



**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 maja 2015 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 .....	3
3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2015 do 31.03.2015 r. ....	6
3.1. Wyniki finansowe .....	7
3.2. Charakterystyka sprzedaży.....	12
3.3. Przepływy pieniężne .....	17
3.4. Analiza wskaźnikowa .....	18
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 .....	19
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.....	19
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 14.05.2015 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).....	19
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 14.05.2015 r. ....	20
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	21
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....	21
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2015 do 31.03.2015 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki. ....	21
11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta .....	22
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału.....	22
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 .....	23

## 1. Najważniejsze informacje

1. GK IMMOBILE S.A. dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w NOBLES Sp. z o.o. o kwotę 1.500 tys. PLN. Środki z tego tytułu zostały przeznaczone przez Spółkę na zakup od spółki Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy nieruchomości, na którą docelowo zostanie przeniesiony Zakład Produkcyjny MAKRUM z ul. Leśnej w Bydgoszczy
2. Podstawowe dane finansowe Grupy:
  - a. Przychody skonsolidowane w I kwartale 2015 roku wyniosły 20,2 mln PLN i były wyższe od przychodów w I kwartale 2014 roku o ca 2,2 %,
  - b. EBITDA wynosi 3,9 mln PLN wobec skorygowanej EBITDA w I kwartale 2014 w wysokości 3,2 mln PLN,
  - c. Skonsolidowany zysk netto wyniósł 0,3 mln PLN, w I kwartale 2014 roku zysk netto wyniósł 1,7 mln PLN.

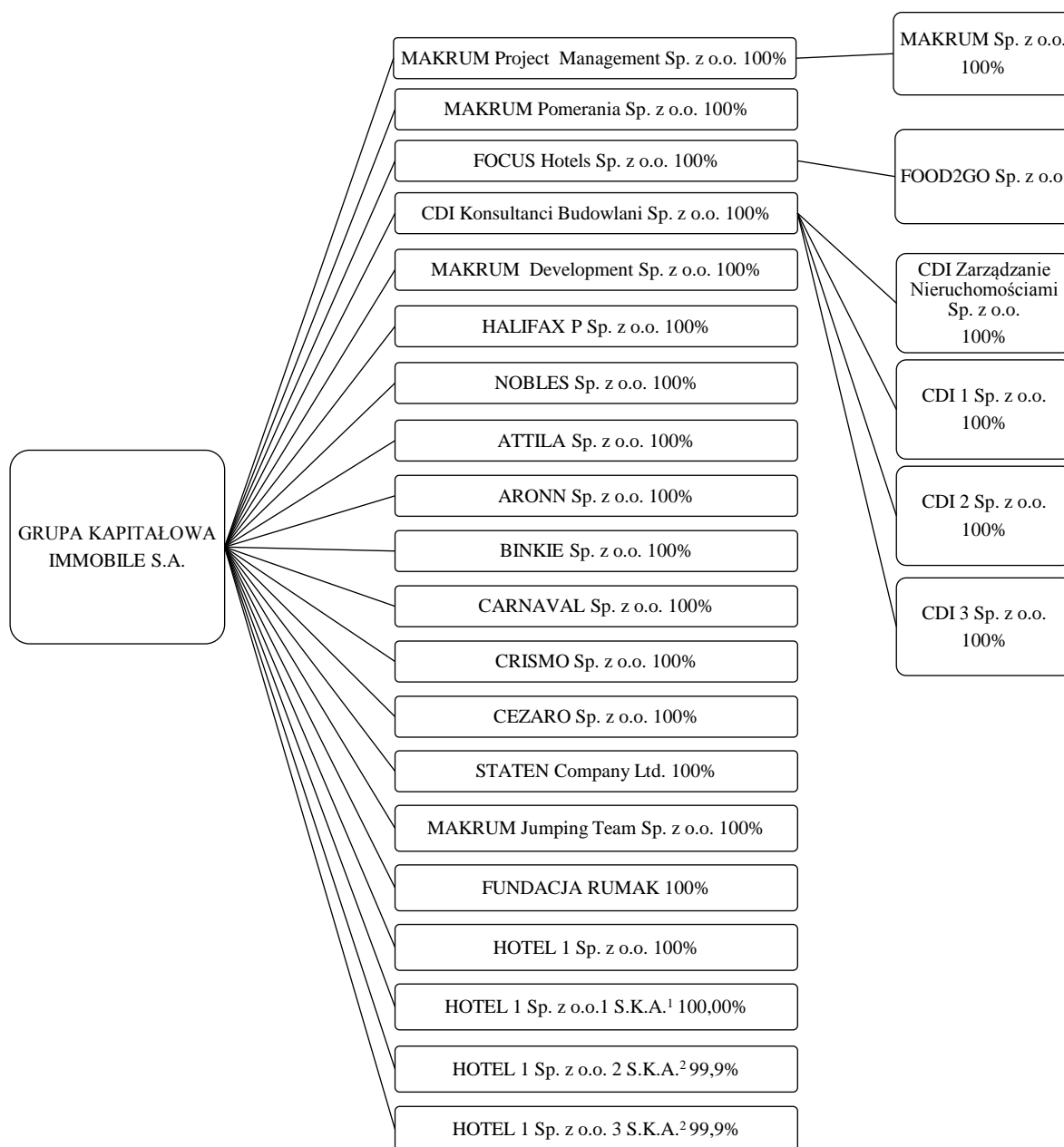
## 2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
STATEN Company Limited	Cypr
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 SKA	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o. 2 SKA	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o. 3 SKA	Bydgoszcz Polska

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

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



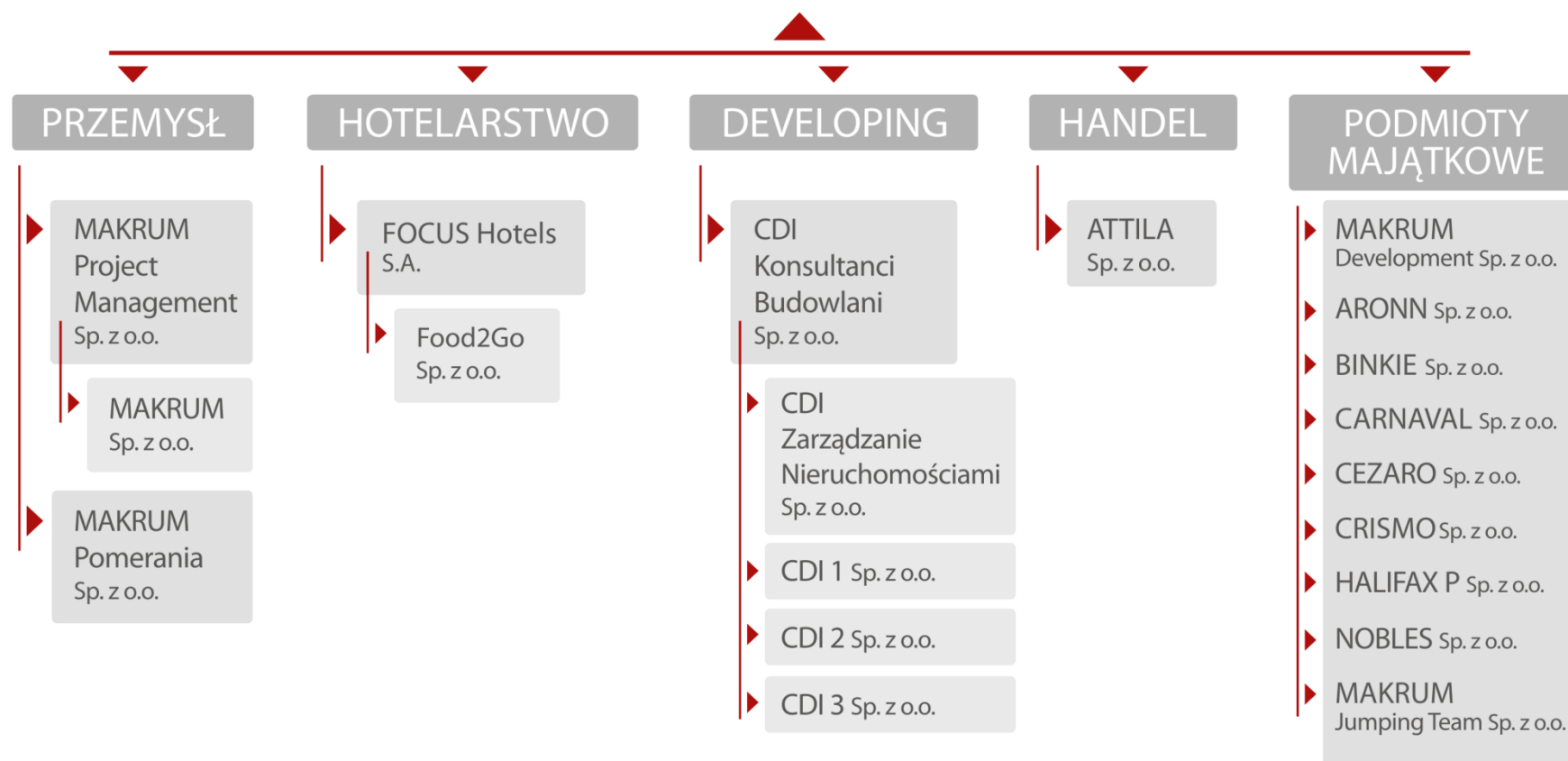
<sup>1</sup> Hotel 1 Sp. z o.o. posiada 50 sztuk akcji serii A z ogólnej liczby akcji 11.458.127 sztuk.

<sup>2</sup> Pozostałe 0,1% udziału w spółce posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.

Schemat funkcjonalny uwzględniający główne Spółki Grupy Kapitałowej został zaprezentowany na kolejnym grafie.



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**



- W dniu 28.01.2015 r. została założona spółka **Food2Go Sp. z o.o.** o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, której 100% udziałowcem jest FOCUS Hotels S.A. (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 29.01.2015 r.  
**Food2Go Sp. z o.o.** została powołana w celu świadczenia usług gastronomicznych i cateringowych oraz sprzedaży wyrobów spożywczych uzupełniających ofertę FOCUS Hotels S.A. w tym zakresie.
- **NOBLES Sp. z o.o.** nabyła w dniu 11.03.2015 r. od spółki Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy nieruchomość o powierzchni ca 2,5 ha za kwotę 1,3 mln PLN netto, na którą docelowo zostanie przeniesiony Zakład Produkcyjny MAKRUM z ul. Leśnej w Bydgoszczy.  
Środki na nabycie nieruchomości Spółka pozyskała z wkładu pieniężnego wniesionego przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. z tytułu podniesienia kapitału zakładowego Spółki.
- Spółka **HALIFAX P Sp. z o.o.** do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie rozpoczęła działalności operacyjnej. Spółka zamierza nabyć od GKI S.A. zorganizowana część przedsiębiorstwa wraz z nieruchomościami w Szczecinie (Stocznia Pomerania). Spółka ubiega się o kredyt inwestycyjny na sfinansowanie zakupu.  
HALIFAX P zamierza kontynuować sposób wykorzystywania nieruchomości, tj. zamierza dzierżawić tą nieruchomość Spółce MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. dla celów przemysłu stoczniowego (remonty i przebudowy statków) oraz pozostałej produkcji przemysłowej.  
Do dnia publikacji nie została zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości.

### 3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2015 do 31.03.2015 r.

	od 01-01 do 31-03-2015	od 01-01 do 31-03-2014	od 01-01 do 31-12-2014
	tys. PLN		
<b><i>Rachunek zysków i strat</i></b>			
Przychody ze sprzedaży	20 181	19 747	90 856
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 424	(8 832)	(4 925)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 195	(10 386)	(12 455)
Zysk (strata) netto	326	1 735	2 462
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	326	1 730	2 462
Zysk na akcję (PLN)	0,005	0,020	(1,327)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,005	0,020	(1,327)
<b><i>Rachunek przepływów pieniężnych</i></b>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 728	(3 995)	(5 379)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 976)	(458)	(3 111)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(6 426)	18 611	9 664
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 674)	14 158	1 174
<b><i>Bilans</i></b>			
Aktywa	259 800	279 485	263 037
Zobowiązania długoterminowe	64 526	59 676	66 013
Zobowiązania krótkoterminowe	51 386	71 745	53 520
Kapitał własny	143 888	148 064	143 504
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	143 888	148 064	143 504

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

### 3.1. Wyniki finansowe

#### 3.1.1 Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w pierwszych kwartałach roku 2015 i 2014.

	od 01-01 do 31-03-2015 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2014 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>20 181</b>	<b>19 747</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	10 461	10 541
Przychody ze sprzedaży usług	9 325	9 144
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	395	62
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>14 342</b>	<b>14 947</b>
Koszt sprzedanych produktów	6 130	7 456
Koszt sprzedanych usług	7 971	7 401
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	241	90
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 839</b>	<b>4 800</b>
Koszty sprzedaży	5	-
Koszty ogólnego zarządu	3 406	2 936
Pozostałe przychody operacyjne	296	532
Pozostałe koszty operacyjne	300	11 228
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>2 424</b>	<b>(8 832)</b>
Przychody finansowe	490	8
Koszty finansowe	1 719	1 562
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 195</b>	<b>(10 386)</b>
Podatek dochodowy	869	(12 121)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>326</b>	<b>1 735</b>

Skonsolidowane przychody Grupy w roku 2014 wyniosły 20,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 0,4 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2014 (wzrost przychodów o 2,2%).

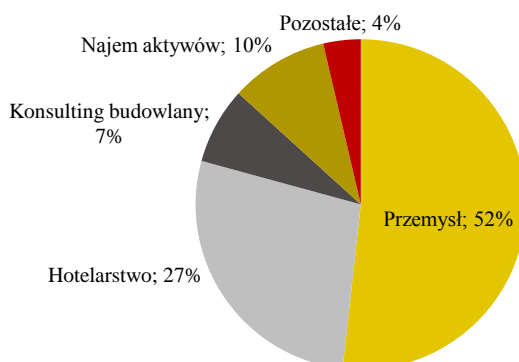
Grupa Kapitałowa IMMOBILE osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

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

Poniższa tabela przedstawia przychody osiągnięte przez Spółkę w głównych obszarach działalności w pierwszych kwartałach roku 2015 i 2014.

Sprzedaż w tys. PLN	1Q 2015	1Q2014	Różnica 1Q2015 - 1Q2014	Dynamika 1Q2015/1Q2014
<b>Wyroby i usługi, w tym:</b>	<b>19 442</b>	<b>19 286</b>	156	0,8%
<i>Przemysł</i>	10 445	10 737	(292)	(2,7%)
<i>Hotelarstwo</i>	5 547	5 262	285	5,4%
<i>Konsulting budowlany</i>	1 513	1 603	(90)	(5,6%)
<i>Najem aktywów</i>	1 937	1 684	253	15,0%
<b>Pozostale</b>	<b>739</b>	<b>461</b>	278	60,3%
<b>Razem</b>	<b>20 181</b>	<b>19 747</b>	<b>434</b>	<b>2,2%</b>

### Przychody od klientów zewnętrznych GK IMMOBILE w 1Q 2015 roku



W I kwartale 2015 roku GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 5,8 mln PLN (rentowność na poziomie 28,9%) wobec 4,8 mln PLN w roku 2014 (rentowność 24,3%).

Koszty ogólnego zarządu w analizowanym okresie roku 2015 wzrosły w stosunku do analogicznego okresu roku 2014 o 0,5 mln PLN (wzrost o 16,0%) i wyniosły 5,8 mln PLN.

Zysk na sprzedaży w I kwartale roku 2015 jest lepszy niż w 2014 – wypracowano 2,4 mln zysku na sprzedaży wobec 1,9 mln w roku 2014.

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

W analizowanym kwartale 2015 wpływ na wynik z działalności operacyjnej był nieznaczny (w przeciwieństwie do roku 2014) – pozostałe koszty operacyjne przewyższały pozostałe przychody operacyjne jedynie o 4 tys. PLN. Z uwagi na powyższe wynik na działalności operacyjnej w bieżącym okresie ukształtował się na poziomie 2,4 mln PLN wobec straty w roku 2014 na poziomie 8,8 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa poniosła w I kwartale 2015 r. stratę w wysokości 1,2 mln PLN (w I kwartale roku 2014 strata na działalności finansowej wyniosła 1,6 mln) na co złożyły się:

- koszty odsetek od kredytów bankowych 0,9 mln PLN,
- koszty odsetek związanych z leasingiem finansowym 0,1 mln PLN,
- strata z tytułu różnic kursowych – 0,5 mln PLN (głównie w wyniku osłabienia PLN wobec CHF).

Grupa wygenerowała zysk brutto przed opodatkowaniem na poziomie 1,2 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2014 strata brutto wyniosła 10,4 mln PLN).

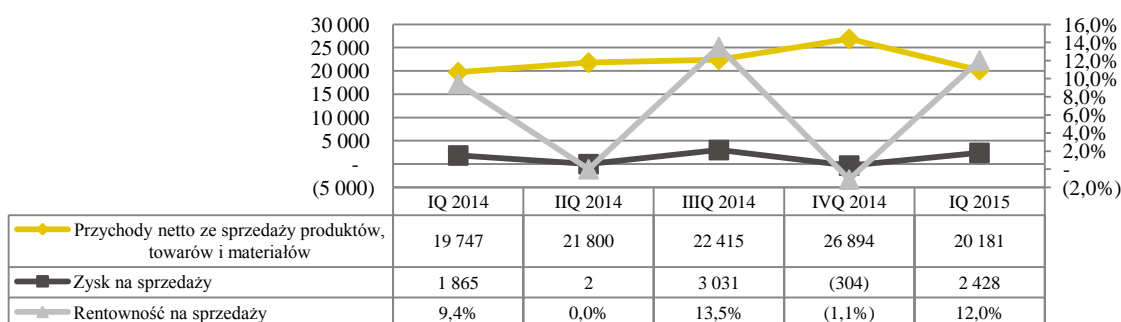


*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku  
(w tysiącach PLN)

W I kwartale 2015 zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 0,3 mln PLN wobec 1,7 mln PLN w I kwartale roku 2014 (głównie w wyniku efektu rozwiązania rezerw na podatek odroczony w I kwartale ubiegłego roku).

Poniższy wykres obrazuje osiągnięte przez GK IMMOBILE wyniki finansowe od I kwartału 2014 roku do I kwartału roku 2015.

**Dane kwartalne dot. GK IMMOBILE  
w okresie 1Q2014 - 1Q2015**



Kwartałny rachunek zysków i strat GK IMMOBILE	IQ 2014	IIQ 2014	IIIQ 2014	IVQ 2014	IQ 2015
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 747	21 800	22 415	26 894	20 181
Koszt własny sprzedaży	14 947	19 196	16 647	22 400	14 342
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>4 800</b>	<b>2 604</b>	<b>5 768</b>	<b>4 494</b>	<b>5 839</b>
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	5
Koszty ogólnego zarządu	2 936	2 602	2 737	4 798	3 406
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>1 865</b>	<b>2</b>	<b>3 031</b>	<b>(304)</b>	<b>2 428</b>
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	-	-	170	-
Wynik na poz. działalności operacyjnej	(10 696)	2 506	(101)	(1 397)	(4)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>(8 832)</b>	<b>2 508</b>	<b>2 930</b>	<b>(1 530)</b>	<b>2 424</b>
Wynik na działalności finansowej	(1 554)	(2 228)	(2 045)	(1 702)	(1 229)
<b>Zysk brutto</b>	<b>(10 386)</b>	<b>280</b>	<b>885</b>	<b>(3 233)</b>	<b>1 195</b>
Podatek dochodowy	(12 121)	(1 841)	70	(1 404)	869
<b>Zysk netto</b>	<b>1 735</b>	<b>2 121</b>	<b>815</b>	<b>(1 829)</b>	<b>326</b>

### 3.1.2 Bilans

#### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.03.2015 r. osiągnęła poziom wyższy o ca 1,0 mln PLN niż na koniec roku ubiegłego i wyniosła 213,4 mln PLN.

Aktywa	31-03-2015 (niebadane)	31-03-2014 (niebadane)	31-12-2014
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	573	507	570
Rzeczowe aktywa trwałe	124 589	167 948	124 339
Nieruchomości inwestycyjne	75 520	41 448	75 065
Pozostałe aktywa finansowe	3	-	3
Należności i pożyczki	2 145	31	1 901
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8	-	11
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 582	3 383	10 595
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>213 420</b>	<b>213 317</b>	<b>212 484</b>

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

W stosunku do ostatniego dnia roku 2014 nie zaszły większe zmiany w zakresie struktury aktywów trwałych.

Grupa nabyła nieruchomość w Bydgoszczy za kwotę 1,3 mln PLN z zamiarem przeniesienia w kolejnych latach tam zakładu produkcyjnego MAKRUM. Wzrosła również wartość nieruchomości inwestycyjnych w związku z poczynionymi nakładami oraz wartość należności długoterminowych (wplacone do banków finansujących kaucje).

### AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.03.2015 r. w GK IMMOBILE wyniosły 45,9 mln PLN wobec 50,1 mln PLN na dzień 31.12.2014 r.

Aktywa	31-03-2015 (niebadane)	31-03-2014 (niebadane)	31-12-2014
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	14 194	1 420	10 891
Aktywa biologiczne	2 264	2 107	1 894
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	9 171	7 326	16 876
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 851	35 038	15 932
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	364	364	1 086
Pochodne instrumenty finansowe	241	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	411	141	91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 191	1 345	421
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 227	15 885	2 901
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>45 914</b>	<b>63 626</b>	<b>50 092</b>
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	466	2 542	461

Spadek wartości aktywów obrotowych wynika głównie z:

- Spadek wartości należności z tytułu umów o usługę budowlaną 7,7 mln PLN (zakończenie dużego kontraktu z KGHM),
- wzrost wartości zapasów o 3,3 mln PLN, w tym w związku z prowadzonymi pracami nad budową dwóch bloków mieszkalnych w Bydgoszczy w ramach zadania deweloperskiego prowadzonego przez Spółkę CDI 1,
- zmniejszeniem ilości posiadanych środków pieniężnych o 1,7 mln PLN.

W pierwszym kwartale 2015 wzrosła wartość krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (głównie w związku z ujawnieniem w sprawozdaniu obciążeń związanych z opłatą wieczystą i podatkami od nieruchomości rozliczanymi w czasie) oraz wzrosła wartość posiadanych aktywów biologicznych (zakup nowych koni sportowych)

### KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.03.2015 r. wzrósł o 0,3 mln PLN w stosunku do ostatniego dnia roku 2014 r. i wyniósł 143,9 mln PLN, a jego udział w pasywach ogółem wyniósł 55,4%.

Wzrost kapitału własnego wynika z wygenerowanego w okresie pomiędzy dniami bilansowymi zysku netto w wysokości 0,3 mln PLN.

Pasywa	31-03-2015 (niebadane)	31-03-2014 (niebadane)	31-12-2014
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(2 960)	(1 682)	(2 960)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 086

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

Pozostałe kapitały	215	158	158
Zyski zatrzymane:	30 331	33 286	30 004
- zysk (strata) z lat ubiegłych	30 005	31 556	27 542
- zysk (strata) netto	326	1 730	2 462
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>143 888</b>	<b>148 064</b>	<b>143 504</b>
Udziały niedające kontroli	-	-	-
<b>Kapitał własny</b>	<b>143 888</b>	<b>148 064</b>	<b>143 504</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej spadła w stosunku do 31 grudnia 2014 roku o 3,6 mln PLN i wyniosła 115,9 mln PLN.

Zmniejszeniu uległy zarówno:

- zobowiązania długoterminowe (o ca 1,5 mln PLN), głównie za sprawą spłaty zobowiązań z tytułu kredytów długoterminowych i leasingów,
- oraz zobowiązania krótkoterminowe (o ca 2,1 mln PLN), na co znaczący wpływ miała spłata zobowiązań z tytułu kredytów w wysokości 3,0 mln PLN, leasingów 0,2 mln PLN, zmniejszenie zobowiązań i rezerw pracowniczych o ca 0,6 mln PLN przy równoczesnym wzroście zobowiązań z tytułu dostaw i usług o ca 2,2 mln PLN.

Pasywa	31-03-2015 (niebadane)	31-03-2014 (niebadane)	31-12-2014
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	44 641	42 528	45 862
Leasing finansowy	4 181	6 562	4 590
Pochodne instrumenty finansowe	3 241	272	3 261
Pozostałe zobowiązania	94	324	94
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 163	8 417	10 902
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	223	258	222
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	983	1 315	1 082
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>64 526</b>	<b>59 676</b>	<b>66 013</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20 581	32 349	18 349
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	21 875	30 554	24 918
Leasing finansowy	3 344	3 019	3 526
Pochodne instrumenty finansowe	-	30	247
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 230	3 109	3 809
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	578	851	914
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 778	1 833	1 757
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>51 386</b>	<b>71 745</b>	<b>53 520</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>115 912</b>	<b>131 421</b>	<b>119 533</b>

### **3.2. Charakterystyka sprzedaży**

#### **PRZEMYSŁ**

Przychody z segmentu przemysłowego realizowane były w pierwszym kwartale 2015 roku w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.

Zadaniem MAKRUM Project Management S. z o.o. jest zarządzanie projektami oraz udział w projektowaniu konstrukcji stalowych i ich realizacja poprzez podwykonawców będących częścią Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. (MAKRUM Sp. z o.o. i MAKRUM Pomerania 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).

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.).

MAKRUM Project Management Sp. z o.o. kontynuuje prace rozpoczęte w roku 2014 oraz umacnia swoją pozycję na rynku maszyn i konstrukcji w sektorze energetycznym, szczególnie w obszarze górnictwa węgla brunatnego rozwijając paletę produktów z przeznaczeniem na rynek polski i zagraniczny.

Początek roku w sektorze offshore i subsea, można określić jako bardzo spokojny szczególnie, że cena ropy naftowej i gazu na świecie notuje niespotykane w ostatnich latach niskie ceny. Ten stan rzeczy wstrzymał częściowo realizację projektów na tym rynku, co miało bezpośredni wpływ na klientów MAKRUM PM jak również bezpośrednio na MAKRUM PM.

- Przychody segmentu przemysłowego.

Przychody segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej w I kwartale 2015 wyniosły 10,44 mln PLN i były na podobnym poziomie (10,74 mln PLN) jak w analogicznym okresie roku 2014.

- Wyniki operacyjne segmentu przemysłowego.

W I kwartale 2015 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE wygenerowała dochód operacyjny w segmencie przemysłowym w wysokości 2,1 mln PLN (ca 20,1 % rentowności operacyjnej brutto) vs. 1,6 mln PLN w I kwartale 2014 roku (15,2 % w okresie porównawczym).

- Perspektywy segmentu

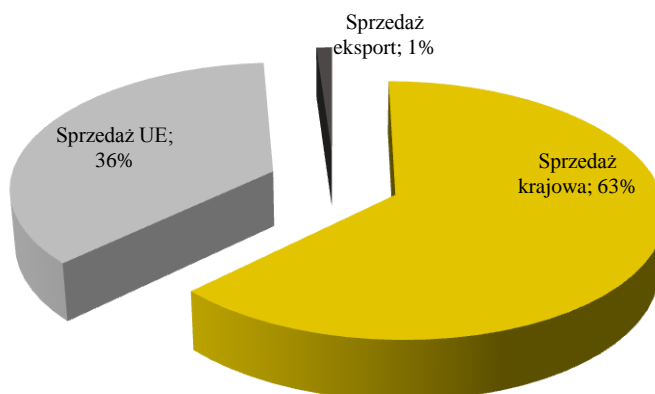
Bieżący portfel zamówień w segmencie przemysłowym opiewa na kwotę ponad 32,5 mln PLN. Pod koniec drugiego kwartału MAKRUM spodziewa się ożywienia w branży offshore i odblokowania projektów wstrzymanych przez niską cenę ropy naftowej na świecie.

Jednak największą koncentrację w kolejnych kwartałach MAKRUM skupi na sprzedaży i realizacji projektów krajowych. Będzie to realizacja w oparciu o paletę swoich produktów jak i realizacja zadań wg dokumentacji klienta.

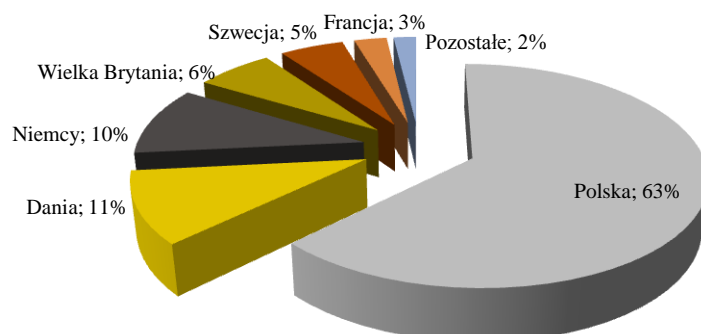
Podobnie jak w roku 2014, również w I kwartale 2015 roku bardzo istotnym rynkiem jest rynek konstrukcji maszynowych, w którym MAKRUM wykorzystuje pełen potencjał swoich warsztatów od projektowania, spawania, obróbki cieplnej, obróbki mechanicznej i wymagającego malowania łącznie z montażem mechanicznym, hydrauliką i elektryką.

### Aktualna struktura przychodów wg rynków zbytu

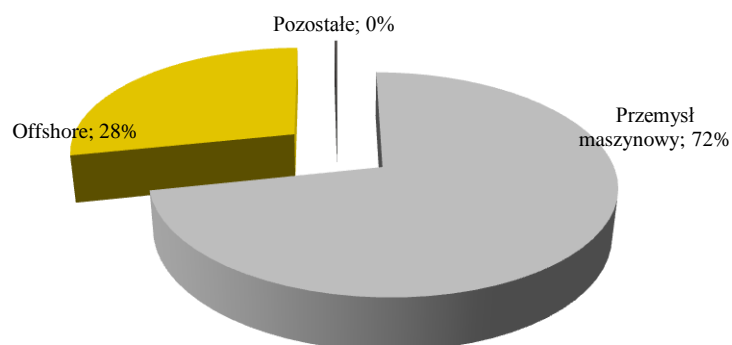
#### Kierunki sprzedaży



#### Udział procentowy poszczególnych krajów



#### Segmenty sprzedaży



## HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za pierwszy kwartał 2015 roku wyniosły 5,55 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 nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach służbowych jak i turystów indywidualnych i grupowych wyróżniające się najlepszą relacją jakości do ceny.

W analogicznym okresie 2014 roku przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie wyniosły 5,26 mln PLN co oznacza wzrost przychodów o ca 0,3 mln PLN w stosunku do 2014 roku (+5,5%). Wzrost spowodowany jest głównie otwarciem nowego obiektu w Inowrocławiu (otwarcie w dniu 01.05.2014 r.).

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	1Q 2015	1Q 2014	vs. 2014
OCC%	50,63%	52,64%	-2,01 p.p.
ADR	144,04 PLN	139,41 PLN	+4,63 PLN
RevPAR	72,93 PLN	73,39 PLN	-0,46 PLN

Pomimo „efektu pierwszego roku” występującego w hotelu w Inowrocławiu oraz braku jednorazowego kontraktu w gdańskim obiekcie, który w omawianym okresie 2014 roku wyprodukował ponad 3 300 pokojonocy i ponad 730 tys. PLN łącznego przychodu netto wskaźniki branżowe utrzymują się na bardzo zbliżonym poziomie. Nieznaczny spadek obłożenia został skompensowany wyższą ceną za pokój.

- Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo

Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo wyniósł w I kwartale 2015 roku 177 tys. PLN, wobec 649 tys. PLN w analogicznym okresie 2014 roku. Poprawa wyników operacyjnych w dojrzałych obiektach sieci pozwoliła utrzymać dobry wynik operacyjny, mimo negatywnego wpływu dwóch nowych obiektów.

- Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego:

- Sieć Hoteli Focus została nominowana w szeregu konkursach branżowych m.in. takich jak:
  - BEST HOTEL AWARD 2015 w kategorii „sieć hotelowa”,
  - BEST HOTEL AWARD 2015 w kategorii „Hotele na Śląsku 1-3\*\*”,
  - Hotel Roku 2015. w kategorii „Premiera” (hotel w Inowrocławiu),
  - Hotel Roku 2015. w kategorii „Hotele Biznesowe i MICE” (hotel w Chorzowie).

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.

Zgodnie z planem przebiega budowa nowego hotelu w Gdańsku Wrzeszczu, którego inwestorem jest firma Górski Energia. Hotel ma docelowo mieć 122 pokoje i 735 m<sup>2</sup> 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 sprzedaży dań z dowozem do klienta w ramach brandów Focus Pizza oraz TOGO a także uruchomienie punktów garmażu sprzedawanego w centrach handlowych. Projekt startuje w maju 2015 roku.

Kolejnym etapem rozwoju sieci hoteli Focus jest planowane wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku Newconnect. Ewentualne środki 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 I kwartale 2015 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).

Przychody segmentu w I kwartale 2015 roku wyniosły 1.937 tys. PLN i wygenerowano na tej działalności wynik operacyjny w wysokości 682 tys. 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 na Placu Kościeleckich przewiduje się w roku 2017 możliwość komercjalizacji ok. 8.000 m<sup>2</sup> biurowo-handlowo-usługowej

### **KONSULTING BUDOWLANY**

Przychody ze sprzedaży produktów i towarów w segmencie konsultingu budowlanego w 1Q 2015, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 1,5 mln PLN. Przychód skonsolidowany został wypracowany w dwóch spółkach – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB) oraz CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN).

CDI KB uczestniczy nadal w realizacji ponad 20 projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego. Dodatkowo świadczone usługi to:

- Kosztorysowanie,
- Przeglądy techniczne,
- Roboty budowlane,
- i inne.

W 1Q 2015 r. CDI KB Sp. z o.o. kontynuowała także rozpoczętą w 2014 roku usługę polegającą na prowadzeniu inwestycji budowlanych w formule Generalnego Realizatora Inwestycji/Generalnego Wykonawcy, co perspektywicznie powodować będzie wzrost w procentowym udziale przychodu jako zrealizowane roboty budowlane.

Na zlecenie CDI 1 Sp. z o.o., CDI KB kontynuuje w systemie construction management, rozpoczętą w maju zeszłego roku budowę dwóch budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie 144 mieszkań, przewidywane oddanie obiektów do eksploatacji to 4Q 2015 roku.

- Wynik operacyjny segmentu konsulting budowlany

W 1Q 2015 roku segment konsulting budowlany wygenerował stratę operacyjną w wysokości 455 tys. PLN przy przychodach segmentu w wysokości 1,5 mln PLN.

- Perspektywy segmentu konsulting budowlany

Głównym celem na rok 2015 jest zwiększenie przychodów CDI KB w wyniku prowadzenia usługi Generalnego Wykonawstwa oraz zwiększenie przychodów od klientów zewnętrznych dla pozostałych usług. W sposób zauważalny obserwuje się jako trend rynkowy spadek cen i ilości pozyskanych zleceń kosztorysowych, dlatego CDI KB będzie reagować na te spadki zwiększeniem działań m.in. w pozostałych segmentach przychodowych.

## **SEGMENT DEWELOPERSKI**

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 m<sup>2</sup> PUM w jednym obiekcie). Obecnie realizowany jest stan wykończeniowy budynków. Budżet tego zadania deweloperskiego to ca 29 mln PLN (z uwzględnieniem wartości działki). Spółka realizująca to zadanie inwestycyjne uzyskała kredyt bankowy i planuje zakończenie inwestycji w IV kw. 2015 r.

Inwestycja prowadzona jest z pełnym zastosowaniem przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zostały zawarte 32 umowy sprzedaży na łączną kwotę 7,088 mln PLN.

Budowa ta jest częścią nowego osiedla na działce po zakładzie produkcyjnym dawnego MAKRUM w Bydgoszczy, której powierzchnia wynosi 10 ha (docelowo). W wyniku przeprowadzonego postępowania konkursowego wybrano pracownię projektową wraz z koncepcją programowo- przestrzenną określającą dalsze plany inwestycyjne związane z terenem. W planach inwestycyjnych jest wybudowanie ok. 65.000 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej i ok. 45.000 m<sup>2</sup> powierzchni usługowo-handlowo-biurowej. Z uwagi na pojemność bydgoskiego rynku mieszkaniowego powyższe zadanie będzie realizowane w okresie ponad 6-7 letnim.

Grupa uzyskała pozwolenie na budowę budynku handlowo-usługowo-biurowego z wbudowanym garażem podziemnym w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II kwartale 2015 r., a jej zakończenie w I kwartale 2017 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji nadziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12.538 m<sup>2</sup>.

## **HANDEL DETALICZNY**

Spółka Attila Sp. z o. o. należąca do Grupy prowadzi 5 sklepów stacjonarnych (4 w Bydgoszczy i jeden w Plewiskach pod Poznaniem) oraz sklep internetowy ze zdrową żywnością pod nazwą EKOzakupy.pl. Obecnie Spółka pracuje nad rozwojem istniejących sklepów oraz poszukiwaniem polskich dostawców produktów ekologicznych.

Grupa planuje dalszy rozwój handlu detalicznego w sektorze ekologicznym, jak i jest otwarta na nowe branże.

## **POZOSTAŁE OBSZARY**

Grupa, poprzez spółkę MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o., jest właścicielem koni sportowych specjalizujących się w skokach przez przeszkody. Na koniec I kwartału 2015 r. stan posiadania wynosił 15 sztuk. Liczba koni jest zmienna z uwagi na fakt, że celem ich nabywania jest nie tylko chów i trening dla celów sportowych, ale również sprzedaż. W okresie I kwartału 2015 r. zakupiono 5 koni, z kolei 2 sprzedano.

Najbardziej wartościowym koniem jest 7-letni ogier MJT Nevados S. Jest on dwukrotnym zwycięzcą Mistrzostw Polski Młodych Koni (2012 r., 2013 r.) oraz finalistą Mistrzostw Świata Młodych Koni w Lanaken (2013 r., 2014 r.). Przez ostatnie lata startował również na wielu innych zawodach różnego szczebla w Polsce i Europie. Obecnie jest trenowany przez belgijskiego mistrza Gregory Watheleta, plasującego się na 16 miejscu Longines Riders Ranking. Razem startują na zawodach różnej rangi na terenie całej Europy. Ponadto Nevados jest ogierem uznanym i wpisanym w polskiej Księdze Stadnej rasy polski koń szlachetny półkrwi oraz w Anglo-



*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

European Studbook. MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. prowadzi sprzedaż nasienia mrożonego tego ogiera. Szacowana wartość godziwa Nevadosa na koniec roku 2014 wyniosła 1.000 tys. PLN.

Zestawienie przychodów i wyników operacyjnych segmentów przedstawia poniższa tabela.

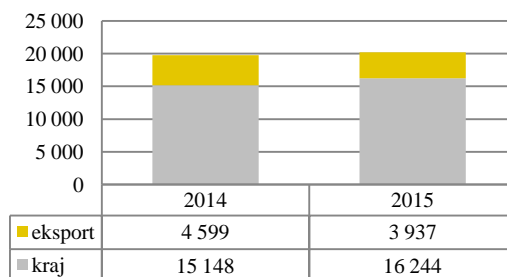
Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
<i>za okres od 01.01 do 31-03-2015 roku (niebadane)</i>							
Przychody od klientów zewnętrznych	10 445	1 937	5 547	1 513	-	739	20 181
Wynik operacyjny segmentu	2 101	682	177	(455)	-	(72)	2 433

Grupa począwszy od 01 stycznia 2015 uwzględniła w wynikach segmentów operacyjnych koszty ogólnego zarządu. Dla zachowania porównywalności dane za rok 2014 zostały zaprezentowane analogicznie.

### SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

#### Wartość sprzedaży w GK IMMOBILE w pierwszych kwartałach w latach 2014 i 2015



Na ogólny wzrost przychodów GK IMMOBILE w I kwartale 2015 roku w stosunku do porównywalnego okresu roku 2014, wynoszący ca 0,4 mln PLN wpływ miał wzrost przychodów krajowych. Przychody z eksportu spadły o kwotę ca 0,7 mln PLN.

Sprzedaż eksportowa realizowana jest w segmencie przemysłowym oraz w spółce MAKRUM Jumping Team (sprzedaż koni sportowych).

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.

### 3.3. Przepływy pieniężne

Przepływy środków pieniężnych w tys. PLN	1Q2015	1Q2014	Różnica
Przepływy z działalności operacyjnej	6 728	(3 995)	10 723
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(1 976)	(458)	(1 518)
Przepływy z działalności finansowej	(6 426)	18 611	(25 037)
Razem przepływy pieniężne netto	(1 674)	14 158	(15 832)
Środki pieniężne na początek okresu	2 901	1 727	1 174
Środki pieniężne na koniec okresu	1 227	15 885	(14 658)

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE*  
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

W pierwszym kwartale 2015 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 6,7 mln PLN, związany głównie z wypracowanym zyskiem brutto, korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 1,5 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym.

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wynosił per saldo 3,3 mln PLN, a największa zmiana w kapitale obrotowym dotyczyła zmniejszenia stanu należności z tytułu robót budowlanych (7,7 mln PLN). Największy wydatki w kapitale obrotowym związane są ze zwiększeniem stanu zapasów 3,7 mln PLN, co jest głównie efektem realizacji robót na budowie dwóch bloków mieszkalnych oraz wzrostem zapasów w sieci sklepów ekozakupy.pl

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 2,0 mln PLN, na co znaczący wpływ miało zakup działki w Bydgoszczy oraz zakup pozostałych aktywów finansowych (akcji i obligacji spółek notowanych na GPW oraz NewConnect).

W wyniku wydatkowania środków na spłaty kredytów i pożyczek oraz leasingu finansowego i odsetek, na działalności finansowej również odnotowano ujemny przepływ w wysokości 6,4 mln PLN.

### 3.4. Analiza wskaźnikowa

Na koniec pierwszego kwartału 2015 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy nieznacznemu pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2014.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym utrzymuje taki sam poziom jak w analogicznym okresie roku ubiegłego. Nieznacznie wzrosła wartość kapitału obrotowego netto, utrzymując jednak ujemną wartość (deficyt). Pozycja ta, wraz ze wskaźnikami płynności bieżącej i szybkiej wymagają wzmożonej obserwacji.

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

Dzięki wygenerowanemu zyskowi na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q2015</b>	<b>1Q2014</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	7,77%	7,07%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>31-03-2015</b>	<b>31-03-2014</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,98	0,98
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	-4 427	-4 726
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>31-03-2015</b>	<b>31-03-2014</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,95	0,96
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,61	0,91
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,44	0,46
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,79	0,88
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q2015</b>	<b>1Q2014</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	1,62%	8,79%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	5,92%	-52,60%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,13%	0,62%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	0,23%	1,17%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q2015</b>	<b>1Q2014</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	3 953	-7 197
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	19,59%	-36,45%

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

- W dniu 28.01.2015 r. została założona spółka FOOD2GO Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, której 100% udziałowcem jest FOCUS Hotels S.A. (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 29.01.2015 r. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.
- W dniu 09.03.2015 r. NZW NOBLES Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.500 tys. PLN poprzez utworzenie 30.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 1.500 tys. PLN.

Spółka NOBLES Sp. z o.o. przeznaczyła wkład pieniężny na nabycie od spółki Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy nieruchomości, na którą docelowo zostanie przeniesiony Zakład Produkcyjny MAKRUM z ul. Leśnej w Bydgoszczy.

**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**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE nie publikowała prognozy wyników na rok 2015.

**6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 14.05.2015 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Rafał Jerzy	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	3.877.777	3.877.777	5,32

GK IMMOBILE S.A., której dominującym akcjonariuszem jest p. Rafał Jerzy, przez co sprawuje nad nią kontrolę, posiada 1.755.307 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. (akcje własne).

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 14.05.2015 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

## 7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 14.05.2015 r.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2014	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 14.05.2014
<b>Członkowie Rady Nadzorczej</b>				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jan Nowakowski	24.780	6.180	-----	30.960
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
<b>Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające</b>				
Rafał Jerzy	39.334.547	-----	-----	39.334.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.855.555	22.222	-----	3.877.777
Piotr Fortuna	10.000	5.000	-----	15.000

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. posiada na dzień 14.05.2015 r. 1.755.307 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 31.12.2014 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 1.828.760 sztuk akcji własnych.

CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy nie posiada na dzień 14.05.2015 r. 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 31.12.2014 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 14.05.2015 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o., posiada na dzień 14.05.2015 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI 1 Sp. z o.o. oraz CDI 2 Sp. z o.o., posiada na dzień 14.05.2015 r. 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Andrzej Witkowski, Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., CDI 1 Sp. z o.o. oraz CDI 2 Sp. z o.o. oraz Prokurent Spółki zależnej od GKI IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 14.05.2015 r. 11 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Andrzej Witkowski posiadał 4 999 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Szczebblewski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 14.05.2015 r. 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Piotr Szczebblewski 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 14.05.2015 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 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 14.05.2015 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 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 14.05.2015 r. 3.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 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 14.05.2015 r. 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 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. (do dnia 30.04.2015 r.), Członek Zarządu Spółki zależnej drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – FOOD2GO Sp. z o.o. (do dnia 30.04.2015 r.) posiadał na dzień złożenia rezygnacji z powyższych funkcji, tj. na dzień 30.04.2015 r. 75.420 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Mikołaj Jerzy posiadał 57.620 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

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

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

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

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

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

## **10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2015 do 31.03.2015 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.**

**Udzielone nowe poręczenia w okresie od 01.01.2015 do 31.03.2015 r.**

<b>Przedmiot umowy</b>	<b>Dłużnik</b>	<b>Beneficjent</b>	<b>Wartość poręczenia</b>	<b>Ważność poręczenia</b>
Umowa poręczenia	ATTILA	BP Europa SE	50 000	2017-12-31

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

Informacje o zatrudnieniu 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.
17	42	63	14	50	42	8	16

Łącznie Spółki Grupy zatrudniają 252 osoby.

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

Czynniki zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie i dewelopingu,
- ryzyko polityczne spowodowane sytuacją na Ukrainie i jej wpływ na otoczenie gospodarcze Grupy,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli CHF,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,

Czynniki zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- umiejętności w zakresie zarządzania rozbudowana strukturą organizacyjną Grupy,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- 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,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,

Główne cele na rok 2015 związane są z:

- 1) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
  - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, a w kolejnych latach także w nowo pozyskanych lokalizacjach,
  - w obszarze nieruchomości komercyjnych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy;
- 2) wzmocnieniem pozycji lub wejściem na nowe dla Grupy rynki, jak handel detaliczny;

- 3) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
- przeniesieniem majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie do spółki celowej i pozyskanie środków finansowych z tego tytułu,
  - reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
  - dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
  - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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

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

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

W związku ze zmianą charakteru działalności operacyjnej Spółki GK IMMOBILE S.A. część zapisów zawartych w umowie kredytowej z PEKAO Bank Hipoteczny S.A. nie jest spełniona. Dotyczy to w szczególności wskaźnika „dług do EBITDA”. GKI S.A. złożyła wniosek do Banku o przystąpienie do długu innej Spółki z Grupy, aby możliwe było osiągnięcie odpowiednich poziomów wskaźników. Bieżące saldo kredytu wynosi ca 953,6 tys. CHF.

Bydgoszcz, dn. 14 maja 2015 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*