercyjnej FAKTORIA do Spółek celowych).

W trzech kwartałach 2014 Grupa poniosła koszty finansowe w wysokości 6,6 mln PLN, na co składały się między innymi wycena kontraktów IRS zabezpieczających ryzyko stopy procentowej (2,6 mln PLN) oraz koszty prowizji związanych z udzielonymi kredytami bankowymi (0,7 mln PLN).

Poniższy wykres obrazuje osiągnięte przez GK IMMOBILE wyniki finansowe od I kwartału 2013 roku do III kwartału roku 2014.

**Dane kwartalne dot. GK IMMOBILE
w okresie IQ2013 - 3Q2014**



Kwartałny rachunek zysków i strat GK IMMOBILE	IQ 2013	IIQ 2013	IIIQ 2013	IVQ 2013	IQ 2014	IIQ 2014	IIIQ 2014
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	17 759	17 482	16 039	13 446	19 747	21 800	22 415
Koszt własny sprzedaży	14 049	14 203	12 617	12 844	14 947	19 196	16 647
Zysk brutto ze sprzedaży	3 710	3 278	3 422	602	4 800	2 604	5 768
Koszty ogólnego zarządu	2 836	3 197	2 940	2 279	2 936	2 602	2 737
Zysk na sprzedaży	874	81	481	(1 677)	1 865	2	3 031
Zmiana stanu aktywów biologicznych				403	-	-	-
Wynik na poz. działalności operacyjnej	126	198	(4 350)	8 322	(10 696)	2 506	(101)
Zysk z działalności operacyjnej	1 000	279	(3 868)	7 047	(8 832)	2 508	2 930
Wynik na działalności finansowej	(839)	(850)	(454)	(563)	(1 554)	(2 228)	(2 045)
Zysk brutto	161	(571)	(4 323)	6 484	(10 386)	280	885
Podatek dochodowy	(40)	187	459	312	(12 121)	(1 841)	70
Zysk netto	201	(758)	(4 782)	6 173	1 735	2 121	815

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.09.2014 osiągnęła poziom niższy o 7,7 mln PLN niż na koniec roku ubiegłego i wyniosła 206,5 mln PLN.

Aktywa	30-09-2014 (niebadane)	30-06-2014 (niebadane)	30-09-2013 (niebadane)	31-12-2013 (badane przekształcone)
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	616	580	308	459
Rzeczowe aktywa trwałe	126 122	125 605	182 274	162 300

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

Nieruchomości inwestycyjne	74 022	74 053	22 090	48 719
Należności i pożyczki	1 406	895	880	531
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 368	5 557	1 971	2 216
Aktywa trwałe	206 534	206 690	207 523	214 225

Największe zmiany zaszły w zakresie wartości środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych w związku z:

- rekasyfikacją aktywów Stoczni POMERANIA do nieruchomości inwestycyjnych i dokonanie odpisu aktualizującego wartość tej nieruchomości do kwoty 27,6 mln PLN (z 32,1 mln PLN wartość majątku trwałego i nakładów inwestycyjnych),
- przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnej – grunt położony w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego i jednocześnie dokonaniem odpisem nakładów inwestycyjnych związanych z planowanym CH MAKRUM w wysokości 9,8 mln PLN (z uwagi na zmianę sposobu wykorzystania tego terenu),
- przesunięciem części nieruchomości inwestycyjnej do zapasów w kwocie 4,5 mln PLN (jako przeznaczonych pod projekt developerski).

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2014 r. w GK IMMOBILE wyniosły 42,6 mln PLN wobec 23,5 mln PLN na dzień 31.12.2013 r.

Aktywa	30-09-2014 (niebadane)	30-06-2014 (niebadane)	30-09-2013 (niebadane)	31-12-2013 (badane przekształcone)
Aktywa obrotowe				
Zapasy	8 663	6 303	1 791	1 211
Aktywa biologiczne	2 470	2 190	1 681	2 071
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	16 010	11 871	1 967	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 576	11 832	12 018	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	365
Pożyczki	1 015	1 005	11	-
Pochodne instrumenty finansowe	7	92	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	117	80	77	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 157	1 916	1 125	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 117	2 050	6 486	1 727
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	470	1 045	2 692	2 596
Aktywa obrotowe	42 602	38 384	27 848	23 503

Wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie z:

- wzrostu wartości należności z tytułu umów o usługę budowlaną 12,2 mln PLN
- wzrostu wartości zapasów o 7,5 mln PLN (w tym w związku z przesunięciem części gruntu do zapasów w wysokości 4,5 mln PLN)
- spadkiem wartości aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży o 2,1 mln PLN w związku z dokonaniem odpisu aktualizującym ich wartość oraz sprzedażą kilku maszyn,
- udzieleniem pożyczki w kwocie 1,0 mln PLN,
- wzrostem wartości krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 0,9 mln PLN

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.09.2014 r. wzrósł o 3,3 mln PLN w stosunku do ostatniego dnia roku 2013 r. i wyniósł 144,5 mln PLN, a jego udział w pasywach ogółem wyniósł 58,0%.

Wzrost kapitału własnego wynika z:

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

- wygenerowanego w okresie pomiędzy dniami bilansowymi zysku netto w wysokości niemal 4,7 mln PLN,
- obniżeniu kapitału własnego o wartość nabytych w okresie sprawozdawczym przez GKI SA akcji własnych o wartości 1,3 mln PLN.

Pasywa	30-09-2014 (niebadane)	30-06-2014 (niebadane)	30-09-2013 (niebadane)	31-12-2013 (badane przekształcone)
<i>Kapitał własny</i>				
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(2 960)	(2 860)	(1 514)	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 085	98 086
Pozostałe kapitały	158	158	158	158
Zyski zatrzymane:	31 007	30 192	25 260	26 335
- zysk (strata) z lat ubiegłych	26 336	26 336	30 594	30 734
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	4 671	3 856	(5 334)	(4 399)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	144 507	143 792	140 205	141 161
Udziały niedające kontroli		-	3	-
Kapitał własny	144 507	143 792	140 208	141 161

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wzrosła w stosunku do 31 grudnia 2013 roku o 8,1 mln PLN i wyniosła 104,6 mln PLN.

Zmianie uległa struktura zobowiązań – spadły zobowiązania długoterminowe o 4,5 mln PLN, w związku z:

- rozwiązaniem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości per saldo 12,6 mln PLN,
- wzrostem kwoty zaciągniętych kredytów długoterminowych o 7,7 mln PLN per saldo,
- wzrostem zobowiązań z tytułu pochodnych instrumentów finansowych o kwotę 2,6 mln PLN – głównie kontraktów IRS zabezpieczających ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych dla długoterminowych kredytów bankowych finansujących nieruchomości,

Wzrosły natomiast zobowiązania krótkoterminowe o ca 12,5 mln PLN, głównie w związku z:

- wzrostem wartości kredytów krótkoterminowych o 3,9 mln PLN, w tym w związku z przeklasyfikowaniem kredytu długoterminowego zaciągniętego w CHF do kategorii zobowiązań krótkoterminowych,
- wzrost wartości zobowiązań o 7,6 mln PLN z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań, głównie w wyniku wzrostu przychodów.

Pasywa	30-09-2014 (niebadane)	30-06-2014 (niebadane)	30-09-2013 (niebadane)	31-12-2013 (badane przekształcone)
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	44 291	45 333	37 198	36 591
Leasing finansowy	5 359	6 004	3 863	7 286
Pochodne instrumenty finansowe	2 824	1 868	99	219
Pozostałe zobowiązania	270	264	-	260
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 988	7 400	19 131	18 564
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	228	227	131	258
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 180	1 278	-	1 475
Zobowiązania długoterminowe	60 140	62 374	60 422	64 653
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 431	10 496	13 741	7 822

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

Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	93	37	1	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20 570	19 452	16 100	16 711
Leasing finansowy	3 194	3 201	2 146	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	194	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 196	3 234	1 883	2 816
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 074	785	493	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	931	1 703	183	711
Zobowiązania krótkoterminowe	44 489	38 908	34 741	31 914
Zobowiązania razem	104 629	101 282	95 163	96 567

ANALIZA PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych w tys. PLN	1Q-3Q 2014	1Q-3Q 2013	2013	Różnica
Przepływy z działalności operacyjnej	-2 900	12 164	6 512	-15 064
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-2 528	-14 076	(11 585)	11 548
Przepływy z działalności finansowej	4 818	5 562	3 962	-744
Razem przepływy pieniężne netto	-610	3 650	(1 111)	-4 260
Środki pieniężne na początek okresu	1 727	2 836	2 838	-1 109
Środki pieniężne na koniec okresu	1 117	6 486	1 726	-5 369

W pierwszych trzech kwartałach 2014 roku Grupa wygenerowała ujemny przepływ pieniężny z działalności operacyjnej w kwocie 2,9 mln PLN będący przede wszystkim rezultatem:

- poniesionej straty przed opodatkowaniem (-9,2 mln PLN),
- korekty wyniku o amortyzację, odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych oraz o koszty odsetek (+16,4 mln PLN),
- ujemnego przepływu z tytułu zmian w kapitale obrotowym ogółem (na poziomie -10,1 mln PLN), w tym zmiana należności z tytułu umów budowlanych (-12,2 mln PLN).

Także przepływy związane z działalnością inwestycyjną były ujemne o wartości 2,5 mln PLN i wynikały głównie z nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych, a także udzielonej pożyczki w kwocie 1,0 mln PLN.

Wpływ środków z działalności operacyjnej i inwestycyjnej zostały pokryte wpływami z działalności finansowej, z której per saldo uzyskano 4,8 mln PLN, z czego:

- uruchomiono kredyty na kwotę 79,5 mln PLN,
- dokonano spłaty kredytów oraz leasingów łącznie na kwotę 70,1 mln PLN,
- zapłacono odsetki w wysokości 3,2 mln PLN,
- nabyto akcje własne w wysokości 1,3 mln PLN.

Wysokie wartości uruchomionych i spłaconych kredytów wynikają głównie z:

- przesunięcia finansowania długoterminowego z IMMOBILE Sp. z o.o.(przed połączeniem) do Spółek celowych ARONN, BINKIE I CARNAVAL (łącna kwota spłaty i uruchomienia kredytów z tym związanych to 25,2 mln PLN),
- uruchomieniem nowego kredytu inwestycyjnego w wysokości 10,8 mln PLN w CEZARO Sp. z o.o.
- uruchomieniem i spłatą kredytów finansujących podatek VAT związany z aportem i sprzedażą nieruchomości w Spółkach ARONN, BINKIE, CARNAVAL i CEZARO w łącznej kwocie 21,3 mln PLN
- uruchamianiem i spłatą transz kredytów obrotowych w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. finansujących realizowane przez tę Spółkę kontrakty.

ANALIZA WSKAŹNIKÓW

W pierwszych trzech kwartałach w związku z dokonanymi odpisami aktualizującymi wartość rzeczowych aktywów trwałych, zapasów oraz nakładów związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi bardzo niską wartość przyjął wskaźnik rentowności sprzedaży brutto. Jednakże w wyniku rozwiązania rezerwy na podatek odroczony wskaźnik rentowności sprzedaży netto był dodatni o wartości 7,3%.

Wskaźnik EBITDA w związku utworzonymi odpisami wykazuje wartość 1,2 mln PLN.

W przypadku „oczyszczenia” wskaźnika EBITDA z wykazanych w pozycji pozostałe koszty i przychody operacyjne, mających w dużej mierze charakter niegotówkowy i jednorazowy, jego wartość wyniosła by 9,5 mln PLN.

W stosunku do stanu na 30.09.2013 poprawie uległ wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym oraz wzrosła wartość kapitału obrotowego netto (niewielka wartość ujemna).

Pozycja ta, wraz ze wskaźnikami płynności bieżącej i szybkiej wymagają wzmożonej obserwacji. Należy jednakże zauważyć, iż w pozycji zobowiązań krótkoterminowych znaczącą kwotę stanowi krótkoterminowa część kredytów inwestycyjnych i długoterminowych zobowiązań leasingowych.

Nie budzą obaw wskaźniki ogólnego zadłużenia oraz wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q-3Q 2014	1Q-3Q 2013
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	25,67%	21,79%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły	Cel	30.09.2014	30.09.2013
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,00	0,97
Kapitał obrotowy netto	Kapitał stały - majątek trwały – zobowiązania długoterminowe	dodatni	-812	-6 401
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły	Cel	30.09.2014	30.09.2013
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,00	0,82
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,74	0,72
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,42	0,40
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,72	0,68
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.	7,30%	-10,41%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-14,42%	-9,23%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	1,87%	-2,27%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	3,23%	-3,81%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q-3Q 2014	1Q-3Q 2013
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	1 159	3 070
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	1,81%	5,99%
Skorygowana EBITDA w PLN (korekta o pozostałe przychody i koszty operacyjne)	Zysk (strata) na sprzedaży + Amortyzacja	max.	9 451	7 095

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

Zmiany w Grupie Kapitałowej IMMOBILE S.A. w okresie od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r.

- 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 06.02.2014 r. NZW Hotel 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo – Akcyjna podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 50.000,00 PLN o kwotę 8.935.827,00 PLN, tj. do kwoty 8.985.827,00 PLN, poprzez emisję 8.935.827 szt. nowych akcji zwykłych na okaziciela serii „B” o wartości nominalnej 1,00 PLN. Emisja została dokonana w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do jednego akcjonariusza – IMMOBILE Sp. z o.o., po cenie emisyjnej wynoszącej 10,00 PLN w zamian za wkład niepieniężny w postaci:
 - a. Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: SZ1S/00081399/6, położoną w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 23, województwo zachodniopomorskie, o powierzchni 0,1375 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 4, zabudowaną budynkiem hotelu o standardzie 3*, posiadający pięć kondygnacji naziemnych, dwie podziemne oraz poddasze użytkowe, o kubaturze 17.130 m³ oraz prawa własności przedmiotowego budynku. Spółka wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość.

- b. Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: BY1B/00004707/1, położoną w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej 1, województwo kujawsko - pomorskie, o powierzchni 0,1132 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 18/1, zabudowaną budynkiem hotelowym oraz prawa własności budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiącego odrębną własność. Spółka wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.
- c. Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00175075/7, położoną w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,5361 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/10, zabudowaną (łącznie z nieruchomością gruntową opisaną w pkt 4 poniżej LD1M/00183566/5) budynkiem 3* hotelu Focus oraz budynkiem fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermana oraz parkingiem naziemnym oraz prawa własności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących odrębną własność. Spółka wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość.
- d. Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00183566/5, położoną w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,2077 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/13, zabudowaną (łącznie z nieruchomością gruntową opisaną w pkt 3 powyżej LD1M/00175075/7) budynkiem 3* hotelu Focus oraz budynkiem fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermana oraz parkingiem naziemnym oraz prawa własności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących odrębną własność. Spółka wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość,

o łącznej wartości netto 72.649.000,00 PLN tj. brutto 89.358.270,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną emisyjną wszystkich nowych akcji na okaziciela serii B, a ich wartością nominalną, w wysokości 80.422.443,00 PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

- W dniu 13.03.2014 r. NZW ARONN Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 2.100.000,00 PLN, tj. do kwoty 2.105.000,00 PLN poprzez utworzenie 42.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez IMMOBILE Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 21.000.000,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 18.900.000,00 PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

- W dniu 13.03.2014 r. NZW BINKIE Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 295.000,00 PLN, tj. do kwoty 300.000,00 PLN poprzez utworzenie 5.900 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez IMMOBILE Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2.950.000,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 2.655.000,00 PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

- W dniu 13.03.2014 r. NZW CARNAVAL Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 2.360.000,00 PLN, tj. do kwoty 2.365.000,00 PLN poprzez utworzenie 47.200 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez IMMOBILE Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 23.600.000,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 21.240.000,00 PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

- W dniu 27.03.2014 r. NZW CEZARO Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 970.000,00 PLN, tj. do kwoty 975.000,00 PLN poprzez utworzenie 19.400 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez IMMOBILE Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 9.700.000,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 8.730.000,00 PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

- W dniu 28.03.2014 r. NZW Hotel 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo – Akcyjna podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 8.985.827,00 PLN o kwotę 2.472.300,00 PLN, tj. do kwoty 11.458.127,00 PLN, poprzez emisję 2.472.300 szt. nowych akcji imiennych serii „C” o wartości nominalnej 1,00 PLN. Emisja została dokonana w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do jednego akcjonariusza – IMMOBILE Sp. z o.o., po cenie emisyjnej wynoszącej 10,00 PLN w zamian za wkład niepieniężny w postaci:
 - a. Prawa użytkownika wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138, województwo kujawsko – pomorskie, o powierzchni 0,2686 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerami 59 i 60, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: BY1B/00004072/0 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości,
 - b. Prawa użytkownika wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 140, województwo kujawsko – pomorskie, o powierzchni 1,0970 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 58, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: KW BY1B/00064765/3 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości,

o łącznej wartości netto 20.100.000,00 PLN, tj. brutto 24.723.000,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną emisyjną wszystkich nowych akcji imiennych serii C a ich wartością nominalną, w wysokości 22.250.700,00 PLN (dwadzieścia dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy siedemset złotych) stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki, zgodnie z art. 396 §2 KSH.

- 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 współnika 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 współnika, 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 współnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 95 tys. PLN.
- W dniu 19.05.2014 r. NZW ATTILA 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 współnika, 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 współnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 950 tys. PLN.
- W dniu 23.05.2014 r. NZW CDI 1 Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.995 tys. PLN poprzez utworzenie 39.900 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego współnika, tj. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 1.995 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”.

Zmiany w Grupie Kapitałowej IMMOBILE S.A. w okresie od 01.10.2014 r. do 14.11.2014 r.

- 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 zostać 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 Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500

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

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 w rachunku bieżącym	2018-05-15	3 000	3 lata od wygaśnięcia umowy
MKM PM	PEKAO SA	GKI SA	7 458	2016-08-31	16 000	2019-08-31
MKM PM	PEKAO SA	MKM ZOO	7 458	2016-08-31	16 000	2019-08-31
MKM PM	PEKAO SA	MKM DEV	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	BPH SA	MKM POM	3 197	2015-07-30	9 126	2019-07-30
MKM PM	BPH SA	MKM ZOO	3 197	2015-07-30	9 126	2019-07-30
MKM PM	BPH SA	MKM DEV	3 197	2015-07-30	9 126	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	PEKAO SA	MKM ZOO	2 300	2015-05-15	4 800	3 lata od dnia najpóźniejszego terminu ważności gwarancji
MKM PM	PEKAO SA	MKM DEV	2 300	2015-05-15	4 800	3 lata od dnia najpóźniejszego terminu ważności gwarancji
CRISMO	BZ WBK	FH	13 818	2023-12-31	21 402	2026-12-31
CRISMO	BZ WBK	CARNAVAL	13 818	2023-12-31	28 536	2026-12-31
CRISMO	BZ WBK	ARONN	13 818	2023-12-31	28 536	2026-12-31
CRISMO	BZ WBK	BINKIE	13 818	2023-12-31	28 536	2026-12-31
FH	BZ WBK	CRISMO	1 235	2014-12-31	2 500	2017-12-31

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

FH	BZ WBK	ARONN	1 235	2014-12-31	2 500	2017-12-31
FH	BZ WBK	BINKIE	1 235	2014-12-31	2 500	2017-12-31
FH	BZ WBK	CARNAVAL	1 235	2014-12-31	2 500	2017-12-31
ARONN	BZ WBK	FH	9 333	2024-05-31	19 800	2027-05-31
ARONN	BZ WBK	BINKIE	9 333	2024-05-31	19 800	2027-05-31
ARONN	BZ WBK	CARNAVAL	9 333	2024-05-31	19 800	2027-05-31
ARONN	BZ WBK	CRISMO	9 333	2024-05-31	19 800	2027-05-31
BINKIE	BZ WBK	FH	2 204	2024-05-31	4 674	2027-05-31
BINKIE	BZ WBK	ARONN	2 204	2024-05-31	4 674	2027-05-31
BINKIE	BZ WBK	CARNAVAL	2 204	2024-05-31	4 674	2027-05-31
BINKIE	BZ WBK	CRISMO	2 204	2024-05-31	4 674	2027-05-31
CARNAVAL	BZ WBK	FH	12 261	2024-05-31	26 000	2027-05-31
CARNAVAL	BZ WBK	ARONN	12 261	2024-05-31	26 000	2027-05-31
CARNAVAL	BZ WBK	BINKIE	12 261	2024-05-31	26 000	2027-05-31
CARNAVAL	BZ WBK	CRISMO	12 261	2024-05-31	26 000	2027-05-31
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	Jerónimo Martins Polska S.A.	GKI SA	1 200	2023-12-06		
CDI 1	PWS Sp. z o.o.	CDI KB	1 084	-	-	-
CDI 1	Betor Składy Budowlane Sp. z o.o.	CDI KB	150	2015-06-30	-	-
CDI 1	Przedsiębiorstwo Handlowe Chemia Sp. z o.o.	GKI SA	450	2015-12-31	-	-

11. Inne informacje, które w ocenie Grupy 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 w GK IMMOBILE na dzień sporządzenia raportu przedstawiono poniżej.

GK IMMOBILE S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	MAKRUM Sp. z o.o.	MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	FOCUS HOTELS S.A.	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	ATTILA Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.
19	35	76	13	52	47	6	8	1

Łącznie Spółki Grupy zatrudniają 257 osób.

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

Podstawowymi czynnikami mającymi wpływ na wyniki Grupy w najbliższych miesiącach będą miały:

- realizacja przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych:
 - o w segmencie developerskim – harmonogram zawierania umów developerskich i sprzedaży budowanych mieszkań,
 - o wdrożenie nowych usług uzupełniających ofertę hoteli,
 - o zwiększenie stopnia wykorzystania potencjału dochodowego majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie,
- realizacja planowanych przychodów w nowo otwartych hotelach – FH w Chorzowie i FH w Inowrocławiu,

- możliwość pozyskania przez GK IMMOBILE S.A. jak i poszczególne Spółki zależne środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych GK IMMOBILE S.A.,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej oraz wycenę instrumentów zabezpieczających IRS,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Grupa zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- 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,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu,
- 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 GKI S.A., w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.
- poprowadzenie spraw zamykających upadłość spółki Heilbronn Pressen GmbH, aby zminimalizować negatywny wpływ tego zdarzenia na wynik finansowy Grupy i odzyskać w maksymalnym stopniu zaangażowane w tę nieudaną akwizycję środki finansowe,
- stan koniunktury na rynku globalnym, w tym zwłaszcza koniunktury i nastrojów na rynku dóbr inwestycyjnych (w branży offshore i maszynowej), co może przekładać się na wartość pozyskiwanych zleceń przez Grupę.

Podstawowe zagrożenia i ryzyka dla osiągnięcia to:

- 1) ryzyko spadku przychodów lub zbyt wolnego wzrostu przychodów w segmencie przemysłowym (pomimo dużych nakładów i zmian organizacyjnych w zakresie działań sprzedażowych w tym zakresie),
- 2) ryzyko wzrostu poziomu kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółki Grupy zaciągnęły zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- 3) sytuacja na rynku nieruchomości, mająca znaczący wpływ na realność i atrakcyjność ewentualnych transakcji zbycia posiadanych przez GKI S.A. udziałów w Spółkach zależnych związanych z nieruchomościami – jak np. MAKRUM Development Sp. z o.o. lub Spółki SPV posiadające nieruchomości hotelowe (ARONN, BINKIE, CARNAVAL i CRISMO) oraz ze sprzedażą bezpośrednią posiadanych nieruchomości,
- 4) ryzyko nie uzyskania wystarczających środków pieniężnych z instytucji finansowych na realizację planowanych działań rozwojowych – w tym w sektorze developerskim,
- 5) sytuacja geopolityczna, w tym ryzyko konfliktu na Ukrainie oraz ryzyko głębokiego kryzysu finansowego w części państw strefy EURO może negatywnie wpłynąć, podobnie jak sytuacja gospodarcza, na wielkość pozyskiwanych przez Spółki Grupy zleceń.

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