



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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

27 sierpnia 2015 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 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 27.08.2015 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 27.08.2015 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 30.06.2015 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. 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.
2. 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 NOBLES na zakup nieruchomości, na którą docelowo zostanie przeniesiony Zakład Produkcyjny MAKRUM Sp. z o.o. z ul. Leśnej w Bydgoszczy.
3. GK IMMOBILE S.A. w okresie objętym sprawozdaniem dokonała sprzedaży 793 533 sztuk akcji własnych osiągając zysk na transakcji w wysokości 607 tys. PLN. Zysk ten nie został ujęty w rachunku zysków i strat, a jedynie uwzględniono go w zmianie kapitału własnego Spółki.
4. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Spółki
 - a. Przychody Spółki w I półroczu 2015 roku wyniosły prawie 5,0 mln PLN,
 - b. EBITDA wynosi 1,9 mln PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 1,2 mln PLN poniesiona głównie w związku z wysokimi kosztami finansowymi (odsetki od pożyczki od Spółki zależnej oraz przeszacowanie zobowiązań finansowych w CHF).

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 r.

	od 01.01 do 30.06.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2014 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2014 (badane)
	tys. PLN		
Rachunek zysków i strat			
Przychody ze sprzedaży	4 979	4 501	9 710
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 399	(22 985)	(23 948)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 322)	(23 676)	(27 219)
Zysk (strata) netto	(1 183)	(20 229)	(22 114)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 183)	(20 229)	(22 114)
Zysk na akcję (PLN)	(0,02)	(0,28)	(0,31)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,02)	(0,28)	(0,31)
Rachunek przepływów pieniężnych			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	240	(22 921)	(31 166)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 504)	2 386	8 166
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 969	20 227	22 663
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(295)	(307)	(336)
Bilans			
Aktywa	268 652	261 502	266 080
Zobowiązania długoterminowe	127 930	119 586	123 825
Zobowiązania krótkoterminowe	10 446	9 794	12 473
Kapitał własny	130 277	132 122	129 782
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	130 277	132 122	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 30.06.2015 r. GKI S.A. zatrudniała 21 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	1H2015	1H2014	Różnica	Dynamika
Przemysł	138	79	59	74,7%
% udział w sprzedaży ogółem	2,8%	1,8%		
Najem aktywów	4 037	3 895	141	3,6%
% udział w sprzedaży ogółem	81,1%	86,5%		
Usługi holdingowe	795	441	354	80,3%
% udział w sprzedaży ogółem	16,0%	9,8%		
Pozostałe	9	85	(76)	(89,4%)
% udział w sprzedaży ogółem	0,2%	1,9%		
Razem	4 979	4 501	478	10,62%

W pierwszym półroczu 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 półroczu 2015 r., analogicznym okresie roku 2014.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

	MSSF	MSSF
	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 30.06.2014
Przychody ze sprzedaży	4 979	4 501
Przychody ze sprzedaży produktów	138	79
Przychody ze sprzedaży usług	4 832	4 337
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9	85
Koszt własny sprzedaży	2 897	4 337
Koszt sprzedanych produktów	-	341
Koszt sprzedanych usług	2 888	3 395
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	9	600
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 082	164
Koszty ogólnego zarządu	1 753	2 050
Pozostałe przychody operacyjne	1 446	572
Pozostałe koszty operacyjne	376	15 621
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	(6 050)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 399	(22 985)
Przychody finansowe	653	717
Koszty finansowe	3 374	1 409
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 322)	(23 676)
Podatek dochodowy	(139)	(3 447)
Zysk (strata) netto	(1 183)	(20 229)

Spółka w I półroczu 2015 roku osiągnęła przychody o ok. 11 % wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (5,0 mln PLN vs 4,5 mln PLN). Wygenerowany został także znacząco wyższy wynik brutto na sprzedaży – 2,1 mln PLN wobec zaledwie 0,2 mln PLN w porównywalnym okresie roku ubiegłego.

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła zysk z działalności operacyjnej na poziomie 1.399 tys. PLN, na co wpłynęły niższe niż w roku ubiegłym koszty ogólnego zarządu oraz stosunkowo wysokie pozostałe przychody operacyjne, związane głównie z zyskiem na sprzedaży aktywów trwałych.

Spółka poniosła stratę brutto w wysokości 1,3 mln PLN na którą znaczący wpływ miały koszty finansowe w wysokości ca 3,4 mln PLN (w porównywalnym okresie roku 2014 było to 1,4 mln PLN).

W kosztach finansowych najwyższą wartość mają:

- naliczone odsetki od pożyczek otrzymanych przez Spółkę od podmiotów zależnych w wysokości 2.413 tys. PLN,
- strata z tytułu różnic kursowych (w głównej mierze CHF) w wysokości 762 tys. PLN.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.06.2015 r. osiągnęła poziom nieco niższy niż na koniec roku 2014 (spadek o 7,8 mln PLN) i ukształtowała się na poziomie 219,7 mln PLN. Spadek wynika przede wszystkim ze zmniejszenia wartości udzielonych pożyczek długoterminowych o kwotę 6,5 mln w

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

porównaniu do końca roku 2014 oraz z reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej o wartości godziwej 3,6 mln PLN do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Aktywa	30.06.2015 (niebadane)	31.12.2014 (badane)
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	71	88
Rzeczowe aktywa trwałe	9 126	8 921
Nieruchomości inwestycyjne	1 869	5 432
Inwestycje w jednostkach zależnych	202 596	200 621
Należności i pożyczki	4 450	10 960
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 597	1 454
Aktywa trwałe	219 709	227 475

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.06.2015 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.	20 000	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%	879 600
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	11 458 150	99,9%	99 435 898
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 30.06.2015 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2014 r. o ok. 7,3 mln PLN i wyniosły 25,4 mln PLN.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

Głównym powodem wzrostu wartości aktywów obrotowych jest wzrost wartości udzielonych pożyczek krótkoterminowych do podmiotów zależnych – ca 9,8 mln PLN. W trakcie pierwszego półrocza 2015 roku część pożyczek została spłacona (w łącznej kwocie 4,9 mln PLN), a wartość udzielonych nowych pożyczek do Spółek zależnych wyniosła łącznie kwotę ok. 8,0 mln PLN.

Wpływ na zmianę wartości aktywów obrotowych miał także spadek należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 2,8 mln PLN.

Aktywa	30.06.2015 (niebadane)	31.12.2014 (badane)
Aktywa obrotowe		
Zapasy	119	121
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	3
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	799	3 640
Pożyczki	23 483	13 704
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	626	91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	292	215
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	61	356
Aktywa obrotowe	25 380	18 129
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	23 563	20 476

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 30.06.2015 roku wyniósł 130,3 mln PLN i był o 0,5 mln PLN wyższy w stosunku do końca roku 2014, na co wpływ miała poniesiona strata netto oraz sprzedaż akcji własnych, a także zysk na ich sprzedaży.

Pasywa	30.06.2015 (niebadane)	31.12.2014 (badane)
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(1 687)	(2 777)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	746	158
Zyski zatrzymane:	14 916	16 099
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 099	38 213
- zysk (strata) netto	(1 183)	(22 114)
Kapitał własny	130 277	129 782

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.06.2015 roku zwiększyła się o 2,1 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2014 roku i wyniosła 138,4 mln PLN, a ich udział w pasywach wyniósł około 52% (wobec ok. 51% na koniec czerwca 2014 roku).

Pasywa	30.06.2015 (niebadane)	31.12.2014 (badane)
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	126 289	121 111
Leasing finansowy	575	1 441

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

Pozostałe zobowiązania	280	370
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	10	4
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	776	899
Zobowiązania długoterminowe	127 930	123 825
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 474	3 329
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4 392	5 177
Leasing finansowy	2 328	2 313
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	373	397
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	578	914
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	301	343
Zobowiązania krótkoterminowe	10 446	12 473
Zobowiązania razem	138 376	136 298

2.2.3 Przepływy pieniężne

Przepływy środków pieniężnych w tys. PLN	od 01.01 do 30.06.2015	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 31.12.2014	Różnica (1H2015 - 1H2014)	Dynamika 1H2015 / 1H2014
Przepływy z działalności operacyjnej	240	(22 921)	(31 166)	22 688	(101%)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(2 504)	2 386	8 166	(4 890)	205%
Przepływy z działalności finansowej	1 969	20 227	22 663	(17 786)	90%
Razem przepływy pieniężne netto	(295)	(307)	(336)	13	4%
Środki pieniężne na początek okresu	356	692	692	(336)	(49%)
Środki pieniężne na koniec okresu	61	385	356	(324)	(84%)

W pierwszym półroczu 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 0,5 mln PLN), zysk na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (1,4 mln PLN) oraz straty i zyski z działalności finansowej, jak różnice kursowe oraz zapłacone/otrzymane odsetki (razem per saldo korekta in plus na kwotę 2,8 mln PLN). Zmiany w kapitale obrotowym spowodowały wypływ środków pieniężnych na kwotę 0,4 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej odnotowano ujemny przepływ w wysokości per saldo 2,5 mln PLN, na co składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i spłaconymi – wypływ gotówki netto 3,1 mln PLN,
- wydatkami na nabycie jednostek zależnych 2,0 mln PLN,
- wydatkami i wpływami z obrotu akcjami obcymi – **wydatek netto 0,6 mln PLN,**
- wydatkami związanymi z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych 0,4 mln PLN,
- wpływami ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych 3,2 mln PLN,
- otrzymane odsetki i dywidendy w wysokości 0,4 mln PLN.

Spółka osiągnęła pozytywne przepływy z działalności finansowej w wysokości 2,0 mln PLN, na co złożyło się dodatnie saldo otrzymanych i spłaconych pożyczek oraz kredytów i leasingów w wysokości 0,4 mln PLN oraz wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych w wysokości 1,7 mln PLN. Spółka wydatkowała także 0,1 mln PLN na zapłatę odsetek.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku
 (w tysiącach 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 półrocza 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	1H2015	1H2014
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	1,85%	1,72%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.06.2015	30.06.2014
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,18	1,10
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	39 075	22 309
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.06.2015	30.06.2014
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	5,12	3,57
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	5,10	3,54
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,51	0,49
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,06	0,98
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1H2015	1H2014
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-23,77%	-449,45%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-26,56%	-526,03%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,44%	-7,74%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,91%	-15,31%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1H2015	1H2014
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	1 936	-21 714
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	38,89%	-482,44%

* do obliczeń powyższych wskaźników zobowiązania krótko i długoterminowe zostały pomniejszone o wartość rezerw odpowiednio krótko i długoterminowych

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

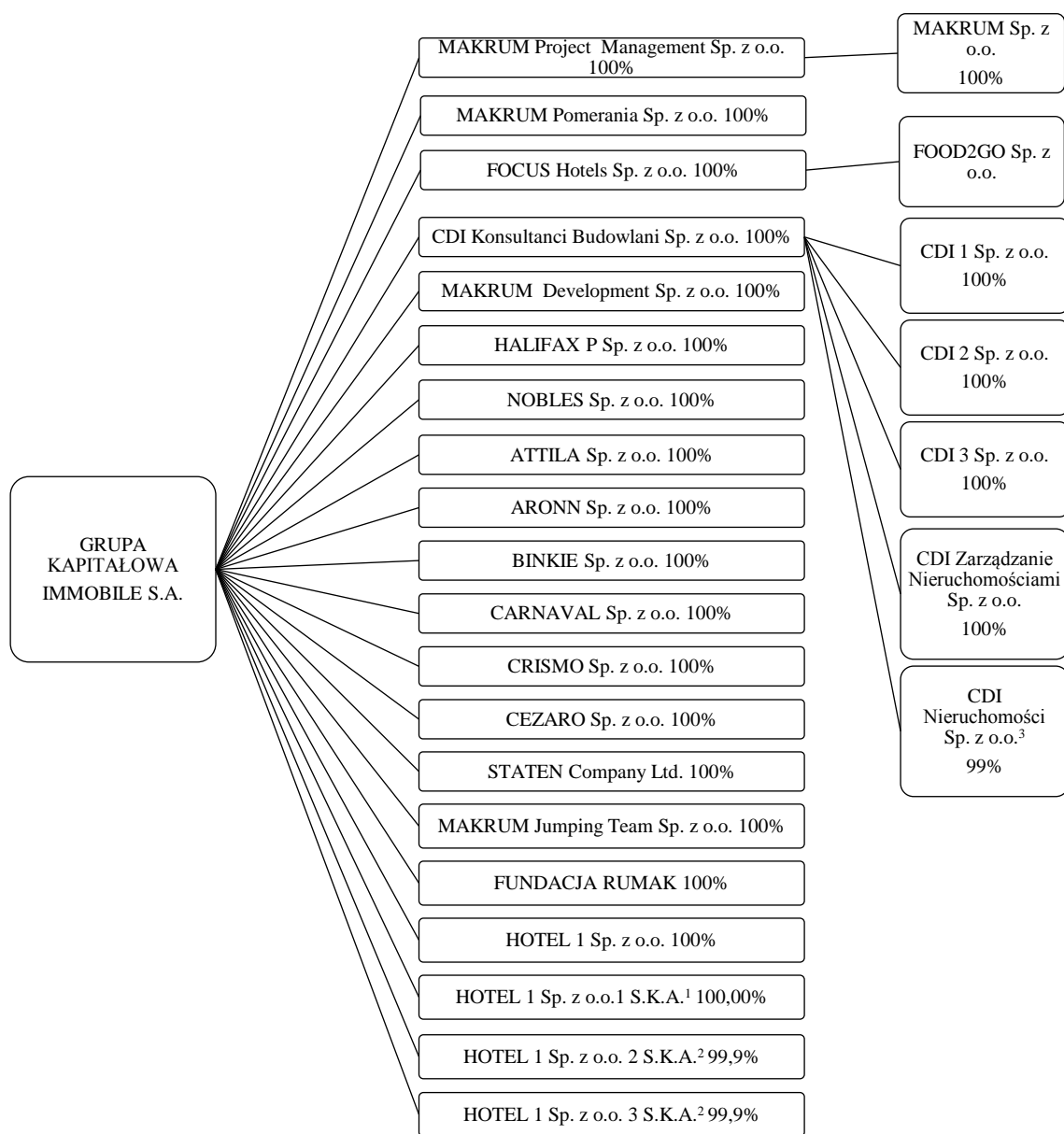
Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia graf zamieszczony na kolejnej stronie.

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
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 Nieruchomości Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
STATEN Company Limited	Cypr
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
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.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
 Śródroczne sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku
 (w tysiącach PLN)



¹ Hotel 1 Sp. z o.o. posiada 50 sztuk akcji serii A z ogólnej liczby akcji 11.458.200 sztuk.

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

³ Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

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

- W dniu 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 Sp. z o.o. z ul. Leśnej w Bydgoszczy.

- W dniu 29.05.2015 r. ZWZ Hotel 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 73 PLN poprzez emisję 73 szt. nowych akcji imiennych serii „D” o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, które w całości zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej po cenie emisyjnej równej 1,00 PLN każda, Spółce Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., które zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym.

W dniu 16.07.2015 roku został złożony wniosek do Sądu o przyjęcie do akt spółki Hotel 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A. planu przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz o wyznaczenie biegłego rewidenta do zbadania tego planu.

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 27.08.2015 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
Stan na dzień 27.08.2015			
Rafał Jerzy	38.334.547	38.334.547	52,61
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Sławomir Winiecki	3.945.454	3.945.454	5,41
Stan na dzień 14.05.2015			
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 1.035.227 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. (akcje własne).

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu tj. do dnia 27.08.2015 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 27.08.2015 r.

Akcyonariusz	Stan na 14.05.2015	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 27.08.2015
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	30.960	43.957	-----	74.917
Mirosław Babiacyk	19.500	-----	-----	19.500
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	39.334.547	-----	1.000.000	38.334.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.877.777	67.677	-----	3.945.454
Piotr Fortuna	15.000	-----	-----	15.000

*Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k., w której p. Jacek Nowakowski jest komandytariuszem w okresie od 14.05.2015 do 27.08.2015 roku zakupiła 466.400 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. posiada na dzień 27.08.2015 r. 1.035.227 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 14.05.2015 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 1.755.307 sztuk akcji własnych.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 27.08.2015 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.05.2015 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Nieruchomości Sp. z o.o., posiada na dzień 27.08.2015 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.05.2015 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. 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., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o., posiada na dzień 27.08.2015 r. 196.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.05.2015 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., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o. oraz

Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 27.08.2015 r. 26 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.05.2015 r. p. Andrzej Witkowski posiadał 11 000 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 27.08.2015 r. 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.05.2015 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 27.08.2015 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.05.2015 r. p. Łukasz Piekut posiadał 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Szczechowski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 27.08.2015 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.05.2015 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 27.08.2015 r. 5.150 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.05.2015 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 27.08.2015 r. 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 14.05.2015 r. p. Łukasz Płoszyński posiadał 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

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

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

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

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

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 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 30.06.2015 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	2 600 000	2015-08-31
Umowa limitu kredytowego wielocelowego	MKM PM	PKO BP SA	40 000 000	2018-05-11

Spółka w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 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 27.07.2015 r. Spółka zależna HALIFAX P Sp. z o.o. (dalej Halifax) podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. (Bank) umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 9,5 mln PLN. Środki pochodzące z kredytu, Halifax przeznaczyć ma na finansowanie wydatków inwestycyjnych związanych z nabyciem zorganizowanej części przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania w Szczecinie.

W dniu 11.08.2015 r. Halifax zawarła warunkową umowę sprzedaży, w której GK IMMOBILE S.A. jako Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Halifax P jako Kupującej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie (Przedmiot Umowy) za kwotę 20 mln PLN.

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

Zgodnie z Umową Spółka Zależna nabędzie Przedmiot Umowy pod warunkiem, że:

- Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A. z siedzibą w Szczecinie podmiot zarządzający portem nie skorzysta z prawa pierwokupu lub pierwszeństwa przysługującego mu na podstawie art. 4 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy o portach i przystaniach morskich, w odniesieniu do wyżej opisanego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w granicach portu morskiego w Szczecinie,
- a w przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu lub pierwszeństwa przez podmiot zarządzający portem pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu lub pierwszeństwa, przysługującego mu na podstawie art. 4 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy o portach i przystaniach morskich, w odniesieniu do wyżej opisanego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w granicach portu morskiego w Szczecinie.

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.,
- sprzedaż majątku Stoczni Pomerania do Spółki zależnej,
- 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 deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- zmiany w strukturze grupy kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogą wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- możliwość pozyskania przez GK IMMOBILE S.A. jak i poszczególne Spółki zależne środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A.,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A., w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.

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 i kolejne kwartały 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 przygotowaniem 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 niespłnienie kredytu lub pożyczki.

W odniesieniu do naruszonych w pierwszym kwartale postanowień umowy kredytowej (w szczególności wskaźnika „dług do EBITDA”) z PEKAO Bank Hipoteczny S.A. podjęto działania naprawcze. W dniu 17.06.2015 roku Spółka zawarła z Bankiem aneks do umowy, na mocy którego Spółka zależna MAKRUM Project Management Sp. z o.o. przystąpiła do długu Spółki oraz została zmieniona metodologia liczenia wyżej wspomnianego wskaźnika.

Na dzień 30.06.2015 roku wszystkie covenanty umowy kredytowej zostały spełnione.

Bydgoszcz, dn. 27 sierpnia 2015 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy