



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**

12 listopada 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	4
3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2015 do 30.09.2015 r.	7
3.1. Wyniki finansowe	7
3.2. Charakterystyka sprzedaży.....	12
3.3. Przepływy pieniężne	19
3.4. Analiza wskaźnikowa	20
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	21
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	22
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 12.11.2015 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).....	22
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 12.11.2015 r.....	22
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	24
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	24
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 30.09.2015 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.	24
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	24
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	25
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	26

1. Najważniejsze informacje

1. Grupa Kapitałowa IMMOBILE zakończyła Etap „0” projektu Platanowy Park obejmujący realizację dwóch budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 144 mieszkań. Inwestycja została zakończona i został złożony wniosek o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zostało zawartych 67 umów sprzedaży mieszkań o łącznej powierzchni ponad 2,9 tys. m², która stanowi ponad 44% dostępnej do sprzedaży PUM. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nabywcy wpłacili na rachunki powiernicze łącznie prawie 8,1 mln PLN. W grudniu br. planowane jest podpisywanie z nabywcami aktów notarialnych przenoszących własność lokali mieszkalnych.
2. Grupa Kapitałowa 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 nieruchomości, na którą docelowo zostanie przeniesiony Zakład Produkcyjny MAKRUM Sp. z o.o. z ul. Leśnej w Bydgoszczy.
3. Podstawowe dane finansowe Grupy:
 - a. Przychody skonsolidowane w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku wyniosły 65,1 mln PLN i były wyższe od przychodów w analogicznym okresie roku 2014 o ca 1,7%,
 - b. EBITDA wynosi 12,0 mln PLN wobec skorygowanej o zdarzenia jednorazowe EBITDA w pierwszych trzech kwartałach roku 2014 w wysokości 9,5 mln PLN,
 - c. Zysk z działalności operacyjnej Grupy wyniósł 7,4 mln PLN wobec straty 3,4 mln PLN w analogicznym okresie roku 2014 (skorygowany wynik z działalności operacyjnej w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku o zdarzenia jednorazowe wyniósł +4,9 mln PLN),
 - d. Skonsolidowany zysk netto wyniósł 1,8 mln PLN, w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku zysk netto wynosił 4,7 mln PLN.
 - e. GK IMMOBILE w okresie objętym sprawozdaniem dokonała sprzedaży 893 533 sztuk akcji własnych osiągając zysk na transakcji w wysokości 693 tys. PLN. Zysk ten nie został ujęty w rachunku zysków i strat, a jedynie uwzględniono go w zmianie kapitału własnego Spółki.

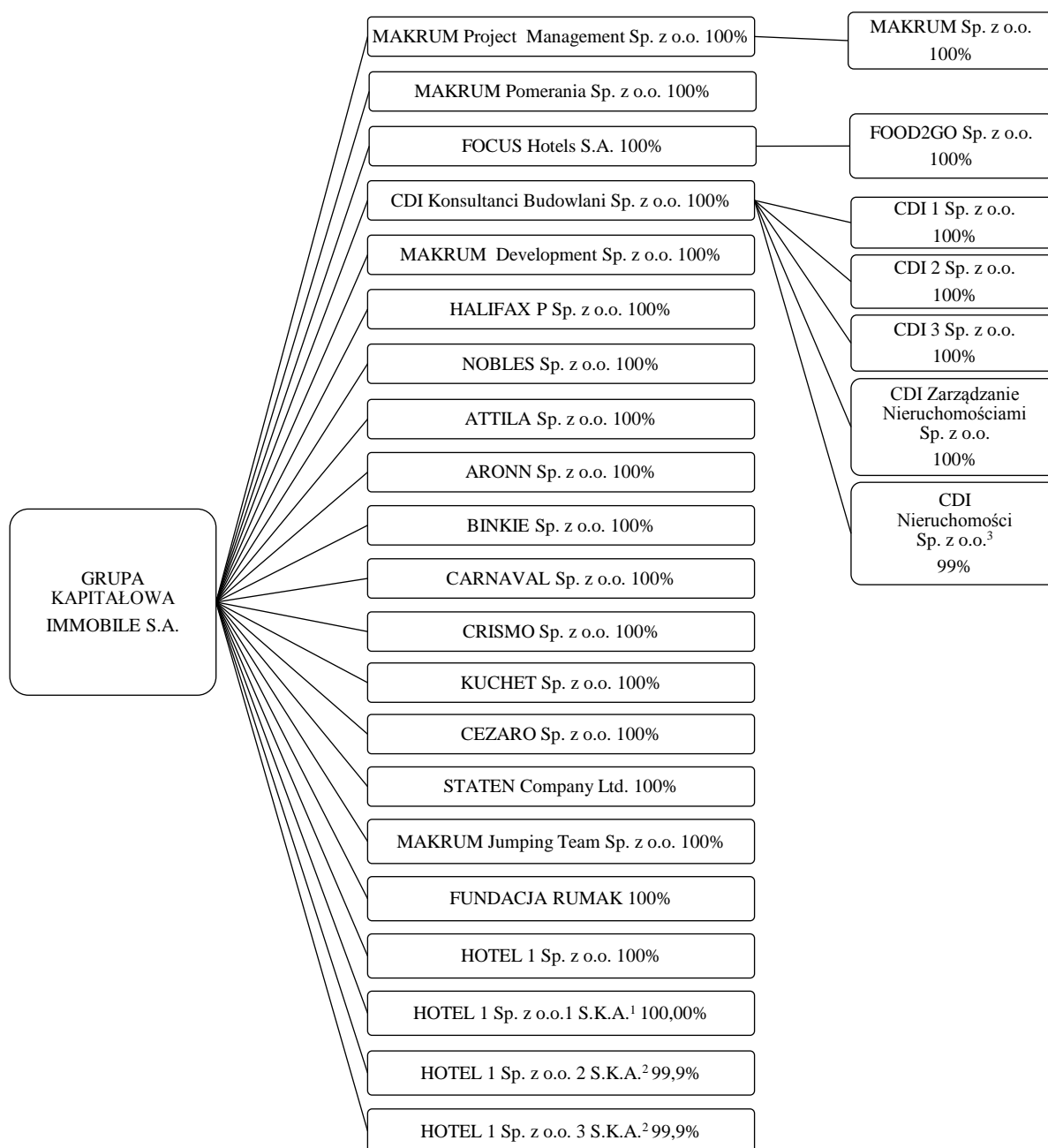
2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji

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 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
KUCHET 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

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



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

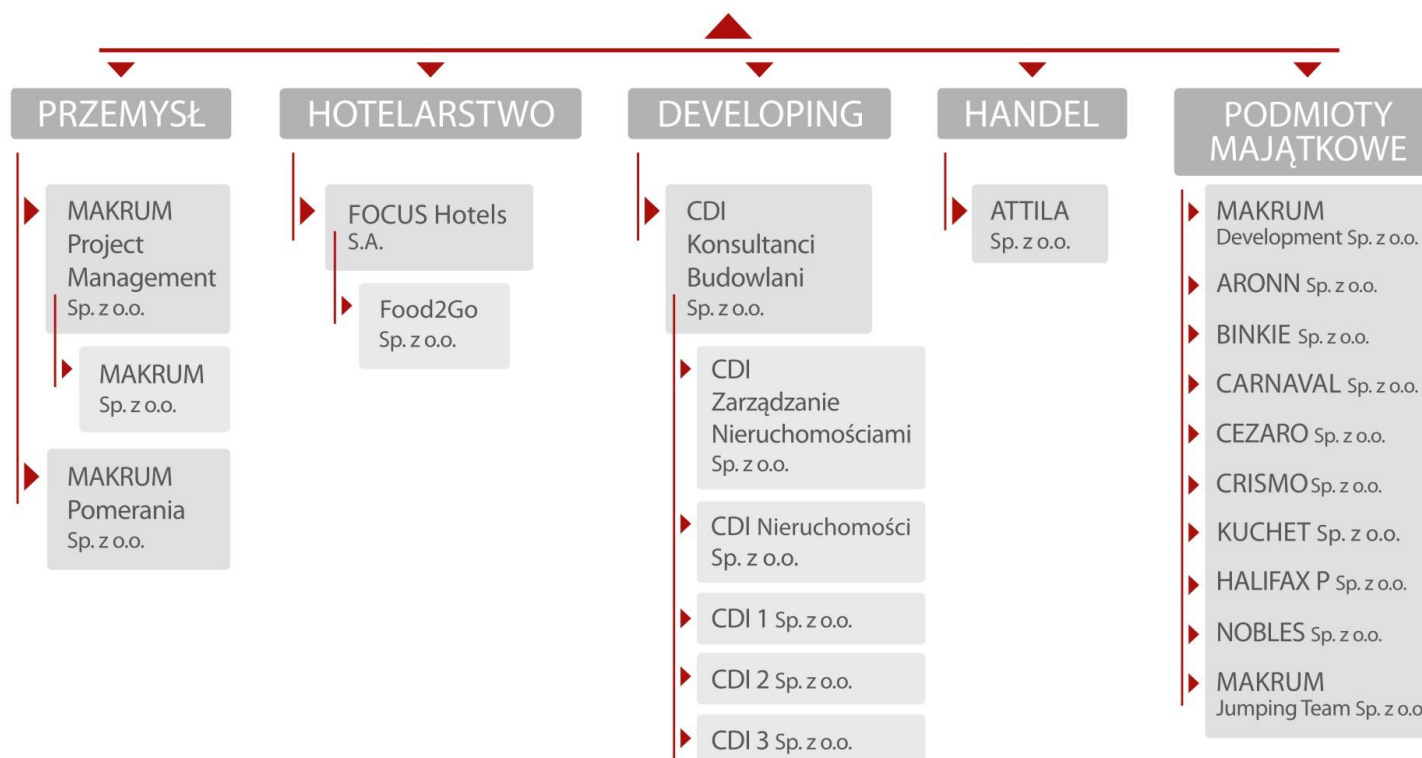
² Pozostałe 0,1% udziału w spółce posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.

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

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



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE



3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2015 do 30.09.2015 r.

	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2014
tys. PLN			
Rachunek zysków i strat			
Przychody ze sprzedaży	65 074	63 961	90 856
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 426	(3 394)	(4 925)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 234	(9 222)	(12 455)
Zysk (strata) netto	1 824	4 671	2 842
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 824	4 671	2 842
Zysk na akcję (PLN)	0,03	0,06	0,04
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,03	0,06	0,04
Rachunek przepływów pieniężnych			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 134	(2 900)	(5 379)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 027)	(2 528)	(3 111)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	16 963	4 818	9 664
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16 070	(610)	1 174
Bilans			
Aktywa	281 898	249 136	263 417
Zobowiązania długoterminowe	95 793	60 140	66 013
Zobowiązania krótkoterminowe	38 512	44 489	53 520
Kapitał własny	147 593	144 507	143 884
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	147 593	144 507	143 884

3.1. Wyniki finansowe

3.1.1 Rachunek wyników

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

	od 01-07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01-01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01-07 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01-01 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01-01 do 31.12.2014 (badane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	19 488	65 074	22 414	63 961	90 856
Przychody ze sprzedaży produktów	6 542	29 041	10 870	31 998	48 660
Przychody ze sprzedaży usług	12 443	34 539	11 309	31 634	41 525
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	503	1 494	235	329	671
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>					
<i>Przemysł</i>	<i>7 441</i>	<i>30 611</i>	<i>11 841</i>	<i>33 512</i>	<i>49 385</i>
<i>Hotelarstwo</i>	<i>8 176</i>	<i>21 782</i>	<i>7 258</i>	<i>19 122</i>	<i>25 846</i>
<i>Konsulting budowlany</i>	<i>1 536</i>	<i>4 937</i>	<i>1 505</i>	<i>4 844</i>	<i>6 614</i>
<i>Najem aktywów</i>	<i>1 816</i>	<i>5 809</i>	<i>1 989</i>	<i>5 813</i>	<i>7 956</i>
<i>Pozostałe</i>	<i>519</i>	<i>1 935</i>	<i>(179)</i>	<i>670</i>	<i>1 055</i>
Koszt własny sprzedaży	15 900	47 637	16 646	50 789	73 190
Koszt sprzedanych produktów	6 330	20 547	(1 919)	14 801	39 730
Koszt sprzedanych usług	9 195	26 044	18 573	35 351	32 606
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	375	1 046	(8)	637	854
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 588	17 437	5 768	13 172	17 666
Koszty sprzedaży	369	1 057	-	-	-

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

Koszty ogólnego zarządu	3 447	10 802	2 738	8 275	13 072
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	-	-	-	170
Pozostałe przychody operacyjne	5 841	6 980	760	10 834	12 209
Pozostałe koszty operacyjne	4 108	5 132	861	19 125	21 898
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 505	7 426	2 929	(3 394)	(4 925)
Przychody finansowe	(309)	913	427	812	188
Koszty finansowe	991	4 105	2 472	6 640	7 718
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	205	4 234	884	(9 222)	(12 455)
Podatek dochodowy	331	2 410	69	(13 893)	(15 297)
Zysk (strata) netto	(126)	1 824	815	4 671	2 842

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszych trzech kwartałach roku 2015 wyniosły 65,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 1,1 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2014 (wzrost przychodów o 1,7%).

Grupa Kapitałowa IMMOBILE osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

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

**Przychody od klientów zewnętrznych
 GK IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku**



W pierwszych trzech kwartałach 2015 roku GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 17,4 mln PLN (rentowność na poziomie 26,8%) wobec 13,2 mln PLN w analogicznym okresie roku 2014 (rentowność 20,6%).

Koszty ogólnego zarządu w analizowanym okresie roku 2015 wzrosły w stosunku do analogicznego okresu roku 2014 o 2,5 mln PLN (wzrost o 30,5%) i wyniosły 10,8 mln PLN.

Zysk na sprzedaży w pierwszych trzech kwartałach roku 2015 jest lepszy niż w 2014 – wypracowano 5,6 mln zysku na sprzedaży wobec 4,9 mln w analogicznym okresie roku 2014.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

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

W analizowanym okresie roku 2015 wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej był pozytywny (w przeciwieństwie do roku 2014) – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o 1,8 mln PLN. Wpływ na to miało:

- aktualizacja wyceny nieruchomości komercyjnej Centrum Handlowe Faktoria zwiększająca szacunek jej wartość godziwej o 5,8 mln PLN,
- rozwiązanie odpisu aktualizującego nakłady inwestycyjne o wartości 0,5 mln PLN w związku ze wznowieniem inwestycji,
- rozwiązanie niewykorzystanych rezerw w wys. 0,3 mln. PLN, z czego prawie 0,2 mln PLN dotyczyło aktualizacji rezerw urlopowych,
- aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej Stocznia Pomerania, w wyniku której dokonano obniżenia szacunku jej wartości godziwej o 2,9 mln PLN,
- utworzenie odpisu aktualizującego wartość posiadanych aktywów biologicznych na kwotę 1,0 mln PLN, z uwagi na zaobserwowane wady posiadanych koni sportowych, spór o zwrot koni oraz niższy od oczekiwanego efektywny popyt na konie osiągające dobre wyniki sportowe,
- dokonanie korekty wartości nakładów inwestycyjnych ponad ich wartość godziwą o kwotę 0,2 mln PLN,
- zwiększenie rezerw o 0,2 mln PLN, z czego 0,1 mln PLN stanowi rezerwa na ewentualne koszty związane ze sporem z jednym z kontrahentów,
- zapłata odszkodowania na kwotę 0,2 mln PLN w związku z opóźnieniami w dostawach,
- przekazanie darowizn o wartości 0,1 mln PLN.
- koszty zastępstwa procesowego na poziomie 0,1 mln PLN podjęte na działania zmierzające do poprawy odzyskania niezapłaconych wierzytelności.

Z uwagi na powyższe wynik na działalności operacyjnej w bieżącym okresie ukształtował się na poziomie 7,4 mln PLN wobec straty w roku 2014 na poziomie 3,4 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa poniosła w trzech kwartałach 2015 r. stratę w wysokości 3,2 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2014 strata na działalności finansowej wyniosła 5,8 mln PLN) na co złożyły się głównie:

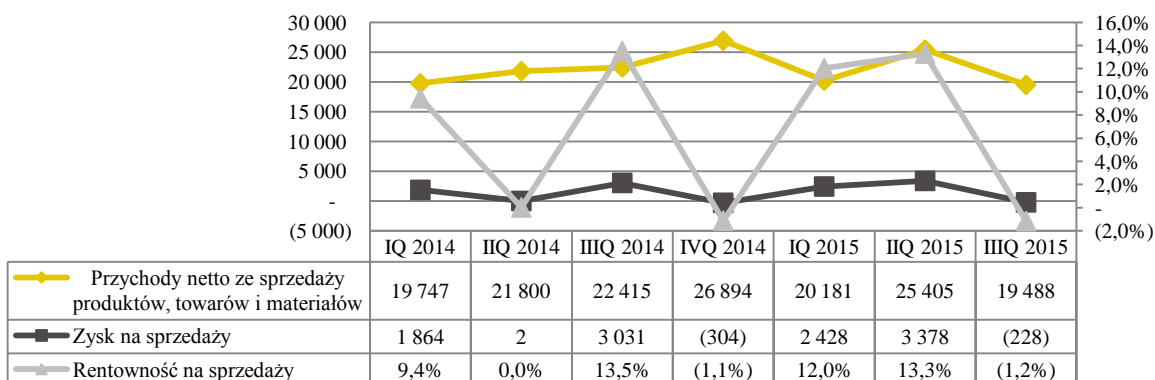
- przychód z tytułu wyceny IRS w wysokości 0,7 mln PLN,
- koszty odsetek oraz prowizji od kredytów bankowych 3,0 mln PLN,
- strata z tytułu różnic kursowych – 0,4 mln PLN (głównie w wyniku osłabienia PLN wobec CHF).

Grupa wygenerowała zysk brutto przed opodatkowaniem na poziomie 4,2 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2014 strata brutto wyniosła 9,2 mln PLN).

W trzech kwartałach roku 2015 zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 1,8 mln PLN wobec 4,7 mln PLN w trzech kwartałach roku 2014 (głównie w wyniku efektu rozwiązania rezerw na podatek odroczony w ubiegłym roku).

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

**Dane kwartalne dot. GK IMMOBILE
w okresie 1Q2014 - 3Q2015**



Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

Kwartałny rachunek zysków i strat GK IMMOBILE	IQ 2014	IIQ 2014	IIIQ 2014	IVQ 2014	IQ 2015	IIQ 2015	IIIQ 2015
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 747	21 800	22 415	26 894	20 181	25 405	19 488
Koszt własny sprzedaży	14 947	19 196	16 647	22 400	14 342	17 395	15 900
Zysk brutto ze sprzedaży	4 800	2 604	5 768	4 494	5 839	8 010	3 588
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	5	683	369
Koszty ogólnego zarządu	2 936	2 602	2 737	4 798	3 406	3 949	3 447
Zysk na sprzedaży	1 864	2	3 031	(304)	2 428	3 378	(228)
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	-	-	170	-	-	-
Wynik na poz. działalności operacyjnej	(10 696)	2 506	(101)	(1 397)	(4)	119	1 733
Zysk z działalności operacyjnej	(8 832)	2 508	2 930	(1 530)	2 424	3 497	1 505
Wynik na działalności finansowej	(1 554)	(2 228)	(2 045)	(1 702)	(1 229)	(663)	(1 300)
Zysk brutto	(10 386)	280	885	(3 233)	1 195	2 834	205
Podatek dochodowy	(12 121)	(1 841)	70	(1 404)	869	1 210	331
Zysk netto	1 735	2 121	815	(1 829)	326	1 624	(126)

3.1.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.09.2015 r. osiągnęła poziom wyższy o ca 2,4 mln PLN niż na koniec roku ubiegłego i wyniosła 215,3 mln PLN.

Aktywa	30.09.2015 (niebadane)	30.06.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)	31.12.2014
Aktywa trwałe				
Wartość firmy				
Aktywa niematerialne	525	571	616	570
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	123 472	124 620	126 122	124 339
Hotel Focus w Szczecinie	29 703	29 922	30 657	30 359
Hotel Focus w Bydgoszczy	6 797	6 867	7 099	7 009
Hotel Focus w Chorzowie	29 579	29 833	29 161	30 393
Hotel Focus w Łodzi	30 719	30 917	31 595	31 314
Bydgoszcz, Leśna - grunt (część produkcyjna)	3 712	3 712	3 712	3 712
Wytaczarki CNC	11 733	11 953	12 612	12 392
Pozostałe	11 229	11 416	11 286	9 160
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	79 083	76 085	74 022	75 065
Stocznia Pomerania, Szczecin (37.625 m2)	24 685	27 575	27 575	27 575
Bydgoszcz, Sułkowskiego-Kamienna (52.803 m2)	24 435	24 347	23 221	23 327
Bydgoszcz, Plac Kościeleckich (2.255 m2)	3 563	3 563	3 116	3 563
CH Faktoria, Bydgoszcz, Gdańska-Kamienna (13.656 m2)	26 400	20 600	20 110	20 600
Pozostałe aktywa finansowe	3	3	-	3
Należności i pożyczki	2 155	2 149	1 406	1 901
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	20	-	11
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 007	9 992	4 368	10 975
Aktywa trwałe	215 265	213 440	206 534	212 864

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 na skutek aktualizacji wyceny dwóch nieruchomości (obniżenie wartości stoczni Pomerania o 2,9 mln PLN oraz podwyższenie wartości Centrum Handlowego Faktoria o 5,8 mln PLN) oraz wartość należności

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

długoterminowych (wpłacone do banków finansujących kaucje zabezpieczające spłatę kredytów inwestycyjnych).

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2015 r. w GK IMMOBILE wyniosły 66,6 mln PLN wobec 50,1 mln PLN na dzień 31.12.2014 r.

Aktywa	30.09.2015 (niebadane)	30.06.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)	31.12.2014
Aktywa obrotowe				
Zapasy	24 250	20 544	8 663	10 891
Lokale mieszkalne w trakcie budowy (Bydgoszcz, Leśna 19-21)	23 551	19 016	7 829	10 210
Pozostałe	699	1 528	834	681
Aktywa biologiczne	2 471	2 303	2 470	1 894
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	7 030	6 810	16 010	16 876
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 857	17 305	11 576	15 932
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	192	-	-	1 086
Pożyczki	1 811	-	1 015	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	7	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 204	635	117	91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	847	961	1 157	421
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 971	5 203	1 117	2 901
Aktywa obrotowe	66 633	53 761	42 132	50 092
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	470	461

Wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie z:

- wzrostem wartości zapasów o 13,4 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,
- spadkiem wartości należności z tytułu umów o usługę budowlaną 9,8 mln PLN (m.in. zakończenie dużego kontraktu z KGHM),
- zwiększeniem ilości posiadanych środków pieniężnych o 16,1 mln PLN (przede wszystkim w wyniku zrefinansowania Stoczni Pomerania oraz wpływu środków od nabywców lokali mieszkalnych w inwestycji mieszkaniowej przy ul. Leśnej w Bydgoszczy)..

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.09.2015 r. wzrósł o 3,7 mln PLN w stosunku do ostatniego dnia roku 2014 r. i wyniósł 147,6 mln PLN, a jego udział w pasywach ogółem wyniósł 52,4%.

Wzrost kapitału własnego wynika z:

- wygenerowanego w okresie pomiędzy dniami bilansowymi zysku netto w wysokości 1,8 mln PLN
- sprzedaży akcji własnych, co w konsekwencji spowodowało:
 - zwiększenie pozycji *Akcje własne*,
 - zwiększenie pozostałych kapitałów, gdzie został zaprezentowany zrealizowany zysk na sprzedaży w kwocie 693 tys. PLN.

Pasywa	30.09.2015	30.06.2015	30.09.2014	31.12.2014
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(1 739)	(1 739)	(2 960)	(2 960)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	822	833	158	158
Zyski zatrzymane:	32 208	32 334	31 007	30 384

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

- zysk (strata) z lat ubiegłych	30 384	30 384	26 336	27 542
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki	1 824	1 950	4 671	2 842
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	147 593	147 730	144 507	143 884
Udziały niedające kontroli	-	-	-	-
Kapitał własny	147 593	147 730	144 507	143 884

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 14,8 mln PLN zmianie w stosunku do 31 grudnia 2014 roku i wyniosła 134,3 mln PLN.

Zmienił się poziom zarówno zobowiązań długo jak i krótkoterminowych:

- zwiększenie zobowiązań długoterminowych o ca 29,8 mln PLN, na co największy wpływ miały:
 - wzrost wartości zobowiązań z tytułu kredytów długoterminowych (ca 31,5 mln PLN), w tym w wyniku: uzyskania kredytu przez spółkę HALIFAX P na zrefinansowanie Stoczni Pomerania, zwiększenia limitu kredytowego spółki MAKRUM Project Management oraz w wyniku reklasyfikacji kredytu inwestycyjnego w CHF w kwocie 3,7 mln PLN,
 - zmniejszenie zobowiązań z tytułu leasingów (ca 1,5 mln PLN),
 - wzrost rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego (0,6 mln PLN),
- zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych o ca 15,0 mln PLN, na co przede wszystkim wpłynęły:
 - spadek zobowiązań z tytułu dostaw i usług (ca 2,5 mln PLN),
 - zmniejszenie wartości zobowiązań z tytułu kredytów krótkoterminowych (ca 10,8 mln PLN), w tym w wyniku reklasyfikacji kredytu inwestycyjnego w CHF w kwocie 3,7 mln PLN.

Pasywa	30.09.2015	30.06.2015	30.09.2014	31.12.2014
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	77 407	58 243	44 291	45 862
Leasing finansowy	3 050	3 414	5 359	4 590
Pochodne instrumenty finansowe	2 727	2 337	2 824	3 261
Pozostałe zobowiązania	24	29	270	94
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 463	11 287	5 988	10 902
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	318	318	228	222
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	787	885	1 180	1 082
Zobowiązania długoterminowe	95 793	76 513	60 140	66 013
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 873	16 486	15 431	18 349
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	251	93	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14 144	17 147	20 570	24 918
Leasing finansowy	2 972	3 545	3 194	3 526
Pochodne instrumenty finansowe	151	153	-	247
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2 999	3 187	3 196	3 809
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	680	578	1 074	914
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 693	1 611	931	1 757
Zobowiązania krótkoterminowe	38 512	42 958	44 489	53 520
Zobowiązania razem	134 305	119 471	104 629	119 533

3.2. Charakterystyka sprzedaży

PRZEMYSŁ

Przychody z segmentu przemysłowego w okresie od stycznia do września 2015 roku były realizowane w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.

Działalność przemysłowa Grupy Kapitałowej IMMOBILE koncentruje się na:

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

Więcej na www.immobile.com.pl

MAKRUM Project Management Sp. z o.o. kontynuuje prace rozpoczęte w pierwszym półroczu 2015 roku. W dalszym ciągu widoczna jest większa aktywność sektorów lądowych związanych bezpośrednio z produktami własnymi MAKRUM jak również z szeroko pojętym obszarem projektów przemysłowych.

W ostatnim czasie mamy do czynienia ze światowym kryzysem w przemyśle. Ma to związek z rekordowo niskimi cenami ropy – w granicach 50 dolarów za baryłkę, co bardzo znacząco ograniczyło ilość projektów z branży offshore i marine w MAKRUM. Niskie ceny surowca wynikają z przyrostu jej podaży z dwóch diametralnie odmiennych źródeł – USA i Kanady oraz Libii i Iraku. Rzutuje to negatywnie na rynek offshore. Spadek cen wynika również z malejącego znaczenia ropy jako źródła energii, na rzecz ekologicznych, odnawialnych źródeł. Ten czynnik z kolei wpływa też na nienajlepszą sytuację przemysłu wydobywczego – mamy tu do czynienia z ogromnymi nadwyżkami wydobycia nad sprzedażą.



Wykres: Cena za baryłkę ropy w dolarach

Źródło: Bankier.pl

Podobnie jak w roku 2014, również w III kwartale 2015 roku bardzo istotnym rynkiem jest rynek konstrukcji maszynowych zwanych również projektami przemysłowymi łącznie z rynkiem posprzedażowym produktów własnych, 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.

Okres zmniejszonej aktywności części naszych klientów jest dla inżynierów firmy MAKRUM czasem intensywnej i wzmożonej pracy nad nowymi produktami firmy MAKRUM. Ostatnie lata koncentrowały się na projekcie związanym z innowacyjnymi systemami parkingów mobilnych, w pełni automatycznych i półautomatycznych. Pierwsze trzy kwartały tego roku to zakończenie prac obliczeniowo projektowych i

rozpoczęcie produkcji prototypowej trzech konstrukcji parkingów automatycznych. Efektem tych prac będzie prezentacja tychże parkingów w IV KW 2015 na przełomie listopada i grudnia 2015. Na przełomie roku 2015 i 2016 produkt ten wejdzie do sprzedaży i trafi do zupełnie nowych grup odbiorców.

Przychody segmentu przemysłowego.

Przychody segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej w I-III kwartale 2015 wyniosły ok. 30,6 mln PLN i były o 8,7% niższe niż w analogicznym okresie roku 2014 (33,5 mln PLN).

- Wynik operacyjny segmentu przemysłowego.

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2015 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE wygenerowała dochód operacyjny w segmencie przemysłowym w wysokości 4,0 mln PLN (ca 13,2 % rentowności operacyjnej brutto) vs. 1,0 mln PLN w tym samym okresie 2014 roku (3,0 % rentowności operacyjnej brutto).

- Perspektywy segmentu

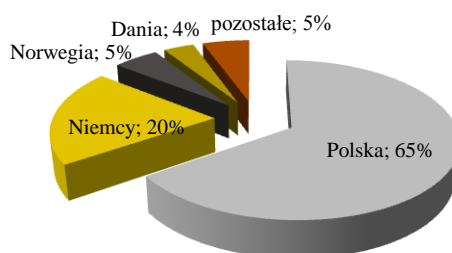
System zautomatyzowanych parkingów modułowych

System idealnie sprawdza się w gęstej zabudowie miejskiej umożliwiając nawet kilkunastokrotną oszczędność miejsc parkingowych. Stosowany jako nowoczesny garaż dla samochodów do 3,5T przy inwestycjach mieszkaniowych czy biurowych, może stanowić integralną część budynku, jak i niezależny obiekt. Nowoczesny system hydrauliczny zapewnia łatwość użytkowania oraz maksymalne bezpieczeństwo dla kierowców i magazynowanych samochodów.

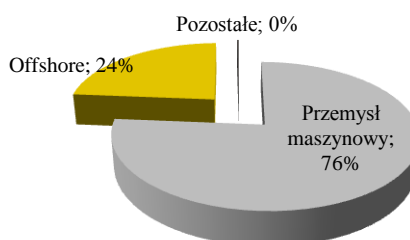
System automatycznego parkowania działa na zasadzie poziomego oraz pionowego przesuwu platform pojazdowych. Takie rozwiązanie w znaczący sposób ogranicza ilość kubatury potrzebnej do zmagazynowania aut w porównaniu z technologią tradycyjną i dużą ilością zjazdów, podjazdów dróg komunikacji wewnętrznej itp. Jest to optymalne rozwiązanie dla developerów gdzie tą samą ilość pojazdów można zmieścić na poziomach bez potrzeby budowy kolejnych dróg dodatkowych podziemnych poziomów parkingowych.

[Zobacz więcej...](#)

Udział procentowy poszczególnych krajów



Segmenty sprzedaży



HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za 3Q 2015 roku wyniosły 21,8 mln PLN i zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. oraz FOOD2GO Sp. z o.o.

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

W analogicznym okresie 2014 roku przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie wyniosły 19,1 mln PLN co oznacza wzrost przychodów o 2,7 mln PLN w stosunku do 2014 roku (+13,9%).

Wzrost przychodów wypracowały wszystkie nasze obiekty z wyjątkiem hotelu w Gdańsku (-5,7% vs. 2014) z racji na brak jednorazowego kontraktu, który w omawianym okresie 2014 roku wygenerował ponad 3450 pokojonocy i 750 tys. PLN łącznego przychodu netto. Poza tym wzrosty odnotowaliśmy w obiektach w Inowrocławiu (+174,9% vs. 2014 – duży wzrost z racji na otwarcie hotelu w maju 2014 roku), Chorzowie (+25,3% vs. 2014), Bydgoszczy (+16,7% vs. 2014), Łodzi (+16,2% vs. 2014) oraz Szczecinie (+7,6% vs. 2014).

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	1-3Q 2015	1-3Q 2014	vs. 2014
OCC%	62,61%	59,23%	+3,38 p.p.
ADR	152,84 PLN	151,04 PLN	+1,80 PLN
RevPAR	95,69 PLN	89,45 PLN	+6,23 PLN

Wynik operacyjny segmentu hotelarskiego

Wynik operacyjny segmentu wyniósł w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku 4,6 mln PLN, wobec 3,7 mln PLN w analogicznym okresie 2014 roku. Na pozytywny wynik ma wpływ wzrost przychodów hotelu w Chorzowie oraz poprawa wyników operacyjnych w pozostałych obiektach sieci.

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),
- TOP HOTEL 2015 w kategorii „On the road” (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 sukcesywne pozyskiwanie od 2 do 3 obiektów w skali roku. W chwili obecnej spółka prowadzi zaawansowane rozmowy na temat włączenia do sieci obiektów dzierżawionych od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

Zgodnie z planem przebiega budowa nowego hotelu w Gdańsku Wrzeszczu, którego inwestorem jest firma Górski Energia. Hotel ma mieć docelowo 122 pokoje i 735 m² powierzchni konferencyjnej. Otwarcie hotelu planowane jest na pierwsze półrocze 2016.

Spółka FOCUS Hotels zawarła w dniu 25.09.2015r. umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Białymstoku ze spółką “ROGOWSKI DEVELOPMENT NOVA” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością BIS sp. k. Hotel ma mieć docelowo co najmniej 120 pokoi, a jego otwarcie planowane jest na I kwartał 2018 roku.

Spółka planuje zwiększenie swoich przychodów w obszarze usług uzupełniających ofertę hoteli i w znacznym stopniu wychodząc poza budynki hotelowe. Pierwszy etap polegający na uruchomieniu sprzedaży dań

z dowozem do klienta w ramach marek Focus Pizza oraz TOGO został zrealizowany. Obecnie trwają prace nad powiększeniem sieci dystrybucji oraz asortymentu marki TOGO.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w pierwszych trzech kwartałach 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 pierwszych trzech kwartałach 2015 roku wyniosły 5,8 mln PLN i wygenerowano na tej działalności wynik operacyjny w wysokości 2,5 mln PLN.

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

W realizowanej przez Grupę inwestycji własnej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy na Placu Kościeleckich przewiduje się w roku 2017 możliwość komercjalizacji ok. 8.600 m² biurowo-handlowo-usługowej.

KONSULTING BUDOWLANY

Przychody ze sprzedaży produktów i towarów w segmencie konsultingu budowlanego w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku łącznie, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 4,9 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 kontynuuje udział w realizacji ponad 20 projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego. Pozostałe świadczone usługi to:

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

W związku z rozpoczętą w 2014 roku usługą polegającą na prowadzeniu inwestycji budowlanych w formule Generalnego Realizatora Inwestycji/Generalnego Wykonawcy, udział zrealizowanych robót budowlanych sukcesywnie wzrasta.

• Wynik operacyjny segmentu konsulting budowlany

Do 3 Q 2015 roku łącznie segment konsulting budowlany wygenerował stratę operacyjną w wysokości 0,5 mln PLN przy przychodach segmentu w wysokości 4,9 mln PLN. W analogicznym okresie roku 2014 segment odnotował analogiczną stratę przy przychodach równych 4,8 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

Przychody ze sprzedaży produktów i usług w segmencie deweloperskim realizowane są w spółkach: CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o. oraz CDI Nieruchomości Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie dwie własne inwestycje – budowę osiedla Platanowy Park (realizacja etapu „0”) oraz budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3.

Osiedle Platanowy Park

Projekt Platanowego Parku przygotowało biuro CDF Architekci z Poznania (za wyjątkiem etapu „0”, którego projekt został przygotowany przez Pracownię Architektoniczną Krzysztof Łukanowski). CDF Architekci zaprojektowali budynki w zróżnicowanej architekturze i o różnych wysokościach z dominantami o wysokości do 50 metrów. Platanowy Park podzielony będzie na główną część mieszkaniową, oraz uzupełniające funkcje biurowe, usługowe, handlowe, hotelowe i kulturalne. Na całej powierzchni osiedla ograniczony zostanie ruch samochodowy. Parkingi z blisko 1,9 tys. miejsc zlokalizowane będą w części podziemnej.

Inwestycja na niemal 10 hektarowym terenie przylegającym do ścisłego centrum Bydgoszczy spowoduje skokowy wzrost przychodów Grupy w kolejnych latach.

Inwestycja jest podzielona na 7 etapów mieszkaniowych, które będą realizowane w okresie około 7-letnim, przede wszystkim ze względu na chłonność bydgoskiego rynku mieszkaniowego. Zakłada się oddawanie corocznie do użytku około 150 mieszkań z ogólnej liczby 1 246 mieszkań (ok. 65 tys. m PUM). W planach inwestycyjnych jest wybudowanie ok. 43 tys. m GLA. Szacowana wartość projektu to ok. 750 mln PLN.

Obecnie na ukończeniu jest Etap „0” tej inwestycji. Powołana do tego celu spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. realizuje tą inwestycję z pełnym zastosowaniem przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Etap „0” obejmuje realizację dwóch budynków mieszkalnych o 72 mieszkaniach każdy (ok. 3.331 m² PUM w jednym obiekcie). Budżet tego zadania deweloperskiego to ca 29 mln PLN (z uwzględnieniem wartości działki), na który Spółka realizująca to zadanie inwestycyjne uzyskała kredyt bankowy. Inwestycja została zakończona i został złożony wniosek o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. W grudniu br. planowane jest podpisywanie z nabywcami aktów notarialnych przenoszących własność lokali mieszkalnych.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zostało zawartych 67 umów sprzedaży mieszkań o łącznej powierzchni ponad 2,9 tys. m², która stanowi ponad 44% dostępnej do sprzedaży PUM.

Do realizacji etapu „1” inwestycji została powołana spółka CDI 3 Sp. z o.o. Spółka do końca listopada 2015 roku planuje złożyć wniosek o wydanie pozwolenia na jego budowę.

IMMOBILE K3

IMMOBILE K3 będzie to 5-kondygnacyjny, nowoczesny biurowiec klasy A z 2-poziomowym parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3 (zaledwie 100 m od Starego Rynku).

CDF Architekci Projektując biurowiec IMMOBILE K3 brało pod uwagę zarówno jego funkcjonalność, ale również o historię tego miejsca, tak, aby perfekcyjnie wpisać nowoczesny budynek w historyczną tkankę Bydgoszczy. Aby nawiązać do sąsiedniej historycznej zabudowy staromiejskiej a także do specyfiki terenu, zostały zróżnicowane płaszczyzny elewacji. Prostota i szczerłość materiałów będzie nawiązywać do przeszłości tego terenu, a nowoczesność i minimalizm łączyć się będzie z tradycją i kameralnością.

Budynek IMMOBILE K3 stworzy nową wartość przestrzenną w tym ważnym punkcie historycznym Bydgoszczy.

Inwestycję rozpoczęto w III kwartale 2015 r. przygotowując plac budowy do realizacji robót. Obecnie spółka prowadzi działania zmierzające do uzyskania pozwolenia zamiennego związanego ze zwiększeniem ilości miejsc postojowych w części podziemnej budynku. Przewiduje się jej zakończenie inwestycji w III kwartale 2017 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji nadziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12.538 m² (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m²).

Wartość tej inwestycji to ok. 58 mln PLN.

HANDEL DETALICZNY

Spółka Attila Sp. z o. o. należąca do Grupy prowadzi 3 sklepy stacjonarne w Bydgoszczy oraz sklep internetowy ze zdrową żywnością pod nazwą EKOzakupy.pl. Obecnie Spółka pracuje nad optymalizacją modelu biznesowego oraz poszukiwaniem polskich dostawców produktów ekologicznych. Działania spółki obejmują konsekwentne budowanie świadomości marki za pomocą odpowiedniej strategii marketingowej wspierającej markę. W ramach prowadzonych kampanii, organizowane są darmowe dermatokonsultacje, porady dietytyka, spotkania z doradcą personalnym oraz cykliczne degustacje w sklepach i poza nimi. Sieć dystrybuje firmową gazetkę, informującą o promocjach i nowościach. Wyspy ekozakupy.pl pojawiają się w największych centrach

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

handlowych regionu oraz klubach fitness. Wdrożony został program lojalnościowy (Klub ekozakupy.pl). Spółka jest członkiem Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Polska Ekologia. Prowadzona jest kampania marketingowa w tradycyjnych mediach masowych oraz na szeroką skalę w internecie z wykorzystaniem znanych blogerów i youtuberów. W dalszej kolejności planowane są kampanie reklamowe z udziałem znanych osób, sponsoring, ujednolicenie wewnętrznej aranżacji i zewnętrznej reklamy sklepów.

Przychody w segmencie wyniosły 1,3 mln PLN. Przychody te w całości prezentowane są w pozycji *Pozostałe przychody*.

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 dzień publikacji sprawozdania stan posiadania wynosi 14 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 czasie trwania III kwartału bieżącego roku oraz w okresie do dnia publikacji sprawozdania zakupiono łącznie 2 konie, sprzedano również 2.

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów przedstawia poniższa tabela.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2015 roku (niebadane)</i>							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	30 611	5 809	21 782	4 937	-	1 935	65 074
Sprzedaż między segmentami	-	2	121	1 892	-	-	2 015
Przychody ogółem	30 611	5 811	21 903	6 829	-	1 935	67 089
Amortyzacja	1 308	287	2 478	140	-	327	4 540
Wynik operacyjny segmentu	4 040	2 499	4 617	(518)	(1 593)	(3 467)	5 578
Aktywa segmentu sprawozdawczego	40 082	56 901	99 064	1 423	67 158	4 053	268 681

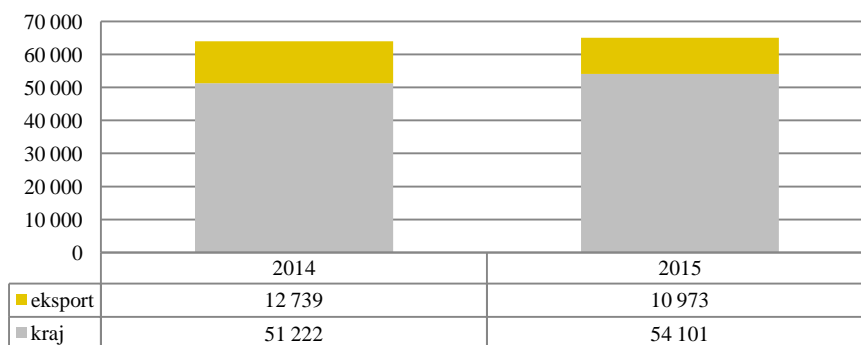
Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2014 roku (niebadane)</i>							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	33 512	5 813	19 122	4 844	-	670	63 961
Sprzedaż między segmentami	303	1 151	134	1 255	-	-	2 843
Przychody ogółem	33 815	6 964	19 256	6 099	-	670	66 804
Amortyzacja	1 234	807	2 048	195	-	269	4 553
Wynik operacyjny segmentu	990	2 131	3 686	(543)	(40)	(1 327)	4 897
Aktywa segmentu sprawozdawczego	50 389	53 855	103 516	1 768	30 157	3 474	243 159

Grupa począwszy od 01.01.2015 roku uwzględnia w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem. Ponadto od 01.01.2015 roku Grupa dokonała przypisania do aktywów segmentów operacyjnych także: długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, aktywa biologiczne oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W ocenie Zarządu Grupy taki sposób prezentacji aktywów pełniej odzwierciedla zaangażowane aktywa w poszczególnych segmentach.

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

**Wartość sprzedaży w GK IMMOBILE
w pierwszych trzech kwartałach w latach 2014 i 2015**



Na ogólny wzrost przychodów GK IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku w stosunku do porównywalnego okresu roku 2014, wynoszący ca 1,1 mln PLN wpływ miał wzrost przychodów krajowych. Przychody z eksportu spadły o kwotę ca 1,8 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	1Q-3Q2015	1Q-3Q2014	Różnica
Przepływy z działalności operacyjnej	5 134	(2 900)	8 034
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(6 027)	(2 528)	(3 499)
Przepływy z działalności finansowej	16 963	4 818	12 145
Razem przepływy pieniężne netto	16 070	(610)	16 680
Środki pieniężne na początek okresu	2 901	1 727	1 174
Środki pieniężne na koniec okresu	18 971	1 117	17 854

W pierwszym półroczu 2015 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 5,1 mln PLN, związany głównie z wypracowanym zyskiem brutto oraz korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 4,5 mln PLN).

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wynosił per saldo 3,8 mln PLN, a największa zmiana w kapitale obrotowym dotyczyła wpływu z tytułu zmniejszenia stanu należności z tytułu robót budowlanych (9,8 mln PLN). Największe wydatki w kapitale obrotowym związane są ze zwiększeniem stanu zapasów 14,9 mln PLN, co jest głównie efektem realizacji robót na budowie dwóch bloków mieszkalnych oraz wzrostem zapasów w sieci sklepów ekozakup.pl

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 6,0 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).

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

Na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 17,0 mln PLN. Największy wpływ na to miały wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w wysokości per saldo 20,5 mln PLN, w mniejszym stopniu sprzedaż akcji własnych Spółki GK IMMOBILE S.A.

3.4. Analiza wskaźnikowa

Na koniec trzeciego kwartału 2015 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku 2014.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym uległ poprawie w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Znacząco wzrosła również wartość kapitału obrotowego netto.

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

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

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q-3Q2015	1Q-3Q2014
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	23,08%	25,67%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30-09-2015	30-09-2014
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,13	1,00
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	28 799	-812
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30-09-2015	30-09-2014
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,84	1,00
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	1,10	0,74
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,47	0,42
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,90	0,72
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1Q-3Q2015	1Q-3Q2014
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	2,80%	7,30%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	6,51%	-14,42%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,65%	1,87%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	1,24%	3,23%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q-3Q2015	1Q-3Q2014
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	11 966	1 159
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	18,39%	1,81%

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

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.
- 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.
- W dniu 3.06.2015 roku została założona spółka CDI Nieruchomości Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, której 99% udziałowcem jest CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.), oraz 1% udziałowcem – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (Spółka w 100% zależna od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.). Spółka została zarejestrowana w dniu 05.06.2015 roku. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- W dniu 31.08.2015 roku została założona spółka KUCHET Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 1 września 2015 roku. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- W dniu 01.09.2015 roku NZW Halifax P Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5 tys. PLN o kwotę 1.100 tys. PLN, tj. do kwoty 1.105 tys. PLN poprzez utworzenie 22.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną cenę 11.000 tys. PLN.
Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 9.900 tys. PLN stanowi agio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.
W dniu 22.09.2015 roku GK IMMOBILE S.A. dokonała sprzedaży na rzecz tej spółki zależnej przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania za kwotę 20 mln PLN.

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 12.11.2015 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 12.11.2015			
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 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

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 12.11.2015 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 12.11.2015 r.

Akcjonariusz	Stan na 27.08.2015	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 12.11.2015
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	74.917	-----	-----	74.917
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	38.334.547	-----	-----	38.334.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.945.454	-----	-----	3.945.454
Piotr Fortuna	15.000	-----	-----	15.000

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. posiada na dzień 12.11.2015 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 27.08.2015 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 1.035.227 sztuk akcji własnych.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 12.11.2015 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 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 12.11.2015 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 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 12.11.2015 r. 190.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 196.000 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 12.11.2015 r. 32 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Andrzej Witkowski posiadał 26 500 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 12.11.2015 r. 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 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 12.11.2015 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 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 12.11.2015 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 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 12.11.2015 r. 5.150 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Paweł Mirski posiadał 5.150 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 12.11.2015 r. 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 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 Część B rozdział *Pozostałe 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

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 30.09.2015 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 30.09.2015 r.

Przedmiot umowy	Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
Umowa poręczenia	GKI SA	ATTILA	BP Europa SE	50 000	2017-12-31

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w okresie od 01.01.2015 do 30.09.2015 roku nie udzieliły 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

- 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.
18	44	64	15	49	40	8	14

Łącznie Spółki Grupy zatrudniają 252 osoby.

- 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 22.09.2015 r. Halifax (Kupująca) zawarła z GK IMMOBILE S.A. (Sprzedająca) umowę sprzedaży 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.

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

Czynniki zewnętrzne wpływające w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie i developingu,
- sytuacja na rynku ropy naftowej – trwale utrzymująca się niska cena ropy naftowej w znaczący sposób ogranicza wszelkie inwestycje w sektorze offshore, co przekłada się na wielkość zamówień w sektorze przemysłowym,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- ewentualne działania nowego rządu w zakresie programów wspierających budownictwo mieszkaniowe, w tym budowę tanich mieszkań na wynajem,
- 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.

Główne cele na kolejne kwartały 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 i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy;
- 2) wzmocnieniem pozycji lub wejściem na nowe dla Grupy rynki, jak handel detaliczny,
- 3) pozyskiwanie nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 4) określenie modelu funkcjonowania i realizacja obiektu produkcyjnego w nowej lokalizacji w Bydgoszczy,
- 5) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - 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 odniesieniu do naruszonych w pierwszym kwartale postanowień umowy kredytowej (w szczególności wskaźnika „dług do EBITDA”) Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. 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 30.09.2015 roku wszystkie covenanty tej umowy kredytowej zostały spełnione.

Na dzień 30.09.2015 roku nie wystąpiły inne naruszenia covenantów w umowach kredytowych Grupy, które mogą skutkować ich wypowiedzeniem.

Bydgoszcz, dn. 12 listopada 2015 roku

Podpisy Zarządu:

*Członek Zarządu
Piotr Fortuna*

*Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiński*

*Prezes Zarządu
Rafał Jerzy*