Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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

14 maja 2015 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje 3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2015 do 31.03.2015 r. 3
   2.1. Charakterystyka sprzedaży 4
   2.2. Wyniki finansowe 4
3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji 10
4. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności 12
5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych 12
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) 12
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. 13
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej 14
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe 14
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2015 do 31.03.2015 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki. 14
11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta 15
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału 15
13. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego 16

1. Najważniejsze informacje

1. Zgodnie z przyjętą strategią GK IMMOBILE S.A. przeniosła działalność operacyjną do Spółek zależnych, sama pozostając Spółką „matką" grupy kapitałowej.
2. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.
3. 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.
4. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Spółki
    a. Przychody Spółki w I kwartale 2015 roku wyniosły 2,6 mln PLN,
    b. EBITDA wynosi 507 tys. PLN,
    c. Strata netto w wysokości 1,1 mln PLN.

2. 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		
Rachunek zysków i strat			
Przychody ze sprzedaży	2 584	1 909	9 710
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	231	(2 557)	(23 948)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 270)	(2 541)	(27 219)
Zysk (strata) netto	(1 105)	(2 615)	(22 114)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 105)	(2 615)	(22 114)
Zysk na akcję (PLN)	(0,02)	(0,04)	(0,31)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,02)	(0,04)	(0,31)
Rachunek przepływów pieniężnych			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 163	(186)	(31 166)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 876)	906	8 166
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(608)	(1 279)	22 663
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(321)	(559)	(336)
Bilans			
Aktywa	265 748	167 514	266 080
Zobowiązania długoterminowe	124 566	10 826	123 825
Zobowiązania krótkoterminowe	12 449	8 254	12 473
Kapitał własny	128 733	148 434	129 782
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	128 733	148 434	129 782

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

Na dzień 31.03.2015 r. GKI S.A. zatrudniała 17 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

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

2.1. Charakterystyka sprzedaży

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

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

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

Sprzedaż w tys. PLN	**1Q2015**	**1Q2014**	**Różnica**	**Dynamika**
Przemysł	**138**	**-**	**138**	**-**
% udział w sprzedaży ogółem	5,3%	-		
Najem aktywów	**2 016**	**1 491**	**525**	**35,2%**
% udział w sprzedaży ogółem	78,0%	78,1%		
Usługi holdingowe	**358**	**380**	**(22)**	**(5,7%)**
% udział w sprzedaży ogółem	13,9%	19,9%		
Pozostałe	**72**	**39**	**33**	**86,4%**
% udział w sprzedaży ogółem	2,8%	2,0%		
Razem	**2 584**	**1 909**	**675**	**35,34%**

W pierwszym kwartale 2015 roku oraz analogicznym okresie roku poprzedniego sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1 *Rachunek wyników*

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. w pierwszym kwartale 2015 r., analogicznym okresie roku 2014 oraz w 2014 roku.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA (WARIANT KALKULACYJNY)

	MSSF	MSSF	MSSF
	od 01.01 do 31.03.2015	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.12.2014
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	**2 584**	**1 909**	**9 710**
Przychody ze sprzedaży produktów	138	-	79
Przychody ze sprzedaży usług	2 447	1 871	9 370
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	39	261
Koszt własny sprzedaży	**1 398**	**1 481**	**7 662**
Koszt sprzedanych produktów	-	-	179
Koszt sprzedanych usług	1 398	1 414	7 017
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	67	466
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**1 186**	**428**	**2 048**
Koszty sprzedaży	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	859	984	3 579
Pozostałe przychody operacyjne	72	516	1 579
Pozostałe koszty operacyjne	167	2 517	17 949
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	(6 047)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**231**	**(2 557)**	**(23 948)**
Przychody finansowe	256	304	1 049
Koszty finansowe	1 757	287	4 320
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**(1 270)**	**(2 541)**	**(27 219)**
Podatek dochodowy	(165)	74	(5 105)
Zysk (strata) netto	**(1 105)**	**(2 615)**	**(22 114)**

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła zysk z działalności operacyjnej na poziomie 231 tys. PLN.

W kosztach finansowych najwyższą wartość mają naliczone odsetki od pożyczki otrzymanej przez Spółkę od podmiotu zależnego – Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA. Wysokość tych odsetek to 1,1 mln PLN.

2.2.2 *Bilans*

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.03.2015 r. osiągnęła poziom nieco wyższy niż na koniec roku 2014 (wzrost o 2,1 mln PLN) i ukształtowała się na poziomie 229,6 mln PLN. Wzrost wynika przede wszystkim z podwyższenia kapitału w Spółce NOBLES Sp. z o.o. o kwotę 1,5 mln PLN.

Aktywa	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	79	317	88
Rzeczowe aktywa trwałe	8 772	42 767	8 921
Nieruchomości inwestycyjne	5 432	-	5 432
Inwestycje w jednostkach zależnych	202 596	96 521	200 621
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	11 063	16 588	10 960
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 624	-	1 454
Aktywa trwałe	**229 566**	**156 194**	**227 475**

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.03.2015 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów PLN
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	23 716	100%	1 062 122
MAKRUM Pomerania Sp. z. o.o.	1 750	100%	1 276 511
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	510 928
CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 037 766
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	19 952 037
HALIFAX P Sp. z o.o.	100	100%	5 000
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 525 000
ATTILA Sp. z o.o.	600	100%	330 000
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005 000
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955 000
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605 000
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 751 803
CEZARO Sp. z o.o.*	19 500	100%	9 705 000
STATEN Company Ltd.	6 000	100%	25 385
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	27 110	100%	1 753 215
Fundacja RUMAK	n/a	100%	3 000
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	7 600
Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA	11 458 077	99,9%	99 435 825
Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA	49 950	99,9%	49 950
Hotel 1 Sp. z o.o. 3 SKA	49 950	99,9%	49 950

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

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.03.2015 r. spadły w stosunku do 31.12.2014 r. o ca 2,4 mln PLN i wyniosły 36,2 mln PLN.

Głównym powodem spadku wartości aktywów obrotowych jest spadek wartości udzielonych pożyczek krótkoterminowych do podmiotów zależnych – ca 1,3 mln PLN. W trakcie pierwszego kwartału 2015 roku część pożyczek została spłacona, a wartość udzielonych nowych pożyczek do Spółek zależnych wyniosła łącznie kwotę ok. 2,7 mln PLN.

Wpływ na zmianę wartości aktywów obrotowych miał także spadek należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 1,5 mln PLN.

Aktywa	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Aktywa obrotowe			
Zapasy	121	2	121
Aktywa biologiczne	-	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	5	3
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 138	2 257	3 640
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pożyczki	12 381	5 565	13 704

Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	412	80	91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	619	736	215
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35	133	356
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	20 476	2 542	20 476
Aktywa obrotowe	36 182	11 321	38 605

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 31.03.2015 roku wyniósł 128,7 mln PLN i był niższy w stosunku do końca roku 2014 o 1,0 mln PLN (wynik straty netto poniesionej w pierwszym kwartale 2015 roku).

Pasywa	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(2 777)	(1 129)	(2 777)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	215	158	158
Zyski zatrzymane:	14 994	33 104	16 099
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 099	35 719	38 213
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 105)	(2 615)	(22 114)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	128 733	148 434	129 782
Udziały niedające kontroli	-		
Kapitał własny	128 733	148 434	129 782

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31 marca 2015 r. nie uległa większym zmianom wobec stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.

Natomiast w stosunku do 31 marca roku ubiegłego zobowiązania i rezerwy Spółki zwiększyły się o 117,9 mln PLN i wyniosły 137,0 mln PLN, a ich udział w pasywach ogółem zwiększył się do około 52% (wobec ca 12% na koniec marca 2014 roku).

Na wzrost zobowiązań wpłynęły w głównej mierze zobowiązania wynikające z połączenia ze Spółką IMMOBILE Sp. z o.o., w tym głównie pożyczki długoterminowe zaciągnięte od Spółki zależnej HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 SKA w łącznej wysokości 114,3 mln PLN powiększonej o skapitalizowane odsetki w kwocie 3,6 mln PLN oraz od Spółki zależnej CARNAVAL Sp. z o.o. w kwocie 3 mln PLN (co nie miało wpływu na wzrost zobowiązań Spółki wobec podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE).

Pasywa	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	122 165	3 713	121 111
Leasing finansowy	1 188	2 721	1 441
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	372	264	370
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	3 857	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	5	4
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	838	266	899
Zobowiązania długoterminowe	124 566	10 826	123 825
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 504	2 566	3 329

Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	5 616	2 354	5 177
Leasing finansowy	2 124	1 922	2 313
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	369	360	397
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	578	721	914
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	258	330	343
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	12 449	8 254	12 473
Zobowiązania razem	137 015	19 080	136 298

2.2.3 *Przepływy pieniężne*

Przepływy środków pieniężnych w tys. PLN	**31.03.2015**	**31.03.2014**	**31.12.2014**	**Różnica (1Q2015 - 1Q2014)**	**Dynamika 1Q2015 / 1Q2014**
Przepływy z działalności operacyjnej	210	(186)	(31 166)	396	(213%)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	77	906	8 166	(828)	91%
Przepływy z działalności finansowej	(608)	(1 279)	22 663	671	52%
Razem przepływy pieniężne netto	(321)	(559)	(336)	238	43%
Środki pieniężne na początek okresu	356	692	692	(336)	(49%)
Środki pieniężne na koniec okresu	35	133	356	(98)	(74%)

W pierwszym kwartale 2015 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 0,2 mln PLN.

Poniesiona strata brutto (1,3 mln PLN) została skorygowana o amortyzację i odpisy aktualizujące wartość środków trwałych (razem 0,4 mln PLN) oraz straty i zyski z działalności finansowej, jak różnice kursowe oraz zapłacone/otrzymane odsetki (razem łącznie korekta in plus na kwotę 1,4 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zmiany rezerw i rozliczeń międzyokresowych.

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła niewielkie dodatnie przepływ pieniężne w wysokości per saldo 77 tys. PLN, na co składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i spłaconymi –wpływ gotówki netto 1,4 mln PLN,
- wydatkami na nabycie jednostek zależnych 2,0 mln PLN,
- wydatkami i wpływami z obrotu akcjami obcymi wypływ netto 0,3 mln PLN,
- wydatkami związanymi z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych 0,6 mln PLN,
- wpływami ze sprzedaży aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych 1,5 mln PLN.

W wyniku wydatkowania środków na spłaty kredytów i pożyczek oraz leasingu finansowego, na działalności finansowej również odnotowano ujemny przepływ w wysokości 0,6 mln PLN.

2.2.4 *Analiza wskaźnikowa*

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

Na koniec pierwszego kwartału 2015 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej oraz rentowności uległy znaczącej poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku 2014.

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

Obrotowość aktywów	**Formuły**	**Cel**	**1Q2015**	**1Q2014**
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	0,97%	1,14%
Wskaźniki struktury bilansu	**Formuły**	**Cel**	**31.03.2015**	**31.03.2014**
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,11	1,02
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	24 311	3 788
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	**Formuły**	**Cel**	**31.03.2015**	**31.03.2014**
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	3,12	1,57
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	3,11	1,57
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,51	0,11
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,06	0,13
Wskaźniki rentowności	**Formuły**	**Cel**	**1Q2015**	**1Q2014**
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-42,77%	-136,95%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-49,14%	-133,06%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,42%	-1,56%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,86%	-1,76%
Pozostałe wskaźniki	**Formuły**	**Cel**	**1Q2015**	**1Q2014**
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	507	-1 918
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	19,63%	-100,45%

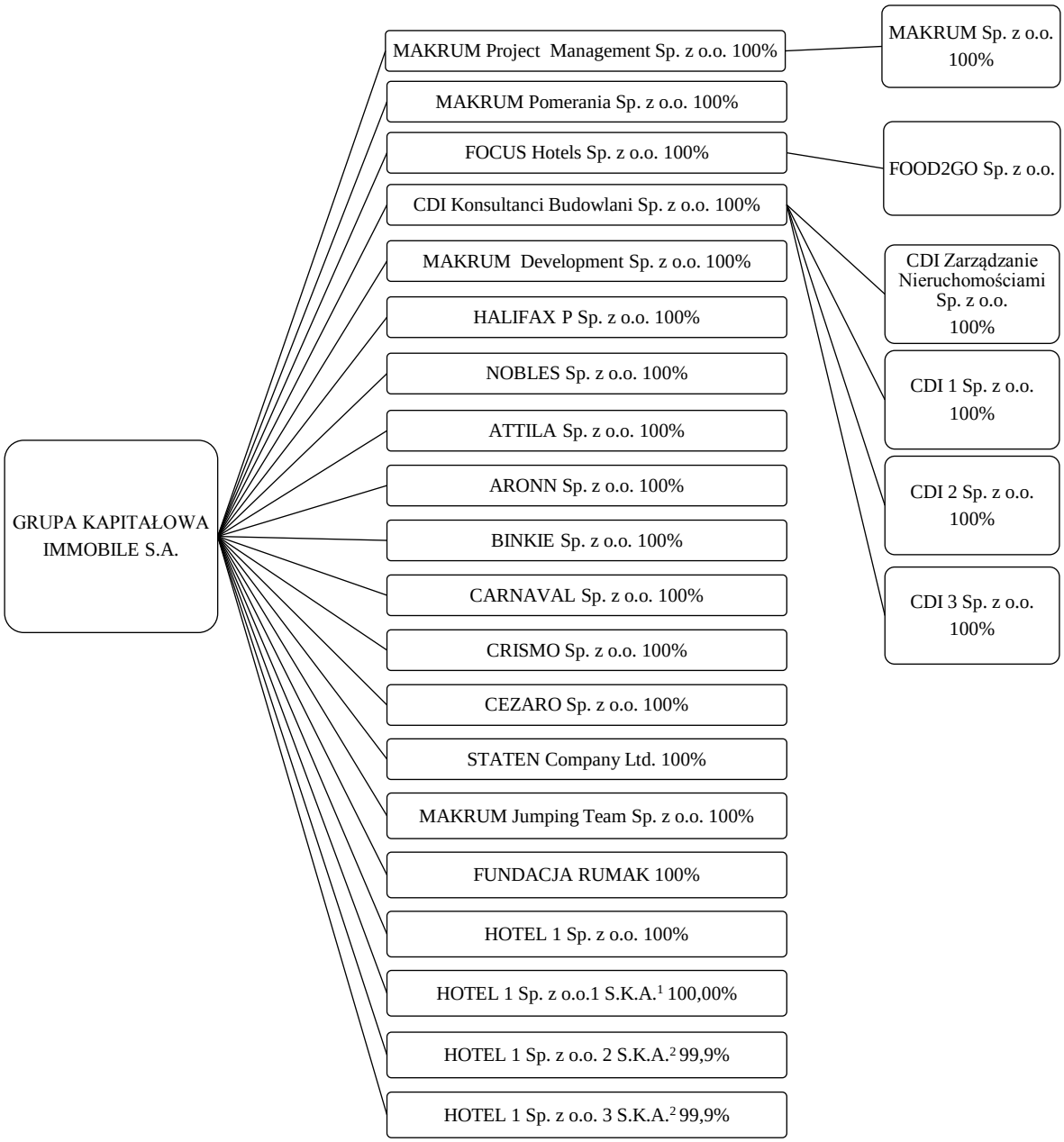
3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o. o.	Bydgoszcz, Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
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

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



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

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

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

- W dniu 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

Spółka 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
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współ-własności 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
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	39.334.547	----------	----------	39.334.547
Rafał Jerzy (we współ-własności 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 Szczeblewski, 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 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 14.05.2015 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 19. Inne istotne zmiany, 19.2. Sprawy sądowe***.**

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

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2015 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.

Przedmiot umowy	**Dłużnik**	**Beneficjent**	**Wartość poręczenia**	**Ważność poręczenia**
Umowa poręczenia	ATTILA	BP Europa SE	50 000	2017-12-31
Kredyt obrotowy	MKM PM	Getin Noble	3 000 000	2015-06-30

Spółka w okresie od 01.01.2015 do 31.03.2015 roku nie udzieliła żadnych gwarancji.

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

W dniu 12.05.2015 r. udzieliła poręczenia na zasadach ogólnych do kwoty 19.000.000,00 PLN oraz poręczenia wekslowego do kwoty 40.000.000,00 PLN za zobowiązania Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o. wobec PKO Banku Polskiego S.A. wynikające z umowy limitu kredytowego wielocelowego zawartej w dniu 12.05.2015 r. w kwocie 20.000.000,00 PLN.

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

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

- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek itp.,
- sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w grupie kapitałowej Spółki i wpłynie na harmonogram spłaty pożyczek przez Spółki zależne (głównie przez MAKRUM Development Sp. z o.o.)
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie developerskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupie,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- sytuacja na rynkach w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, hotelarstwo, handel detaliczny i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w grupie kapitałowej,
- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A.
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu,
- zmiany w strukturze grupy kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogą wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- możliwość pozyskania przez GK IMMOBILE S.A. jak i poszczególne Spółki zależne środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A.,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe z przeznaczeniem na wynajem na potrzeby Spółek operacyjnych,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A., w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.

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

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

Główne cele na rok 2015 związane są z kontynuacją reorganizacji grupy kapitałowej Spółki, w tym:

- sprzedaż majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie do spółki celowej i pozyskanie środków finansowych z tego tytułu,
- sprzedaż posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy – działka budowlana przy Placu Kościeleckich - do spółki celowej CDI 2 Sp. z o.o. Spółka podpisała stosowną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oraz zbyła na rzecz CDI 2 Sp. z o.o. poniesione nakłady związane z przygotowanie inwestycji do realizacji, w tym projekt budowlany,
- reorganizacja finansowania aktywów Spółki, 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 Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

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

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

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca takie zdarzenia jak 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 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	*Wiceprezes Zarządu*	*Prezes Zarządu*
Piotr Fortuna	*Sławomir Winiecki*	*Rafał Jerzy*