



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Skonsolidowany Raport Kwartalny
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
(dawniej Grupa Kapitałowa MAKRUM S.A.)

31 marzec 2014

**Raport śródroczny zgodny z wymogami MSR 34
„Śródroczna sprawozdawczość finansowa”**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**Kwartalne Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
(dawniej Grupa Kapitałowa MAKRUM S.A.)**

31 marzec 2014

Spis treści:

Wybrane dane finansowe	4
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	7
Zysk (strata) netto na jedną akcję.....	7
Skonsolidowane sprawozdanie wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	8
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
Informacja dodatkowa do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14

WYBRANE DANE FINANSOWE, WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	19 747	17 759	64 725	4 714	4 255	15 370
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(8 832)	1 000	4 458	(2 108)	240	1 059
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 386)	161	1 751	(2 479)	39	416
Zysk (strata) netto	1 735	201	833	414	48	198
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 730	195	841	413	47	200
Zysk na akcję (PLN)	0,02	0,00	0,01	0,01	0,00	0,00
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,02	0,00	0,01	0,01	0,00	0,00
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1894	4,1738	4,2110
Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 996)	(1 283)	6 512	(954)	(307)	1 546
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(458)	(1 052)	(11 586)	(109)	(252)	(2 751)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	18 611	2 261	3 963	4 443	542	941
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	14 157	(75)	(1 111)	3 379	(18)	(264)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1894	4,1738	4,2110
Bilans						
Aktywa	279 485	239 702	244 197	67 002	57 381	58 882
Zobowiązania długoterminowe	59 676	56 272	69 269	14 306	13 470	16 703
Zobowiązania krótkoterminowe	71 745	36 908	28 527	17 200	8 835	6 879
Kapitał własny	148 064	146 522	146 401	35 496	35 075	35 301
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	148 064	146 509	146 401	35 496	35 072	35 301
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,1713	4,1774	4,1472

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł :

01 stycznia do 31 marca 2014: 1 euro = 4,1894
01 stycznia do 31 marca 2013: 1 euro = 4,1738
01 stycznia do 31 grudnia 2013: 1 euro = 4,2110

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł :

31 marca 2014: 1 euro = 4,1713
31 marca 2013: 1 euro = 4,1774
31 grudnia 2013: 1 euro = 4,1472

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	MSSF	MSSF	MSSF
	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	507	4 325	459
Rzeczowe aktywa trwałe	167 948	162 220	170 539
Nieruchomości inwestycyjne	41 448	33 518	46 949
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	31	327	531
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	630	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	761	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 383	1 911	2 216
Aktywa trwałe	213 318	203 694	220 694
Aktywa obrotowe			
Zapasy*	3 527	3 726	3 282
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	7 326	6 322	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 038	18 599	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	364	1	365
Pożyczki	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	11	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	141	-	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 345	2 322	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 885	2 761	1 727
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 542	2 266	2 596
Aktywa obrotowe	66 167	36 009	23 504
Aktywa razem	279 485	239 702	244 197

* Grupa Kapitałowa posiada aktywa biologiczne w postaci koni sportowych . Aktywa biologiczne ujmowane są w zapasach i posiadają wartość 2.107 tys. PLN.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

Pasywa	MSSF	MSSF	MSSF
	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Kapitał własny			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>			
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(1 682)	(700)	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	158	119	158
Zyski zatrzymane:	33 286	30 789	31 576
- zysk (strata) z lat ubiegłych	31 556	30 594	30 734
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 730	195	841
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	148 064	146 509	146 401
Udziały niedające kontroli	-	13	-
Kapitał własny	148 064	146 522	146 401
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	42 529	31 484	39 978
Leasing finansowy	6 562	4 554	7 286
Pochodne instrumenty finansowe	272	182	219
Pozostałe zobowiązania	324	250	261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 417	19 515	19 793
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	258	286	258
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 316	-	1 475
Zobowiązania długoterminowe	59 676	56 272	69 269
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32 349	16 013	7 822
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	871	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	30 554	13 491	13 324
Leasing finansowy	3 019	2 670	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	30	179	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 109	2 773	2 816
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	851	641	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 833	271	711
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	71 745	36 908	28 527
Zobowiązania razem	131 422	93 180	97 796
Pasywa razem	279 485	239 702	244 197

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	MSSF	MSSF	MSSF
	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	19 747	17 759	64 725
Przychody ze sprzedaży produktów	10 541	7 406	29 001
Przychody ze sprzedaży usług *	9 144	10 100	34 936
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	62	253	789
Koszt własny sprzedaży	14 947	14 049	53 713
Koszt sprzedanych produktów	7 456	3 994	22 265
Koszt sprzedanych usług	7 401	9 588	30 429
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	90	467	1 019
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 800	3 710	11 012
Koszty sprzedaży	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2 936	2 836	11 253
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	-	403
Pozostałe przychody operacyjne	825	172	12 537
Pozostałe koszty operacyjne	11 522	45	8 241
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(8 832)	1 000	4 458
Przychody finansowe	8	357	736
Koszty finansowe	1 563	1 196	3 443
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 386)	161	1 751
Podatek dochodowy	(12 121)	(40)	918
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 735	201	833
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	1 735	201	833
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 730	195	841
- podmiotom niekontrolującym	5	5	(8)

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyszczególnienie	MSSF	MSSF	MSSF
	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej			
- podstawowy	0,02	0,00	0,01
- rozwodniony	0,02	0,00	0,01
z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
- podstawowy	0,02	0,00	0,01
- rozwodniony	0,02	0,00	0,01

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	MSSF	MSSF	MSSF
	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Zysk (strata) netto	1 735	201	833
Inne całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego			
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:			
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:			
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	(24)	10
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	(4)	(2)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	(28)	12
Całkowite dochody	1 735	173	845
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 730	173	853
- podmiotom niekontrolującym	5	-	(8)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SPRAWOZDANIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2014 roku		18 216	(1 634)	98 086	158	31 577	146 402	13	146 415
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości		-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego		-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach		18 216	(1 634)	98 086	158	31 577	146 402	13	146 415
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2014 roku									
Emisja akcji		-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)		-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)		-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)		-	-	-	-	(21)	(21)	(13)	(34)
Dywidendy		-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	(48)	-	-	-	(48)	-	(48)
Razem transakcje z właścicielami		-	(48)	-	-	(21)	(68)	(13)	(82)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2014 roku		-	-	-	-	1 730	1 730	-	1 730
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2014 roku		-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody		-	-	-	-	1 730	1 730	-	1 730
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)		-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2014 roku		18 216	(1 682)	98 086	158	33 286	148 064	-	148 064

SPRAWOZDANIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2013 roku		18 216	(647)	98 086	147	30 594	146 395	8	146 403
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości		-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego		-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach		18 216	(647)	98 086	147	30 594	146 395	8	146 403
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2013 roku									
Emisja akcji		-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)		-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)		-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)		-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy		-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	(53)	-	-	-	(53)	-	(53)
Razem transakcje z właścicielami		-	(53)	-	-	-	(53)	-	(53)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2013 roku		-	-	-	-	195	195	5	200
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2013 roku		-	-	-	(28)	-	(28)	-	(28)
Razem całkowite dochody		-	-	-	(28)	195	167	5	172
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)		-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2013 roku		18 216	(700)	98 086	119	30 789	146 509	13	146 522

SPRAWOZDANIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2013 roku		18 216	(647)	98 086	147	30 735	146 537	8	146 544
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości		-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego		-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach		18 216	(647)	98 086	147	30 735	146 537	8	146 544
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2013 roku									
Emisja akcji		-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)		-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)		-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)		-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy		-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	(988)	-	-	-	(988)	-	(988)
Razem transakcje z właścicielami		-	(988)	-	-	-	(988)	-	(988)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku		-	-	-	-	841	841	(8)	833
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku		-	-	-	12	-	12	-	12
Razem całkowite dochody		-	-	-	12	841	853	(8)	845
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)		-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2013 roku		18 216	(1 634)	98 086	158	31 577	146 402	-	146 402

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	MSSF	MSSF	MSSF
	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 386)	161	1 751
Korekty:			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	2 537	1 837	7 552
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	61	27	136
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	8 183	-	(9 189)
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat	(146)	(25)	341
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	161	226
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	(146)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(98)	(449)	123
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(20)	-	(32)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	115	566	98
Koszty odsetek	60	812	1 508
Przychody z odsetek i dywidend	(14)	(6)	59
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-	-
Inne korekty	(424)	3	3 701
Korekty razem	10 252	2 928	4 378
Zmiana stanu zapasów	(84)	48	699
Zmiana stanu należności	(17 778)	(6 144)	149
Zmiana stanu zobowiązań	19 351	2 573	(388)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1 817)	(1 206)	(1 739)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(3 502)	803	3 300
Zmiany w kapitale obrotowym	(3 830)	(3 926)	2 021
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	(156)	(226)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(32)	(21)	(55)
Zapłacony podatek dochodowy	-	(269)	(1 357)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 996)	(1 283)	6 512
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(186)	(1)	(300)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	27
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(325)	(4 037)	(16 960)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	103	2 985	7 860
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	(2 150)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-	()
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	()
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(114)	-	(1 023)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	64	-	943
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-	-
Otrzymane odsetki	-	-	17
Otrzymane dywidendy	-	-	1
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(458)	(1 052)	(11 586)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-
Nabycie akcji własnych	(48)	(53)	(988)
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	49 070	5 213	29 967
Splaty kredytów i pożyczek	(28 952)	(914)	(17 656)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(745)	(1 171)	(5 070)
Odsetki zapłacone	(714)	(814)	(2 291)
Dywidendy wypłacone	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	18 611	2 261	3 963
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	14 157	(75)	(1 111)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 727	2 836	2 838
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15 885	2 761	1 727

Informacja dodatkowa do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.03.2014 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości/Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

W zakresie nieuregulowanym przez MSSF sprawozdanie sporządzono zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. (Dz. U. z 2009 r. nr 33, poz. 259 z późn. zm.).

Niniejsze sprawozdanie prezentowane jest w wersji skróconej, zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 01.01. do 31.03.2014 r., natomiast dane porównywalne za okres od 01.01 do 31.03.2013 r. i 01.01 do 31.12.2013 r. dla sprawozdania z sytuacji finansowej oraz od 01.01. do 31.03.2013 r. dla sprawozdania z rachunku zysków i strat, przepływów pieniężnych.

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe sporządzono w tysiącach złotych.

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

2. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dawniej MAKRUM S.A.) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (Numer KRS: 0000033561).

Siedziba Spółki mieści się w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej 40.

W dniu 31.03.2014 r. MAKRUM S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MAKRUM S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.

W tym samym dniu MAKRUM S.A. zmieniła firmę na **Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej: GK IMMOBILE S.A. lub GKI S.A.)**. Zmiana nazwy spółki na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to zwieńczenie długiego procesu transformacji, krystalizowania nowej koncepcji biznesowej. **Grupa Kapitałowa IMMOBILE (dalej: GK IMMOBILE lub GKI)** to holding spółek sektorów usługowych opierający swoją wartość na działalności operacyjnej w wybranych segmentach oraz na wartości nieruchomości spółek zależnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz zarządzanie posiadaniem pakietem udziałów w Spółkach zależnych.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Skład Zarządu Grupy Kapitałowej IMMOBILE (dawniej MAKRUM S.A.) na 31.03.2014 r. był następujący:

Rafał Jerzy – Prezes Zarządu

Sławomir Winiecki – Wiceprezes Zarządu

Od 01.01.2014 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie zmieniał się.

Skład Rady Nadzorczej na 31.03.2014 r.:

Piotr Kamiński – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jerzy Nadarzewski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Krzysztof Kobryński – Sekretarz Rady Nadzorczej

Beata Jerzy – Członek Rady Nadzorczej

Mirosław Babiaczyk – Członek Rady Nadzorczej

Podczas Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy odbytego dnia 28 kwietnia 2014 r. podjęto m.in. uchwały o powołaniu na kolejną kadencję Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2014 r. na członków Rady Nadzorczej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Pana Jana Kuźma- nowego Członek Rady Nadzorczej, Panią Beatę Jerzy, Pana Jerzego Nadarzewskiego, Pana Piotra Kamińskiego oraz Pana Mirosława Babiaczyka.

W dniu 28.04.2014r Pan Krzysztof Kobryński złożył rezygnację z kandydowania na kolejną kadencję.

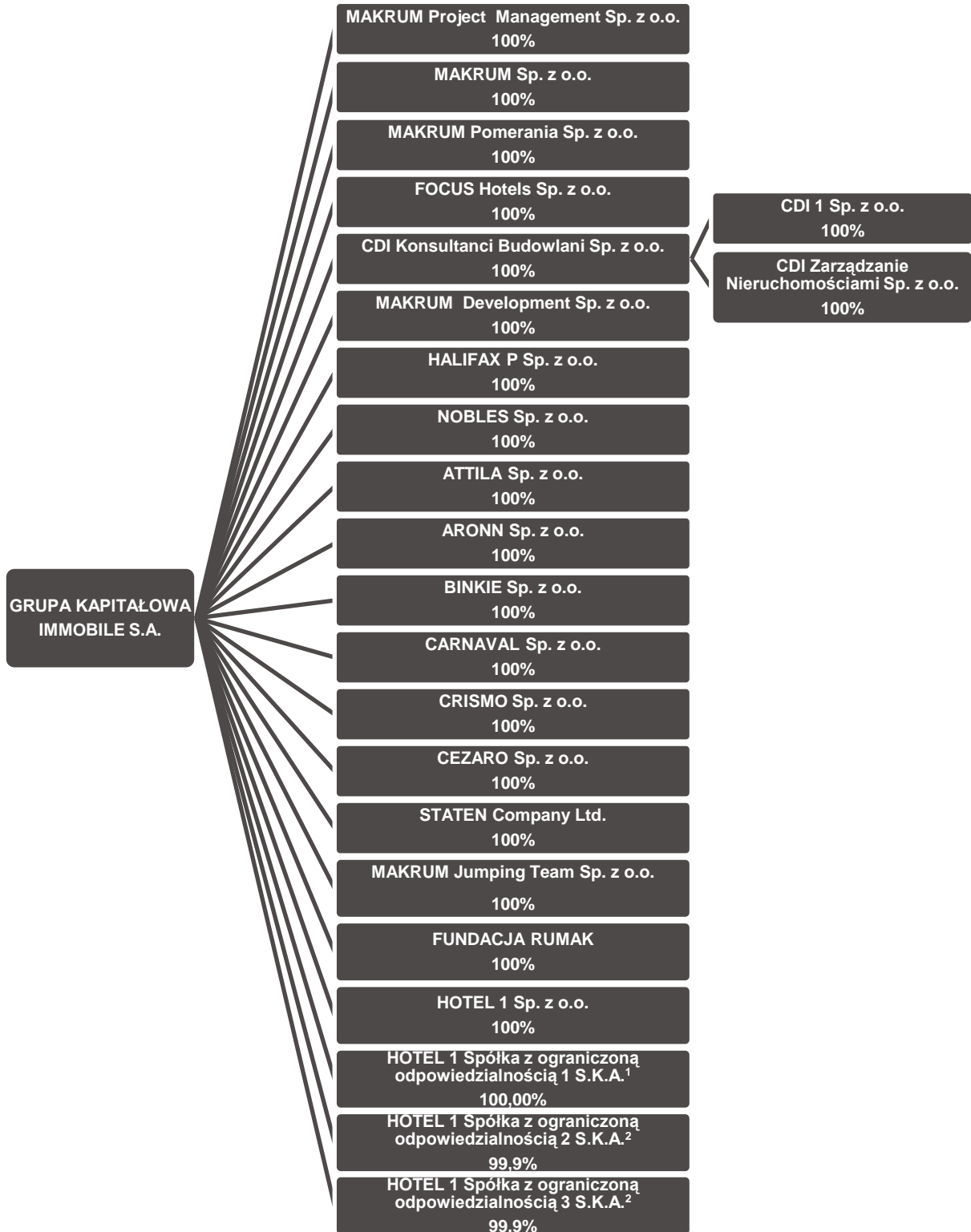
3. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej IMMOBILE wchodzi następujące Spółki:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dawniej MAKRUM S.A.) – jednostka dominująca z siedzibą w Bydgoszczy,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – spółka zależna. GKI posiada 100% udziałów w kapitale.
- MAKRUM Pomerania Spółka z o.o. – spółka zależna. GKI posiada 100% udziałów w kapitale.
- MAKRUM Spółka z o.o. – spółka zależna. GKI posiada 100% udziałów w kapitale.
- CDI Zarządzanie Nieruchomościami Spółka z o.o. – spółka zależna. GKI posiada 74,90% udziałów w kapitale, CDI Konsultanci Budowlani posiada 24,10 % udziałów w kapitale.
- STATEN Company Limited – spółka zależna. GKI posiada 100% udziałów w kapitale.
- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. – spółka zależna. GKI posiada 100% udziałów w kapitale.
- IMMOBILE Sp. z o.o. – spółka zależna. GKI posiada 100% udziałów w kapitale.
- FOCUS Hotels Sp. z o.o. – spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale FOCUS Hotels Sp. z o.o., GKI posiada 100% udziałów w IMMOBILE Sp. z o.o.
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., GKI posiada 100% udziałów w IMMOBILE Sp. z o.o.
- CRISMO Sp. z o.o. (dawniej Hotel 2 Sp. z o.o.) – spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale CRISMO Sp. z o.o., GKI posiada 100% udziałów w IMMOBILE Sp. z o.o.

- MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. (dawniej BBB25 Sp. z o.o.) – spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 35,04% udziałów w kapitale MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o., zaś GKI posiada 64,96% w kapitale MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. i 100% udziałów w IMMOBILE Sp. z o.o.
- NOBLES Sp. z o.o. - spółka zależna. GKI posiada 100% udziałów w kapitale.
- ATTILA Sp. z o.o. - spółka zależna. GKI posiada 100% udziałów w kapitale.
- ARONN Sp. z o.o. - spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 99% udziałów w kapitale ARONN Sp. z o.o., zaś GKI 1% i 100% w kapitale IMMOBILE Sp. z o.o.
- BINKIE Sp. z o.o. - spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 99% udziałów w kapitale BINKIE Sp. z o.o., zaś GKI 1% i 100% w kapitale IMMOBILE Sp. z o.o.
- CARNAVAL Sp. z o.o. - spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 99% udziałów w kapitale CARNAVAL Sp. z o.o., zaś GKI 1% i 100% w kapitale IMMOBILE Sp. z o.o.
- CEZARO Sp. z o.o. - spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 99% udziałów w kapitale. CEZARO Sp. z o.o., zaś GKI 1% i 100% w kapitale IMMOBILE Sp. z o.o.
- HALIFAX P Sp. z o.o. - spółka zależna GKI posiada 100% udziałów w kapitale.
- HOTEL 1 Sp. z o.o. - spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale, zaś GKI 100% w kapitale IMMOBILE Sp. z o.o.
- HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 SKA - spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 99,9% , HOTEL 1 Sp. z o.o. 0,01% udziałów w kapitale HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 SKA, zaś GKI posiada 100% udziałów w IMMOBILE Sp. z o.o.
- HOTEL 1 Sp. z o.o. 2 SKA - spółka zależna. IMMOBILE Sp. z o.o. posiada 99,9% , HOTEL 1 Sp. z o.o. 0,01% udziałów w kapitale HOTEL 1 Sp. z o.o. 2 SKA, zaś GKI posiada 100% udziałów w IMMOBILE Sp. z o.o.
- HOTEL 1 Sp. z o.o. 3 SKA - spółka zależna. GKI. posiada 99,9% , HOTEL 1 Sp. z o.o. 0,01% udziałów w kapitale HOTEL 1 Sp. z o.o. SKA.
- FUNDACJA Rumak - GKI jest fundatorem i posiada 100% w funduszu założycielskim.
- HEILBRONN PRESSEN SERVICE GmbH z siedzibą w Heilbronn w Niemczech – jednostka stowarzyszona. GKI posiada 50% w kapitale zakładowym.
- Spółka niekonsolidowana z uwagi na utratę kontroli spowodowaną postawieniem spółki w stan likwidacji. W dniu 25 marca 2014r zostało wydane postanowienie o zakończeniu procesu likwidacji Spółki.
- HEILBRONN PRESSEN GmbH z siedzibą w Heilbronn w Niemczech – spółka zależna.
- GKI posiada 100% udziałów w kapitale.
- Spółka niekonsolidowana z uwagi na utratę kontroli spowodowaną postawieniem spółki w stan upadłości.

Na dzień publikacji sprawozdania tj. 15.05.2014 r. strukturę Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia poniższy schemat graficzny:



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

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

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej IMMOBILE zostały objęte:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	udział Grupy w zysku/kapitale	udział Grupy w zysku/kapitale
		31.12.2013	31.12.2012
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100%	100%
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100%	100%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100%	100%
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100%	100%
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. (dawniej BBB25 Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska	100% (35,04 % posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)	100% (0,6% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	74,9%	74,9%
IMMOBILE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100%	100%
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100%	100%
STATEN Company Limited	Cypr	100%	100%
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100%	-
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100% (99% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)	-
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100% (99% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)	-
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100% (99% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)	-
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100% (99% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)	-
FUNDACJA RUMAK	Bydgoszcz Polska	100%	-
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100%	-
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100% (100% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)	-
HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 SKA	Bydgoszcz Polska	100% (99,9% posiada IMMOBILE Sp. z o.o. 0,1% posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.)	-
HOTEL 1 Sp. z o.o. 2 SKA	Bydgoszcz Polska	100% (99,9% posiada IMMOBILE Sp. z o.o. 0,1% posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.)	-
HOTEL 1 Sp. z o.o. 3 SKA	Bydgoszcz Polska	100% (0,1% posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.)	-
FOCUS Hotels Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska	100% (100% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)	100% (100% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (dawniej EUROINWEST CDI Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska	100% (100% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)	100% (100% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)
CRISMO Sp. z o.o. (dawniej Hotel 2 Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska	100% (100% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)	100% (100% posiada IMMOBILE Sp. z o.o.)

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

- W dniu 06.02.2014 r. NZW Hotel 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo – Akcyjna podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 50.000,00 PLN o kwotę 8.935.827,00 PLN, tj. do kwoty 8.985.827,00 PLN, poprzez emisję 8.935.827 szt. nowych akcji zwykłych na okaziciela serii „B” o wartości nominalnej 1,00 PLN. Emisja została dokonana w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do jednego akcjonariusza – IMMOBILE Sp. z o.o., po cenie emisyjnej wynoszącej 10,00 PLN w zamian za wkład niepieniężny w postaci:
 - a. Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: SZ1S/00081399/6, położoną w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 23, województwo zachodniopomorskie, o powierzchni 0,1375 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 4, zabudowaną budynkiem hotelu o standardzie 3*, posiadający pięć kondygnacji naziemnych, dwie podziemne oraz poddasze użytkowe, o kubaturze 17.130 m³ oraz prawa własności przedmiotowego budynku. Spółka wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość.
 - b. Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: BY1B/00004707/1, położoną w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej 1, województwo kujawsko - pomorskie, o powierzchni 0,1132 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 18/1, zabudowaną budynkiem hotelowym oraz prawa własności budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiącego odrębną własność. Spółka wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.
 - c. Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00175075/7, położoną w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,5361 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/10, zabudowaną (łącznie z nieruchomością gruntową opisaną w pkt 4 poniżej LD1M/00183566/5) budynkiem 3* hotelu Focus oraz budynkiem fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermana oraz parkingiem naziemnym oraz prawa własności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących odrębną własność. Spółka wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość.
 - d. Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00183566/5, położoną w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,2077 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/13, zabudowaną (łącznie z nieruchomością gruntową opisaną w pkt 3 powyżej LD1M/00175075/7) budynkiem 3* hotelu Focus oraz budynkiem fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermana oraz parkingiem naziemnym oraz prawa własności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących odrębną własność. Spółka wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- W dniu 28.03.2014 r. NZW Hotel 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo – Akcyjna podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 8.985.827,00 PLN o kwotę 2.472.300,00 PLN, tj. do kwoty 11.458.127,00 PLN, poprzez emisję 2.472.300 szt. nowych akcji imiennych serii „C” o wartości nominalnej 1,00 PLN. Emisja została dokonana w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do jednego akcjonariusza – IMMOBILE Sp. z o.o., po cenie emisyjnej wynoszącej 10,00 PLN w zamian za wkład niepieniężny w postaci:

- a. Prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138, województwo kujawsko – pomorskie, o powierzchni 0,2686 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerami 59 i 60, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: BY1B/00004072/0 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości,
- b. Prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 140, województwo kujawsko – pomorskie, o powierzchni 1,0970 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 58, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: KW BY1B/00064765/3 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości,

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

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

- W dniu 31.03.2014 r. MAKRUM S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MAKRUM S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.
- W dniu 31.03.2014 r. MAKRUM S.A. zmieniła firmę na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Zmiana nazwy spółki na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to zwieńczenie długiego procesu transformacji, krystalizowania nowej koncepcji biznesowej. Grupa Kapitałowa IMMOBILE to holding spółek sektorów usługowych opierający swoją wartość na działalności operacyjnej w wybranych segmentach oraz na wartości nieruchomości spółek zależnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz zarządzanie posiadanym pakietem udziałów w Spółkach zależnych.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

4. Informacja na temat prezentacji poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego w EUR

Podstawą prawną do prezentacji wybranych danych finansowych w walucie EUR jest Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33 Poz. 259 § 87 z późn. zm.).

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł :

- 01.01 do 31.03.2014 r.: 1 EUR = 4,1894
- 01.01 do 31.03.2013 r.: 1 EUR = 4,1738
- 01.01 do 31.12.2013 r.: 1 EUR = 4,2110

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł :

- 31.03.2014 r.: 1 EUR = 4,1713
- 31.03.2013 r.: 1 EUR = 4,1774
- 31.12.2013 r.: 1 EUR = 4,1472

5. Korekty wynikające z opinii podmiotów uprawnionych do badania

W przedstawionym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za lata ubiegłe.

6. Informacja o zmianach zasad rachunkowości

W okresie od 01.01 do 31.03.2014 r. nie zmieniono stosowanych zasad rachunkowości.

7. Stosowane zasady rachunkowości

Na podstawie art. 45 Ustawy o rachunkowości oraz na podstawie uchwały Nr 1 z 23.08.2006 roku oraz Uchwały nr 6 z 08.12.2006 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki GKI S.A. począwszy od dnia dopuszczenia akcji Spółki dominującej do obrotu regulowanego, sprawozdania Spółki dominującej sporządzane są zgodnie z MSR/MSSF. W celu zapewnienia zgodności MSR/MSSF, na podstawie podanych uchwał sprawozdania jednostkowe GKI S.A. za lata 2004, 2005 i 2006 zostały przekształcone i zaprezentowane w prospekcie emisyjnym Spółki dominującej wg MSR/MSSF. Dniem przejścia na MSR/MSSF jest 01 stycznia 2004 roku.

Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez Grupę zostały przedstawione poniżej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje odrębnie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku”, który zamieszczony jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z wyników i pozostałych całkowitych dochodów”. „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantach kalkulacyjnym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią. W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości lub korekty błędów, Grupa prezentuje bilans sporządzony dodatkowo na początek okresu porównawczego.

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi GKI sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Spółka zależna jest również wyłączona z konsolidacji, jeżeli została nabyta i jest posiadana wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży w bliskiej przyszłości. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli wartość bilansowa inwestycji w spółkę zależną wyłączana jest z tą częścią kapitału własnego spółki zależnej, która odpowiada udziałowi Spółki dominującej i ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały mniejszości,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały mniejszości wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i obejmują tę część aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Nadwyżka strat przypadających na akcjonariuszy mniejszościowych ponad wartość udziałów mniejszości, obciąża Spółkę dominującą. Zyski spółek zależnych, osiągnięte w okresach późniejszych, rozliczane są w pierwszej kolejności na Spółkę dominującą do momentu pokrycia strat uprzednio przejętych od mniejszości.

Transakcje z mniejszością, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jako transakcje kapitałowe.

Sprzedaż udziałów na rzecz akcjonariuszy mniejszościowych nie wpływa na rachunek zysków i strat. Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane mniejszości, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji wynik z lat ubiegłych.

Nabycie udziałów od mniejszości nie skutkuje powstaniem wartości firmy. Różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od mniejszości ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji wynik z lat ubiegłych.

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą nabycia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, wraz z zobowiązaniami warunkowymi, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przed przejęciem.

Nadwyżka ceny nabycia (koszt połączenia) ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego bilansu jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy cena nabycia (koszt połączenia) jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy zgodnie z zasadami wynikającymi z MSSF 3, opisanymi powyżej w punkcie dotyczącym połączenia jednostek gospodarczych. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki dominującej w zyskach lub stratach jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki dominującej w innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów”,
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym do poziomu posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek stowarzyszonych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest jako nadwyżka ceny nabycia (kosztu połączenia) ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej (patrz podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży ujmuje się, jeśli zostały spełnione następujące warunki:

- Grupa przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do towarów,
- Grupa przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec towarów, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje się nad nimi efektywnej kontroli,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz
- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione przez Grupę w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ujmuje się tylko wtedy, jeżeli uzyskanie korzyści ekonomicznych związanych z przeprowadzoną transakcją jest prawdopodobne.

Momentem sprzedaży usługi jest jej wykonanie i odbiór przez kontrahenta. Momentem sprzedaży wyrobów, towarów i materiałów jest ich przekazanie odbiorcy.

Grupa na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego ocenia zaawansowanie otwartych kontraktów, a wartość produkcji w toku lub wyrobów gotowych jest rozliczana metodą umów o budowę, zgodnie z MSR 11. Zasady ustalania stopnia zaawansowania realizacji kontraktu, uznawania przychodów oraz rozliczania kosztów zostały przedstawione w punkcie, dotyczącym kontraktów budowlanych.

Jeżeli rodzi się niepewność dotycząca ściągalności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę w odniesieniu, do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, ujmuje się jako koszty, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy).

Kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się w drodze umowy. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, uwzględniając kwoty rabatów handlowych.

Wartość godziwą zapłaty ustala się dyskontując wszystkie przyszłe wpływy w oparciu o kalkulacyjną stopę procentową. Różnicę między wartością godziwą i nominalną wartością zapłaty ujmuje się jako przychody z tytułu odsetek.

Sprzedaż towarów ujmowana jest w momencie dostarczenia towarów i przekazania prawa własności.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco, w odniesieniu do głównej kwoty należnej, zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo akcjonariuszy do otrzymania płatności.

Kontrakty budowlane

Grupa Kapitałowa IMMOBILE realizuje zlecenia produkcyjne, których technologiczny czas realizacji z reguły nie przekracza 6 miesięcy. Zlecenia otwarte wycenia i prezentuje w bilansie z zastosowaniem zasad obowiązujących dla ujmowania kontraktów długoterminowych, określonych w MSR 11.

Stopień zaawansowania mierzony jest jako proporcja kosztów poniesionych do całości szacowanych kosztów kontraktu, za wyjątkiem sytuacji, gdy taki sposób nie odzwierciedlałby faktycznego stopnia

zaawansowania. Wszelkie zmiany w zakresie prac, roszczenia oraz premie są rozpoznawane w stopniu, w jakim zostały one uzgodnione z klientem.

W przypadku, kiedy wartość kontraktu nie może być wiarygodnie oszacowana, przychody z tytułu tego kontraktu są rozpoznawane w stopniu, w jakim jest prawdopodobne, że koszty poniesione z tytułu kontraktu zostaną nimi pokryte.

Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem na leasingobiorcę.

Grupa zalicza umowę najmu dzierżawy do umowy leasingu finansowego, jeśli umowa spełnia razem lub osobno niżej wymienione warunki:

- leasingobiorca może wypowiedzieć umowę leasingową, straty leasingodawcy z tytułu tego wypowiedzenia ponosi leasingobiorca,
- leasingobiorca ma możliwość kontynuowania leasingu przez dodatkowy okres za opłatą, która jest znacznie niższa od opłat obowiązujących na rynku,
- aktywa mają na tyle specjalistyczny charakter, że tylko leasingobiorca może z nich korzystać bez dokonywania większych modyfikacji,
- wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych na dzień rozpoczęcia leasingu wynosi zasadniczo prawie tyle, ile wynosi łączna wartość godziwa przedmiotu leasingu.

Klasyfikacji umów leasingu dokonuje się na dzień rozpoczęcia leasingu.

Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny.

Grupa jako leasingobiorca

Aktywa użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego są traktowane jak aktywa Grupy i są wyceniane w ich wartości godziwej w momencie ich nabycia, nie wyższej jednak niż wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych. Powstające z tego tytułu zobowiązanie wobec leasingodawcy jest prezentowane w bilansie w pozycji Inne zobowiązania finansowe. Płatności leasingowe dzieli się na część odsetkową oraz część kapitałową, tak, by stopa odsetek od pozostającego zobowiązania była wielkością stałą. Koszty finansowe są odnoszone do rachunku zysków i strat, chyba że można je przyporządkować do odpowiednich aktywów – wówczas są kapitalizowane zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy dotyczącymi kosztów obsługi zadłużenia, przedstawionymi poniżej.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane zgodnie z zasadami stosowanymi dla amortyzacji własnych środków trwałych.

Płatności z tytułu leasingu operacyjnego są odnoszone w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

Korzyści otrzymane i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

Transakcje wyrażone w walutach obcych

Pozycje sprawozdania finansowego Grupy są wykazywane w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym działa (w „walucie funkcjonalnej”).

Sprawozdanie finansowe sporządza się w złotych, które są walutą prezentacji i walutą funkcjonalną Grupy.

Pozycje pieniężne wykazane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej, wykazywane są na dzień bilansowy przy zastosowaniu kursu zamknięcia banku, z którego usług korzystają Spółki (kursu spot), przy czym pozycje pieniężne stanowią posiadane przez Grupę waluty oraz należności i zobowiązania przypadające do otrzymania lub zapłaty w ustalonej lub możliwej do ustalenia liczbie jednostek.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej, wykazywane są przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia przeprowadzenia transakcji.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane w wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej wykazywane są przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w czasie ustalania wartości godziwej.

Dodatknie i ujemne różnice kursowe wynikające z rozliczania transakcji w walutach obcych oraz z przeliczenia aktywów i zobowiązań pieniężnych według kursów wymiany walut na koniec roku wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Koszt odsetek

Grupa stosuje model oparty na kapitalizacji, tj. koszty kredytu dające się bezpośrednio powiązać z nabyciem lub wytworzeniem danego kwalifikującego się składnika aktywów będą kapitalizowane jako część kosztu tego składnika, lecz tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że koszty te przyniosą w rezultacie przyszłe korzyści ekonomiczne i można je wiarygodnie wycenić. Wszelkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego niespełniające warunków pozwalających na kapitalizację zaliczać się będzie w ciężar kosztów w momencie ich poniesienia.

Świadczenia pracownicze

W Grupie definicję świadczeń pracowniczych spełniają:

- wynagrodzenie za pracę wraz z obowiązkowymi narzutami,
- urlopy wypoczynkowe,
- płatne zwolnienia chorobowe,
- świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

Wynagrodzenia za pracę z narzutami uznaje się za koszt okresu, w którym pracownik świadczy wynagradzaną pracę.

Płatne zwolnienia chorobowe zalicza się do niekumulowanych płatnych nieobecności. Koszty tego rodzaju ujmuje się z chwilą wystąpienia nieobecności.

Urlopy wypoczynkowe stanowią krótkoterminową płatną nieobecność.

Prawo do otrzymania odprawy emerytalnej Grupa uznaje za program określonych świadczeń.

Grupa na dzień bilansowy dokonuje wyceny świadczeń pracowniczych metodą uproszczoną opartą na metodzie prognozowanych uprawnień jednostkowych.

Na informacje dotyczące programu świadczeń pracowniczych składały się:

- dane o strukturze zatrudnionych pracowników wg wieku, płci, stażu pracy i obowiązującego Układu Zbiorowego;
- informacje na temat wysokości wypłaconych świadczeń emerytalnych i rentowych

Wyliczenia polegają na wyznaczeniu obecnej (zdyskontowanej) wartości odprawy emerytalnej, do której pracownik nabył prawo wg stanu na dzień kalkulacji proporcjonalnie do ilorazu stażu pracownika w momencie kalkulacji w stosunku do stażu w momencie wypłaty nagrody lub świadczenia. Uwzględnia się przy tym, że średnie wynagrodzenia będą się zmieniać w czasie wg określonych założeń.

Grupa stosuje metodę prognozowanych uprawnień jednostkowych, aby ustalić wartość bieżącą swoich zobowiązań z tytułu określonych świadczeń oraz związanych z nimi kosztów bieżącego zatrudnienia – oraz tam gdzie ma to zastosowanie – kosztów przeszłego zatrudnienia.

Zgodnie z metodą prognozowanych uprawnień jednostkowych, każdy okres wykonywania pracy jest postrzegany jako powodujący powstanie dodatkowej jednostki uprawnienia do świadczeń i każda jednostka uprawnień do świadczeń wyliczana jest oddzielnie przed wejściem w skład ostatecznego zobowiązania.

Grupa dyskontuje całość swojego zobowiązania z tytułu świadczeń po okresie zatrudnienia, nawet jeśli część tego zobowiązania należna jest w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego.

Zyski i straty z obliczeń aktuarialnych oraz koszty przeszłego zatrudnienia rozpoznawane są bezzwłocznie w rachunku zysków i strat.

Przyporządkowanie świadczeń do poszczególnych okresów zatrudnienia

Ustalając wartość bieżącą zobowiązań z tytułu określonych świadczeń oraz związanych z nimi kosztów bieżącego zatrudnienia oraz, tam gdzie ma to zastosowanie, kosztów przeszłego zatrudnienia, Grupa przyporządkowuje świadczenia do poszczególnych okresów zatrudnienia zgodnie ze wzorem przyjętym w programie świadczeń. Jeśli jednak praca w latach późniejszych prowadzić będzie do istotnie wyższego poziomu świadczeń niż w latach wcześniejszych, przyporządkowuje świadczenia metodą liniową począwszy od dnia, gdy praca wykonywana przez pracownika uprawniała go do świadczeń w ramach programu świadczeń do dnia, począwszy od którego dalsza praca wykonywana przez pracownika nie będzie prowadziła do powstania istotnej kwoty dodatkowych świadczeń w ramach programu, poza kwotą wynikającą ze wzrostu wynagrodzeń.

Program motywacyjny

W przypadku transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych, jednostka wycenia otrzymane dobra, usługi i odpowiadający im wzrost w kapitale własnym. Wartość otrzymanych dóbr i usług jednostka określa w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa jest ustalana na dzień przyznania. Jeżeli dobra i usługi otrzymane w ramach transakcji płatności w formie akcji nie kwalifikują się do ujęcia jako aktywa, jednostka ujmuje je jako koszt.

Podatki

Grupa księguje skutki podatkowe transakcji w taki sam sposób, w jaki księguje same transakcje lub inne zdarzenia. Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący (CIT) oraz podatek odroczony.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Bieżący podatek za bieżący i poprzednie okresy ujmuje się jako zobowiązanie w kwocie, w jakiej nie został zapłacony. Korzyści płynące ze straty podatkowej, która może być pokryta z bieżącego podatku za poprzednie okresy, ujmuje się jako należność.

Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest wykazywana w pełnej kwocie i wyliczana metodą zobowiązań, w oparciu o przejściowe różnice pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w sprawozdaniu finansowym.

Pozycja aktywów lub zobowiązanie podatkowe nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy.

Aktywa z tytułu podatku dochodowego

W odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych ujmuje się składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą stosowane, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe), które obowiązują prawnie lub obowiązują faktycznie na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie dyskontuje się.

Podatek odroczony jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczony jest również rozliczany bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwość do wyegzekwowania

tytuł prawny do przeprowadzania kompensat aktywów z tytułu podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe, które są utrzymywane w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach towarów i świadczeniu usług, w celu oddania do używania innym podmiotom na podstawie umowy najmu oraz którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden okres.

Koszty poniesione w terminie późniejszym ujmuje się w wartości bilansowej składnika aktywów lub wykazuje jako oddzielny składnik aktywów tylko wówczas, gdy prawdopodobne jest, że Grupa uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane z tym składnikiem aktywów, a cenę nabycia danej pozycji można zmierzyć w sposób wiarygodny.

Wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat okresu obrotowego, w którym zostały poniesione.

Amortyzacja dotycząca tych środków trwałych rozpoczyna się w miesiącu następnym od momentu rozpoczęcia ich użytkowania.

Dla każdego nowego przyjmowanego na stan środka trwałego służby techniczne mają obowiązek, jeśli jest to możliwe, wydzielić istotną część składową i określić sposób amortyzacji.

Środki trwałe w budowie powstające dla celów produkcyjnych, wynajmu lub administracyjnych jak również dla celów jeszcze nieokreślonych, prezentowane są w bilansie wg kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Aktywa utrzymywane na podstawie umowy leasingu finansowego są amortyzowane przez okres ich ekonomicznej użyteczności, odpowiednio jak aktywa własne.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży, a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Początkowa wycena

Spółka dominująca dokonała wyceny środków trwałych według wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę na dzień 31.12.2005 w zakresie maszyn i urządzeń przeznaczonych do produkcji. Na podstawie tej wyceny określony został zakładany koszt rzeczowych aktywów trwałych na dzień przejścia na MSR/MSSF, tj. 01.01.2004 roku. Na dzień przejścia na MSR/MSSF oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego dokonano weryfikacji stawek amortyzacyjnych. Przedmiotem przeglądu jest przyjęta metoda amortyzacji oraz ustalenie czy okres amortyzacji jest zgodny z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez środek trwały.

Grupa nie dokonuje odpisów amortyzacyjnych od gruntów oraz prawa wieczystego użytkowania

Wycena po początkowym ujęciu

Do wyceny rzeczowych aktywów trwałych została przyjęta metoda kosztu historycznego, poza aktywami trwałymi takimi jak grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz budynki, lokale i budowle (nieruchomości) dla których został przyjęty model wyceny według wartości przeszacowanej. Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane według modelu kosztu historycznego są po początkowym ujęciu wykazywane według kosztu pomniejszonego o umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz ich amortyzacja, wyceniane według wartości podlegają przeszacowaniu do wartości rynkowej na każdy dzień bilansowy, na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy. Jeżeli wartość godziwa przeszacowywanego składnika aktywów na dzień bilansowy nie różni się w sposób istotny od jego wartości bilansowej, dokonywanie przeszacowania na każdy dzień bilansowy nie jest konieczne. Przeszacowania przeprowadza się jednak na tyle regularnie, aby wartość bilansowa nie różniła się w sposób istotny od wartości, która zostałaby ustalona przy zastosowaniu wartości godziwej na dzień bilansowy.

Rzeczowe aktywa trwale amortyzuje się metodą liniową, przy zastosowaniu następujących okresów:

Tytuł		Stopa amortyzacji rocznej
grupa -	grunty i prawo wieczystego użytkowania	-
grupa I	budynki i lokale	2,5%
grupa II	obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4%-4,5%
grupa III	kotły i maszyny energetyczne	5% - 7%
grupa IV	maszyny i urządzenia ogólne	4%-60%
grupa V	maszyny i urządzenia specjalne	10%-20%
grupa VI	urządzenia techniczne	4%-10%
grupa VII	środki transportu	7%-33%
grupa VIII	narzędzia, przyrządy, wyposażenie	3%-50%

Amortyzacja rozpoczyna się w miesiącu następującym po miesiącu, w którym oddano do użytkowania dany składnik aktywów.

Grupa przy określeniu wartości danego składnika aktywów podlegającej amortyzacji nie uwzględnia wartości końcowej. Wartość końcowa maszyn i urządzeń przeznaczonych do produkcji zgodnie z opinią służb technicznych jest nieznacząca i w związku z tym nieistotna.

Wartości niematerialne

Składnik wartości niematerialnych Grupa ujmuje tylko wtedy, gdy:

- jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne, które można przyporządkować danemu składnikowi aktywów oraz
- można wiarygodnie ustalić cenę nabycia lub koszt wytworzenia danego składnika aktywów.

Składnik wartości niematerialnych początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Wartości niematerialne podlegają amortyzacji. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych. Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową przy zastosowaniu następujących okresów:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
oprogramowanie komputerowe	33%
koszty prac rozwojowych	20%
pozostałe prawa majątkowe	33%

Na wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej niższej niż 3,5 tys. zł, Grupa dokonuje jednorazowego odpisu amortyzacyjnego w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Patenty i znaki towarowe

Patenty i znaki towarowe ujmowane są w bilansie w cenie nabycia pomniejszonej o dokonane umorzenie przy użyciu metody liniowej przez okres ich ekonomicznej użyteczności.

Utrata wartości

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje przeglądu składników majątku trwałego w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na możliwość utraty ich wartości. W przypadku, gdy stwierdzono istnienie takich przesłanek, szacowana jest wartość odzyskiwalna danego składnika aktywów, w celu ustalenia potencjalnego odpisu z tego tytułu. Dla potrzeb oceny utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, dla którego występują możliwe do zidentyfikowania przepływy pieniężne.

W sytuacji, gdy składnik aktywów nie generuje przepływów pieniężnych, które są w znacznym stopniu niezależnymi od przepływów generowanych przez inne aktywa, analizę przeprowadza się dla grupy aktywów generujących przepływy pieniężne, do której należy dany składnik aktywów.

W przypadku wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, test na utratę wartości przeprowadzany jest corocznie, oraz dodatkowo, gdy występują przesłanki wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości.

Wartość odzyskiwalna ustalana jest jako kwota wyższa z dwóch wartości: wartość godziwa pomniejszona o koszty sprzedaży lub wartość użytkowa. Ta ostatnia wartość odpowiada wartości bieżącej szacunku przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy dyskonta

uwzględniającej aktualną rynkową wartość pieniądza w czasie oraz ryzyko specyficzne dla danego aktywa.

Jeżeli wartość odzyskiwalna jest niższa od wartości księgowej netto składnika aktywów (lub grupy aktywów), wartość księgowa jest pomniejszana do wartości odzyskiwalnej.

Strata z tytułu utraty wartości jest ujmowana jako koszt w okresie, w którym wystąpiła, za wyjątkiem sytuacji, gdy składnik aktywów ujmowany był w wartości przeszacowanej (wówczas utrata wartości traktowana jest jako obniżenie wcześniejszego przeszacowania).

W momencie, gdy utrata wartości ulega następnie odwróceniu, wartość netto składnika aktywów (lub grupy aktywów) zwiększana jest do nowej oszacowanej wartości odzyskiwalnej, nie wyższej jednak od wartości netto tego składnika aktywów, jaka byłaby ustalona, gdyby utrata wartości nie została rozpoznana w poprzednich latach. Odwrócenie utraty wartości ujmowane jest w przychodach, o ile składnik aktywów nie podlegał wcześniej przeszacowaniu – w takim przypadku, odwrócenie utraty wartości odnoszone jest na kapitał z aktualizacji wyceny.

Zapasy

Zapasy wycenia się w cenie zakupu, lub koszcie wytworzenia nie wyższej od ceny sprzedaży netto.

Na koszt wytworzenia zapasów robót w toku i wyrobów gotowych składają się koszty związane bezpośrednio z jednostką produkcji, takie jak robocizna bezpośrednia oraz systematycznie rozłożone, stałe i zmienne pośrednie koszty produkcji, poniesione przy przetwarzaniu materiałów w wyroby gotowe.

W momencie sprzedaży zapasów wartość bilansową tych zapasów ujmuje się jako koszt okresu, w którym ujmowane są odnośne przychody.

Grupa stosuje do wyceny zapasów materiałów ceny zakupu. Koszty transportu oraz pozostałe koszty związane z zakupem materiałów rozliczane są na poszczególne zlecenia. Rozchody materiałów, są wyceniane przy wykorzystaniu metody FIFO.

Produkty w toku wyceniane są w rzeczywistym koszcie wytworzenia.

Produkty gotowe ewidencjonuje się w stałej cenie ewidencyjnej, natomiast wycenia się w rzeczywistym koszcie wytworzenia korygując za pomocą odchyleń różnicę między ceną ewidencyjną a kosztem wytworzenia

Na dzień bilansowy dokonuje się porównania kosztu wytworzenia wyrobów gotowych z cenami sprzedaży netto.

Zaliczki na dostawy – ujmuje się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów obrotowych związane z utratą ich wartości lub wyceną na dzień bilansowy obciążają pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny dokonania odpisu aktualizującego wartość rzeczowych składników obrotowych jest odnoszona na dobro pozostałych przychodów operacyjnych.

Odpisy tworzy się zgodnie z decyzją Zarządu na wniosek Komisji powołanej przez Zarząd w celu weryfikacji przydatności zapasów i określenia stopnia utraty wartości użytkowej.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży, a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów lub grupa aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości,

jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Instrumenty finansowe

Aktywa i zobowiązania finansowe ujmowane są w bilansie w momencie, gdy Grupa staje się stroną wiążącej umowy.

Jako instrument finansowy kwalifikuje się każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z MSR nr 39, Grupa klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- a) **aktywa finansowe i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat** – składniki aktywów lub zobowiązań finansowych, które zostały nabyte lub powstały głównie po to, by generować zysk uzyskiwany dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny lub marży maklerskiej,
- b) **aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności** – aktywa finansowe o określonych lub możliwych do określenia płatnościach lub ustalonym terminie zapadalności, które Grupa zamierza i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu zapadalności, z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez jednostki i wierzytelności własnych,
- c) **aktywa finansowe dostępne do sprzedaży** - to aktywa finansowe nie będące pożyczkami udzielonymi i należnościami własnymi, aktywami utrzymywanymi do terminu zapadalności, a także nie będące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu,
- d) **pożyczki i należności** – aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku,
- e) **zobowiązania finansowe inne niż wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy** – wyceniane wg zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej zobowiązania finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wysokości kosztu (ceny) nabycia, czyli według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Grupa nie włącza kosztów transakcji do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych. Różnice z przeszacowania oraz osiągnięte przychody lub poniesione straty, stosownie do kwalifikacji instrumentu finansowego, wpływają odpowiednio na wynik finansowy (zobowiązania) lub kapitał z aktualizacji wyceny.

Zasady wyceny instrumentów finansowych na dzień bilansowy

Grupa wycenia według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej:

- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- pożyczki udzielone i należności własne oraz
- zobowiązania finansowe inne niż wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Wycena może odbywać się także:

- w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekt dyskonta nie jest znaczący,
- w kwocie wymagającej zapłaty: należności i zobowiązania o krótkim terminie zapadalności/ wymagalności,
- według wartości godziwej: aktywa finansowe i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu, nie będących częścią zabezpieczeń ujmuje się jako przychody lub koszty finansowe w momencie ich wystąpienia.

Aktywa finansowe stanowiące instrumenty kapitałowe

Instrument kapitałowy jest to każda umowa, która stwierdza prawo do rezydualnego udziału w aktywach jednostki po odjęciu wszystkich jej zobowiązań.

Instrumenty kapitałowe stanowiące inwestycje w jednostkach zależnych, jednostkach wspólnokontrolowanych i jednostkach stowarzyszonych nie zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmują się w cenie nabycia.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz aktywa finansowe i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat wycenia się w wartości godziwej.

Po początkowym ujęciu nie zrealizowane zyski i straty powstałe w wyniku zmian wartości godziwej instrumentów kapitałowych zaliczanych do dostępnych do sprzedaży ujmują się w kapitale własnym. W przypadku sprzedaży lub utraty wartości instrumentów kapitałowych klasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, skumulowane korekty wartości godziwej ujmują się w rachunku zysków i strat.

Instrumenty kapitałowe zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży nieposiadające kwotowań cen rynkowych z aktywnego rynku, których wartość godziwa nie może być wiarygodnie zmierzona wycenia się według kosztu.

Zabezpieczenia

Instrumenty pochodne

Grupa wykorzystuje kontrakty terminowe forward jako zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu sprzedaży w walutach obcych (głównie EUR). Instrumenty pochodne ujmują się w wartości godziwej na pierwszy dzień bilansowy następujący po dniu zawarcia kontraktu zabezpieczającego i przeszacowuje na każdy kolejny dzień bilansowy. Efektywna część zmiany wartości godziwej zabezpieczeń ujmowana jest zgodnie z MSR 39, tj.

- w rezerwie na zabezpieczenia, w kapitałach własnych - aż do momentu realizacji transakcji planowanej sprzedaży (etap zabezpieczeń przepływów pieniężnych)
- bezpośrednio w wyniku finansowym – po dniu ujęcia sprzedaży, aż do dnia rozliczenia powiązania zabezpieczającego (etap zabezpieczeń wartości godziwej)

Część nieefektywna zmiany wartości godziwej zabezpieczeń oraz wartość czasowa instrumentu odnoszona jest do rachunku zysków i strat.

Aktywa (dodatnia wartość godziwa instrumentów zabezpieczających) lub zobowiązania (ujemna wartość godziwa instrumentów zabezpieczających) ujmowane są w podziale na krótko- i długoterminowe. Część długoterminowa ujmowana jest jeśli okres pozostały do zapadalności kontraktu przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego i nie przewiduje się, że zostanie rozliczony wcześniej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Zgodnie z zatwierdzoną przez Zarząd Spółki dominującą Polityką Zarządzania Ryzykiem Finansowym wykorzystuje się kontrakty forward jako zabezpieczenie przed ryzykiem kursowym planowanych transakcji sprzedaży w walutach obcych, głównie w EUR. Ten rodzaj zabezpieczeń definiowany jest jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych do dnia realizacji przychodu z tytułu sprzedaży w wyniku finansowym oraz jako zabezpieczenie wartości godziwej, po dniu powstania należności z tytułu sprzedaży.

Rozpoczęcie powiązania zabezpieczającego udokumentowane jest w dokumencie ustanawiającym powiązanie zabezpieczające, osobnym dla każdego zabezpieczanego kontraktu na sprzedaż produktów. Ponadto regularnie testuje efektywność wyznaczonych zabezpieczeń, a wyniki testów rejestruje.

Przypadki, w których zaprzestaje się stosować rachunkowość zabezpieczeń:

- decyzja o rozwiązaniu powiązania,
- instrument zabezpieczający wygasa,
- instrument zabezpieczający zostaje sprzedany, zakończony lub zrealizowany,
- instrument zabezpieczający przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń.

W takiej sytuacji skumulowane wcześniej zyski lub straty ujmują się w kapitałach własnych do momentu realizacji przychodów ze sprzedaży, a następnie przenosi je na wynik finansowy

W sytuacji, gdy realizacja pozycji planowanej objętej zabezpieczeniem przestaje być wysoce prawdopodobna Grupa odnosi skumulowane wcześniej zyski lub straty do rachunku zysków i strat, jako nieefektywne zabezpieczenie.

Zmiany rezerwy na zabezpieczenia i odroczonego podatku z nią związanego prezentowane są w zestawieniu zmian w kapitale własnym oraz w rachunku zysków i strat, w części dotyczącej dochodów całkowitych.

Kapitał własny

Kapitał akcyjny zwykły wykazuje się w wartości nominalnej akcji wyemitowanych zgodnie ze statutem i zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS).

Kredyty bankowe

Oprocentowane kredyty bankowe (w tym również kredyty w rachunku bieżącym) księgowane są w wartości uzyskanych wpływów pomniejszonych o koszty bezpośrednio pozyskania środków.

Koszty finansowe, łącznie z prowizjami płatnymi w momencie spłaty lub umorzenia oraz kosztami bezpośrednimi zaciągnięcia kredytów, ujmowane są w rachunku zysków i strat przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i zwiększają wartość księgową instrumentu z uwzględnieniem spłat dokonanych w bieżącym okresie.

Na dzień bilansowy kredyty i pożyczki wyceniane są według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), natomiast różnice pomiędzy wpływami z transakcji (pomniejszonymi o koszty transakcji), a wartością wykupu wykazuje się w rachunku zysków i strat przez okres trwania umowy pożyczki, metodą efektywnej stopy procentowej.

Kredyty krótkoterminowe, dla których termin spłaty przypada w jednej transzy po roku od momentu jego wykorzystania, Grupa wycenia w kwocie wymagającej zapłaty.

Zamienne instrumenty dłużne

Zamienne instrumenty dłużne to złożone instrumenty finansowe zawierające w sobie zarówno element zobowiązaniowy jak i element kapitałowy. W momencie emisji, wartość godziwa części zobowiązaniowej ustalana jest przy użyciu rynkowej stopy procentowej obowiązującej dla podobnych zobowiązań nieposiadających opcji zamiany na akcje. Różnica pomiędzy kwotą środków uzyskanych z emisji zamiennego instrumentu dłużnego i wartością godziwą elementu zobowiązaniowego, reprezentująca wbudowaną opcję zamiany zobowiązania na udział w kapitale Grupy, ujmowana jest w kapitałach.

Koszty emisji rozdzielane są pomiędzy elementy zobowiązaniowy i kapitałowy zamiennego instrumentu dłużnego, proporcjonalnie do ich wartości na dzień emisji. Koszty dotyczące części kapitałowej ujmowane są bezpośrednio w kapitałach.

Koszty odsetek dotyczące elementu zobowiązaniowego wyliczane są dla kwoty elementu zobowiązaniowego przy zastosowaniu rynkowej stopy procentowej obowiązującej dla podobnych zobowiązań nieposiadających opcji zamiany na akcje. Różnica pomiędzy tak wyliczonym kosztem odsetek a kwotą odsetek faktycznie zapłaconych, zwiększa wartość księgową zamiennego instrumentu dłużnego.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wykazywane są w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

Instrumenty kapitałowe

Instrumenty kapitałowe emitowane przez Grupę ujmowane są w wartości ujmowanych wpływów pomniejszonych o bezpośrednie koszty emisji.

Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Rezerwy tworzy się, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy), wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobne jest, że spełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne,
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Rezerwy na zobowiązania tworzy się według następujących tytułów:

- rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, tworzona w związku z występowaniem dodatnich różnic pomiędzy wartością księgową aktywów i pasywów a ich wartością podatkową,

- rezerwy na świadczenia pracownicze,
- pozostałe rezerwy.

Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw następuje na dzień, na który okazały się zbędne.

Informacje ujawniane na temat podmiotów powiązanych.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa oraz przychody ze sprzedaży prezentuje się z uwzględnieniem pozycji związanych z podmiotami powiązanymi zgodnie z przepisami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Podmiot uznaje się za powiązany bezpośrednio z jednostką, jeżeli:

- podmiot bezpośrednio lub poprzez jednego lub więcej pośredników:
 - sprawuje kontrolę nad jednostką lub podlega kontroli przez tę samą jednostkę (dotyczy jednostek dominujących, jednostek zależnych i jednostek zależnych w ramach tej samej grupy kapitałowej),
 - posiada udziały w jednostce dające mu możliwość znaczącego wpływania na jednostkę lub,
 - sprawuje współkontrolę nad jednostką.
- podmiot jest jednostką stowarzyszoną,
- podmiot jest wspólnym przedsięwzięciem, w którym jednostka jest współnikiem,
- podmiot jest członkiem kluczowego personelu kierowniczego jednostki lub jednostki dominującej,
- podmiot jest bliskim członkiem rodziny osoby, o której mowa w punkcie a) albo d),
- podmiot jest jednostką kontrolowaną, współkontrolowaną bądź jednostką, na którą znacząco wpływa lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio, osoba, o której mowa w punktach d) lub e)
- podmiot jest programem świadczeń po okresie zatrudnienia skierowanym do pracowników jednostki lub do innej dowolnej jednostki będącej podmiotem powiązanym w stosunku do tej jednostki.

Związki pomiędzy jednostkami dominującymi a ich jednostkami zależnymi ujawnia się niezależnie od faktu, czy pomiędzy podmiotami powiązanymi miały miejsce transakcje.

Jeśli pomiędzy podmiotami powiązanymi miały miejsce transakcje, ujawnia się informacje dotyczące istoty związku pomiędzy podmiotami powiązanymi.

Grupa w zakresie identyfikacji podmiotów powiązanych prezentuje jednostki, dla których jednostka dominująca jest akcjonariuszem/udziałowcem oraz podmioty, od których jednostka dominująca jest zależna zarówno w sposób pośredni jak i bezpośredni. Za podmioty powiązane uznaje się również Członków Zarządu oraz członków ich rodzin.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Do najczęściej występujących szacunków zaliczane są: okres amortyzacyjny, rezerwy, odpisy aktualizujące, przychody z umów o usługę budowlaną, aktywa na odroczony podatek dochodowy.

Zmiany szacunku poszczególnego składnika sprawozdania finansowego uwzględnia się przy obliczaniu zysku/straty netto w okresie, w którym ma miejsce zmiana szacunku, jeśli dotyczy tego okresu lub w okresie, w którym ma miejsce zmiana i w przyszłych okresach, jeżeli dotyczy wszystkich tych okresów. Skutki zmiany szacunku w celu uzyskania porównywalności danych prezentuje się przy zachowaniu kryteriów klasyfikacyjnych zastosowanych w latach poprzednich, tzn. ujmuje w tej samej pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów, w której sklasyfikowano wcześniej wartość szacunku.

8. Dane objaśniające wymagane przez MSR 34

MSR 33 - Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Spółka stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Spółki tzn. nie występuje efekt rozwodniący wpływający na kwotę zysku (straty).

Przy kalkulacji rozwodnionego zysku na akcję w mianowniku wzoru uwzględniany jest rozwodniący wpływ opcji zamiennych na akcje wyemitowanych w ramach realizowanych programów motywacyjnych.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	72 862 932	72 862 932	72 862 932
Rozwodniący wpływ opcji zamiennych na akcje			
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	72 862 932	72 862 932	72 862 932
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej PLN	1 729 986	195 366	841 473
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,02	0,00	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,02	0,00	0,01
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto PLN	1 729 986	195 366	841 473
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,02	0,00	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,02	0,00	0,01

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Liczba akcji	72 862 932	72 862 932	72 862 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (PLN)	18 215 733	18 215 733	18 215 733

MSR 34.16.a – Istotne zdarzenia w okresie od 01.01 do 31.03.2014

W dniu 30 stycznia 2014r. GKI S.A. podpisała ze spółką zależną (w której Spółka posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Spółka zależna) przedwstępnej umowy sprzedaży, w której Spółka jako Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Spółki zależnej jako Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie (Przedmiot Umowy), w skład którego, w rozumieniu art. 551 KC i 552 KC, wchodzi:

1. Oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo, tj. firma „Stocznia Pomerania”.
2. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Szczecinie przy ul. Gdańskiej o obszarze 3,7625 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą, pod oznaczeniem KW numer SZ1S/00210449/6, składającej się z:
 - działki ewidencyjnej nr 102/1, o obszarze 3,5589 ha (trzy hektary 55 arów osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych),
 - działki ewidencyjnej nr 1/4, o obszarze 0,2036 ha (dwadzieścia arów trzydzieści sześć metrów kwadratowych), wraz z własnością budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności.
3. Prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy.
4. Związane z tym Przedsiębiorstwem licencje i zezwolenia.
5. Ruchomości w tym maszyny, urządzenia, narzędzia, materiały i przedmioty nietrwałe – opisane szczegółowo w zestawieniu środków trwałych oraz zestawieniu przedmiotów nietrwałych i wyposażenia sporządzonym na dzień 30.12.2013 r.
6. Dokumentacja ściśle związana z prowadzeniem tego Przedsiębiorstwa.

Strony ustaliły cenę Przedmiotu Umowy na kwotę 20 mln PLN, w tym cenę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności w wysokości 18 725 000,00 PLN, płatnej w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy przeniesienia własności Przedmiotu Umowy.

Wartość księgową aktywów objętych Przedmiotem Umowy wynosi 32 262 095,98 PLN.

Spółka zależna dokona zapłaty ze środków własnych i kredytu bankowego.

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 nabydzie Przedmiot Umowy jeśli uzyskana zostanie ostateczna decyzja właściwego ministra ds. Skarbu Państwa w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości (w ramach zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa) zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy o portach i przystaniach morskich oraz uprawnione podmioty nie skorzystają ze służącemu im prawa pierwokupu nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętych Przedmiotem Umowy.

W dniu 27 stycznia 2014r GKI S.A. podpisała umowę otrzymania pożyczki od spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp.z o.o na kwotę 500.000 PLN. Pożyczka została udzielona do 30 czerwca 2014r z oprocentowaniem WIBOR 1M + 3% marży. W kwietniu 2014r pożyczka została spłacona wraz z należnymi odsetkami.

GKI S.A. (Spółka) w dniu 30 stycznia 2014 r. zawarła ze spółką zależną (w której Spółka posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Spółka zależna) przedwstępnej umowy sprzedaży, w której Spółka jako Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Spółki zależnej jako Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie (Przedmiot Umowy), w skład którego, w rozumieniu art. 551 KC i 552 KC, wchodzi:

- 1) Oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo, tj. firma „Stocznia Pomerania”.
- 2) Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Szczecinie przy ul. Gdańskiej o obszarze 3,7625 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą, pod oznaczeniem KW numer SZ1S/00210449/6, składającej się z:
 - a) działki ewidencyjnej nr 102/1, o obszarze 3,5589 ha (trzy hektary 55 arów osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych),
 - b) działki ewidencyjnej nr 1/4, o obszarze 0,2036 ha (dwadzieścia arów trzydzieści sześć metrów kwadratowych), wraz z własnością budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu

przedmioty własności.

- 3) Prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy.
- 4) Związane z tym Przedsiębiorstwem licencje i zezwolenia.
- 5) Ruchomości w tym maszyny, urządzenia, narzędzia, materiały i przedmioty nietrwale – opisane szczegółowo w zestawieniu środków trwałych oraz zestawieniu przedmiotów nietrwących i wyposażenia sporządzonym na dzień 30.12.2013 r.
- 6) Dokumentacja ściśle związana z prowadzeniem tego Przedsiębiorstwa.

Strony ustaliły cenę Przedmiotu Umowy na kwotę 20 mln PLN, w tym cenę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności w wysokości 18 725 000,00 PLN, płatnej w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy przeniesienia własności Przedmiotu Umowy.

Wartość księgowa aktywów objętych Przedmiotem Umowy wynosi 32 262 095,98 PLN.

Spółka zależna dokona zapłaty ze środków własnych i kredytu bankowego.

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

Zgodnie z Umową Spółka zależna nabędzie Przedmiot Umowy jeśli uzyskana zostanie ostateczna decyzja właściwego ministra ds. Skarbu Państwa w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości (w ramach zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa) zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy o portach i przystaniach morskich oraz uprawnione podmioty nie skorzystają ze służącemu im prawa pierwokupu nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętych Przedmiotem Umowy.

MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zawarła w dniu 30.01.2014 r. trzy aneksy do umów zawartych z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne, ul. Jagiellońska 34, 85-097 Bydgoszcz (Bank):

- 1) do umowy kredytu obrotowego z dnia 28.01.2013 r. zmieniający maksymalną kwotę dostępnego kredytu obrotowego do wysokości 8.000.000,00 PLN (słownie: osiem milionów złotych 00/100) oraz wydłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 31.07.2014 r., a ostateczny termin spłaty uruchamianych transz kredytu do dnia 31.03.2015 roku,
- 2) do umowy otwarcia linii gwarancji z dnia 25.06.2013 r. na kwotę 1.500.000,00 PLN (jeden milion pięćset tysięcy złotych) wydłużający okres wystawiania przez Bank gwarancji do dnia 31.07.2014 r., z tym że maksymalny okres ważności wystawionych gwarancji nie może przekraczać 30.07.2019 r.
- 3) do umowy o prowadzenie rachunków bankowych dla klientów korporacyjnych oraz świadczenia usług związanych z tymi rachunkami z dnia 05.12.2012 r., na podstawie której ustalony został limit przedroczliczeniowy na transakcje walutowe zabezpieczające przed ryzykiem kursowym wynikającym z realizowanych kontraktów, zgodnie z oświadczeniem przedstawicieli Banku na kwotę 1.700.000,00 PLN (jeden milion siedemset tysięcy złotych).

Prawne zabezpieczenia kredytu obrotowego i linii gwarancji nie uległy zmianie i stanowi je między innymi:

- hipoteka umowna łączna do wysokości 19.050.000,00 PLN na nieruchomości, której wieczystym użytkownikiem i właścicielem budynków stanowiących odrębną nieruchomość jest MAKRUM Development Sp. z o.o. (spółka zależna), położonej w Bydgoszczy przy ulicach Kamiennej, Sułkowskiego, Dwernickiego, Leśnej, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych (szczegółowo opisana w RB nr 10/2013),
- poręczenie wg prawa cywilnego przez firmę GKI S.A., MAKRUM Development Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o.

Z kolei zabezpieczeniem umowy rachunków bankowych jest hipoteka umowna łączna do wysokości 2.550.000,00 PLN na nieruchomości, której wieczystym użytkownikiem i właścicielem budynków stanowiących odrębną nieruchomość jest MAKRUM Development Sp. z o.o. (spółka zależna), położonej w Bydgoszczy przy ulicach Kamiennej, Sułkowskiego, Dwernickiego, Leśnej, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgi wieczyste nr BY1B/00093509/3, nr BY1B/00002869/0, BY1B/00093508/6, BY1B/00140364/9.

Wartość księgowa nieruchomości oraz inwestycji na tej nieruchomości wynosi łącznie 38.479.575,00 PLN na dzień 30.09.2013 r.

Pomiędzy MAKRUM PM oraz jej osobami zarządzającymi i nadzorującymi, a Bankiem i jego osobami zarządzającymi nie ma powiązań.

W dniu 06.02.2014 r. podwyższono kapitał zakładowy HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. z siedzibą w Bydgoszczy (SKA) z kwoty 50.000,00 PLN o kwotę 8.935.827,00 PLN to jest do kwoty 8.985.827,00 PLN, poprzez emisję 8.935.827 nowych akcji zwykłych na okaziciela, serii „B” o numerach od 1 do 8.935.827 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, które w całości zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej, po cenie emisyjnej wynoszącej 10,00 PLN każda, Spółce IMMOBILE oraz zostały

przez nią pokryte w całości wkładem niepieniężnym w postaci:

- 1) Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: SZ1S/00081399/6, położoną w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 23, województwo zachodniopomorskie, o powierzchni 0,1375 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 4, zabudowaną budynkiem hotelu o standardzie 3*, posiadający pięć kondygnacji naziemnych, dwie podziemne oraz poddasze użytkowe, o kubaturze 17.130 m³ oraz prawa własności przedmiotowego budynku. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość,
- 2) Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: BY1B/00004707/1, położoną w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej 1, województwo kujawsko - pomorskie, o powierzchni 0,1132 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 18/1, zabudowaną budynkiem hotelowym oraz prawa własności budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiącego odrębną własność. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość,
- 3) Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00175075/7, położoną w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,5361 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/10, zabudowaną (łącznie z nieruchomością gruntową opisaną w pkt 4 poniżej LD1M/00183566/5) budynkiem 3* hotelu Focus oraz budynkiem fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermanna oraz parkingiem naziemnym oraz prawa własności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących odrębną własność. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość,
- 4) Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00183566/5, położoną w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,2077 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/13, zabudowaną (łącznie z nieruchomością gruntową opisaną w pkt 3 powyżej LD1M/00175075/7) budynkiem 3* hotelu Focus oraz budynkiem fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermanna oraz parkingiem naziemnym oraz prawa własności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących odrębną własność. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość,

o łącznej wartości netto 72.649.000,00 PLN tj. brutto 89.358.270,00 PLN w zamian za co IMMOBILE objęła 8.935.827 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii „B”.

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

W tym celu IMMOBILE zawarła z SKA w dniu 06.02.2014 r. umowę przeniesienia powyższych praw użytkowania wieczystego i własności.

SKA jest spółką, w której do dnia podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału IMMOBILE posiadała 49 950 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, z kolei pozostałe 50 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda posiada Komplementariusz HOTEL 1 Sp. z o.o. (spółka w której IMMOBILE posiada 100% udziałów).

Wartość księgowa aktywów netto stanowiących wkład niepieniężny w księgach rachunkowych IMMOBILE wynosi łącznie 24.406.792,19 PLN, natomiast w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej GKI. wartość aktywów netto była prezentowana w wysokości około 68,8 mln PLN.

Podwyższenie kapitału zakładowego SKA zostało zarejestrowane w KRS w dniu 14.03.2014 r.

W dniu 13.03.2014r. HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. (HOTEL1), zawarła umowy sprzedaży:

- 1) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,5361 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/10, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00175075/7, wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,2077 ha, działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/13, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00183566/5 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 30.900.000,00zł (słownie: trzydzieści milionów dziewięćset tysięcy złotych), tj. brutto 38.007.000,00zł (słownie: trzydzieści osiem milionów siedem tysięcy złotych), na rzecz Spółki zależnej ARONN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy, nr KRS 0000483832, w której GKI S.A. bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów,

- 2) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej 1, województwo kujawsko – pomorskie, o powierzchni 0,1132 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 18/1, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1B/00004707/1 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 5.300.000,00zł (słownie: pięć milionów trzysta tysięcy złotych) tj. brutto 6.519.000,00zł (słownie: sześć milionów pięćset dziewiętnaście tysięcy złotych) na rzecz Spółki BINKIE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy nr KRS 0000483687, w której MAKRUM bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów,
- 3) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 23, województwo zachodniopomorskie, o powierzchni 0,1375 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 4, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/00081399/6 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 36.600.000,00zł (słownie: trzydzieści sześć milionów sześćset tysięcy złotych), tj. brutto 45.018.000,00 zł (słownie: czterdzieści pięć milionów osiemnaście tysięcy złotych) na rzecz Spółki CARNAVAL Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy nr KRS 0000483793, w której MAKRUM bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów.
- Spółki ARONN Sp. z o.o. , BINKIE Sp. z o.o. oraz CARNAVAL Sp. z o.o. sfinansują nabycie w/w nieruchomości ze środków pochodzących z kredytu bankowego oraz poprzez potrącenie wzajemnych roszczeń w stosunku do HOTEL1.
- Wartość księgowa aktywów netto w księgach rachunkowych HOTEL1 wynosi łącznie 72,6 mln PLN.
- Uzyskane ze sprzedaży środki HOTEL1 przeznaczy między innymi na udzielenie pożyczek do innej Spółki zależnej – IMMOBILE Sp. z o.o.

- W dniu 13.03.2014 r. HOTEL 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. z siedzibą w Bydgoszczy (HOTEL1) zawarła z IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Spółka):
- 1) umowę pożyczki, w której HOTEL1 zobowiązała się pożyczyć Spółce kwotę 38 mln PLN, zaś Spółka zobowiązała się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 31.12.2019r. Strony ustaliły wysokość odsetek na poziomie 4% w skali roku;
- 2) umowę pożyczki, w której HOTEL1 zobowiązała się pożyczyć Spółce kwotę 6,5 mln PLN, zaś Spółka zobowiązała się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 31.12.2019r. Strony ustaliły wysokość odsetek na poziomie 4% w skali roku;
- 3) umowę pożyczki, w której HOTEL1 zobowiązała się pożyczyć Spółce kwotę 45 mln PLN, zaś Spółka zobowiązała się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 31.12.2019r. Strony ustaliły wysokość odsetek na poziomie 4% w skali roku (razem zwane dalej Umowami).
- Pozostałe warunki Umów nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
- Część uzyskanych z tytułu pożyczki środków IMMOBILE Sp. z o.o. przeznaczy na spłatę długoterminowych kredytów inwestycyjnych w wysokości 25,2 miliony PLN.

- ARONN Sp. z o.o. (ARONN), BINKIE Sp. z o.o. (BINKIE) oraz CARNAVAL Sp. z o.o. (CARNAVAL) w dniu 14.03.2014 r., w celu sfinansowania nabycia nieruchomości:
- a) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,5361 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/10, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00175075/7, wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,2077 ha, działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/13, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00183566/5 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 30.900.000,00zł (słownie: trzydzieści milionów dziewięćset tysięcy złotych), tj. brutto 38.007.000,00zł (słownie: trzydzieści osiem milionów siedem tysięcy złotych), na rzecz Spółki zależnej ARONN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy, nr KRS 0000483832, w której GKI S.A. bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów,
- b) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej 1, województwo kujawsko – pomorskie, o powierzchni 0,1132 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 18/1, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg

Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1B/00004707/1 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 5.300.000,00zł (słownie: pięć milionów trzysta tysięcy złotych) tj. brutto 6.519.000,00zł (słownie: sześć milionów pięćset dziewiętnaście tysięcy złotych) na rzecz Spółki BINKIE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy nr KRS 0000483687, w której MAKRUM bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów,

- c) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 23, województwo zachodniopomorskie, o powierzchni 0,1375 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 4, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/00081399/6 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 36.600.000,00zł (słownie: trzydzieści sześć milionów sześćset tysięcy złotych), tj. brutto 45.018.000,00 zł (słownie: czterdzieści pięć milionów osiemnaście tysięcy złotych) na rzecz Spółki CARNAVAL Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy nr KRS 0000483793, w której GKI S.A. bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów.

zawarły z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Bank):

- 1) Umowę o kredyt inwestycyjny z ARONN (Umowa1), na podstawie której Bank udzielił ARONN kredytu na kwotę 9.900.000 PLN, zaś ARONN zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024 oraz Umowę o kredyt obrotowy z ARONN (Umowa2), w wysokości 7.099.410 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś ARONN zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014r.
- 2) Umowę o kredyt inwestycyjny z BINKIE (Umowa3), na podstawie której Bank udzielił BINKIE kredytu na kwotę 2.337.000 PLN, zaś BINKIE zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024 oraz Umowę o kredyt obrotowy z BINKIE (Umowa4), w wysokości 1.214.860 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś BINKIE zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014r.
- 3) Umowę o kredyt inwestycyjny z CARNAVAL (Umowa5), na podstawie której Bank udzielił CARNAVAL kredytu na kwotę 13.000.000 PLN, zaś CARNAVAL zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024r. oraz Umowę o kredyt obrotowy z CARNAVAL (Umowa6), w wysokości 8.395.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś CARNAVAL zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014r.

Uruchomienie Kredytów nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

- a) zostaną skutecznie ustanowione zabezpieczenia, na warunkach o których mowa w w/w Umowach i poniżej;
- b) Spółki złożą oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe o treści uzgodnionej z Bankiem.

Zabezpieczeniem wierzycelności Banku wynikających z Umowy1 są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400.000,00 zł (słownie: siedemnaście milionów czterysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na:
 - a) prawie użytkowania wieczystego przysługujące spółce: HOTEL1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialności 1 S.K.A. (HOTEL1), którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Bydgoszczy, wpisanej w księdze wieczystej nr BY1B/00004707/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 1
 - b) prawie użytkowania wieczystego przysługujące spółce: (HOTEL1), którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Łodzi, wpisana w księdze wieczystej nr LD1M/00175075/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 2,
 - c) prawie użytkowania wieczystego przysługujące spółce: HOTEL1, którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Szczecinie, wpisana w księdze wieczystej nr SZ1S/00081399/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 3;
 - d) prawie użytkowania wieczystego przysługujące CRISMO Sp. z o.o., którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Chorzowie, wpisana w księdze wieczystej nr KA1C/00011883/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Chorzowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomości 4 (zwane dalej razem Nieruchomościami);
- 2) przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 2,
- 3) poręczenie cywilne udzielone przez „Focus Hotels” sp. z o.o.,
- 4) poręczenie cywilne udzielone przez BINKIE,
- 5) poręczenie cywilne udzielone przez CARNAVAL.

- 6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo sp. z o.o.,
- 7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „Focus Hotels” sp. z o.o. prowadzonych w Banku,
- 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 2,
- 9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 400.000,00 PLN (słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100),
- 10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.
Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy2 są hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400.000,00 zł (słownie: siedemnaście milionów czterysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 2, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z Rachunku Zwrotu VAT wraz z blokada środków zgromadzonych na tym rachunku.
Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z niniejszej Umowy3 są:
 - 1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300.000,00 zł (słownie: cztery miliony trzysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach,
 - 2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 1,
 - 3) poręczenie cywilne udzielone przez „Focus Hotels” sp. z o.o.,
 - 4) poręczenie cywilne udzielone przez ARONN,
 - 5) poręczenie cywilne udzielone przez CARNAVAL,
 - 6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo sp. z o.o.,
 - 7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „Focus Hotels” sp. z o.o. prowadzonych w Banku,
 - 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 1,
 - 9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych 00/100),
 - 10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.
Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy4 są hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300.000,00 zł (słownie: cztery miliony trzysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 1, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z Rachunku Zwrotu VAT wraz z blokada środków zgromadzonych na tym rachunku.
Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy5 są:
 - 1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach,
 - 2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 3,
 - 3) poręczenie cywilne udzielone przez „Focus Hotels” sp. z o.o.,
 - 4) poręczenie cywilne udzielone przez BINKIE,
 - 5) poręczenie cywilne udzielone przez ARONN,
 - 6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo sp. z o.o.,
 - 7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „Focus Hotels” sp. z o.o. prowadzonych w Banku,
 - 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 3,
 - 9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 500.000,00 PLN (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100),
 - 10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.
Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy6 są hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 3, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z Rachunku Zwrotu VAT wraz z blokada środków zgromadzonych na tym rachunku.
Pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie obowiązujących w tego typu umowach.
Wartość ewidencyjna łączna obciążonych hipoteką Nieruchomości ujęta jest w księgach rachunkowych CRISMO Sp. z o.o. oraz HOTEL1 na łączną kwotę 95,6 miliona PLN netto.

GKI w okresie od 01.01.2014r. do 31.03.2014r. dokonała obrotu akcjami obcymi na poziomie 56 tys. PLN. Stan portfela na dzień 31.03.2014r. wynosi 80 tys. PLN

MSR 34.16.b – Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności w okresie śródrocznym

Działalność gospodarcza Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. nie nosi cech sezonowości lub cykliczności.

MSR 34.16.c – Informacje dotyczące pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał, wynik finansowy netto lub przepływy środków pieniężnych, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość lub wywierany wpływ

Nietypowe zdarzenie z punktu widzenia dotychczasowej działalności Grupy opisano poniżej w punktach:

- MSR 34.16.i – Zmiany w strukturze jednostki w ciągu okresu śródrocznego "Połączenia i przejęcia jednostek gospodarczych".

MSR 34.16.d – Zmiany wartości szacunkowych podawanych w poprzednich okresach sprawozdawczych (w tys. zł)

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
<i>Saldo na początek okresu:</i>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 216	1 949	1 949
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 793	19 766	19 766
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(17 578)	(17 817)	(17 817)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	12 544	218	242
Inne całkowite dochody (+/-)	-	(4)	(2)
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(5 034)	(17 604)	(17 578)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 383	1 911	2 216
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 417	19 515	19 793

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Stan na początek okresu	771	434	434
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	878	-	605
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-	-	(233)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	(35)
Stan na koniec okresu	1 650	434	771

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI I POŻYCZEK	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Stan na początek okresu	10 667	11 947	11 947
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	38	509
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	(354)
Odpisy wykorzystane (-)	(90)	(403)	(1 434)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-
Stan na koniec okresu	10 577	11 581	10 667

SZACOWANE WYNIKI Z UMÓW O USŁUGĘ BUDOWLANĄ	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	40 010	6 882	34 631
Zmiana przychodów z umowy	-	-	-
Łączna kwota przychodów z umowy	40 010	6 882	34 631
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	5 656	2 926	3 176
Koszty pozostające do realizacji umowy	22 349	2 129	22 223
Szacunkowe łączne koszty umowy	28 004	5 055	25 400
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	12 006	1 827	9 231
zyski	12 006	1 827	9 231
straty (-)	-	-	-

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW O USŁUGĘ BUDOWLANĄ	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	5 656	2 926	3 179
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	2 010	628	696
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	-	-	-
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	7 665	3 554	3 875
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	339	68	50
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	7 326	3 486	3 824
należności z tytułu umów o usługę budowlaną	7 326	3 486	3 824
zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-

REZERWY NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE ORAZ POZOSTAŁE REZERWY	Rezerwy na długoterminowe świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy, w tym na:				
		koszty restrukturyzacji	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.03.2014 roku						
Stan na początek okresu	358	721	-	-	62	783
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	-	169	169
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	(14)	(14)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	-	(87)	(87)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.03.2014 roku	358	721	-	-	130	851
za okres od 01.01 do 31.03.2013 roku						
Stan na początek okresu	73	-	-	13	523	536
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	285	-	-	-	-	-
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	124	124
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(13)	(6)	(19)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.03.2013 roku	358	-	-	-	641	641
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku						
Stan na początek okresu	73	488	13	-	6	507
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	285	233	-	-	62	294
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	(13)	-	(6)	(19)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2013 roku	358	721	-	-	62	783

MSR 34.16.e – Emisje, wykup i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Grupa nie jest emitentem papierów dłużnych. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie dokonywała również emisji akcji.

ZMIANY STRUKTURY WŁAŚCICIELSKIEJ:

GK IMMOBILE S.A. realizując skup akcji własnych posiada na dzień 15.05.2014 r. 1.262.260 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 31.12.2013 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 787.994 sztuk akcji własnych.

CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy posiada na dzień 15.05.2014 r. 100.000 sztuk akcji GKI S.A. Wiceprezesami Zarządu tej Spółki są panowie Dariusz Aranowski i Jacek Kazubowski. Jedynym udziałowcem tej Spółki jest GKI S.A. Na dzień 31.12.2013 r. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. posiadała 100.000 sztuk akcji MAKRUM S.A.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 480.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 385.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A. oraz Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 385.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Fortuna, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – Hotel 1 Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Development Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 10 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Piotr Fortuna nie posiadał 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 15.05.2014 r. 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Piotr Szczeblewski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Piekut, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Łukasz Piekut nie posiadał 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 15.05.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Dariusz Szczechowski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Paweł Mirski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Płoszyński, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Łukasz Płoszyński nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały w 2014 roku Spółce informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Liczba akcji	72 862 932	72 862 932	72 862 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25	0,25
Kapitał podstawowy PLN	18 215 733	18 215 733	18 215 733

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji PLN	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2013 roku	18 215 733	72 862 932	X	X
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2013 roku	18 215 733	72 862 932	X	X
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2013 roku	18 215 733	72 862 932	X	X
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2014 roku	18 215 733	72 862 932	X	X

MSR 34.16.f – Wyplacone dywidendy z podziałem na akcje zwykłe i pozostałe akcje

Spółki Grupy nie deklarowały i nie wypłacały dywidend za lata ubiegłe.

MSR 34.16.g – Informacje ujawniane na temat segmentów operacyjnych w oparciu o MSSF 8

Grupa IMMOBILE identyfikuje segmenty sprawozdawcze w oparciu o produkty i usługi z tytułu, których segment sprawozdawczy osiąga przychody. Identyfikacja segmentów odbywa się przy zastosowaniu 10 % progu ilościowego, tj. wtedy gdy przychody segmentu stanowią więcej niż 10 % przychodów ogółem. Segmenty nie osiągające wymaganego progu, o których zdaniem Kierownictwa, informacja mogłaby być przydatna czytelnikom sprawozdań finansowych, mogą zostać uznane za segmenty sprawozdawcze.

Grupa ujawnia zyski i straty segmentu operacyjnego na poziomie zysku (straty) brutto ze sprzedaży.

Dane bilansowe prezentuje się w zakresie w jakim informacje te przedstawiane są organowi odpowiedzialnemu za podejmowanie decyzji operacyjnych, tzn.:

- należności krótkoterminowe od klientów,
- kwoty należne od klientów w oparciu o MSR 11 prezentowane w rozliczeniach międzyokresowych.

Zasady rachunkowości są wspólne dla wszystkich segmentów i opisane zostały w punkcie pt. Stosowane zasady rachunkowości.

Grupa ujawnia przychody od klientów zewnętrznych w podziale na kraje.

Jeżeli przychody z tytułu transakcji z zewnętrznym pojedynczym klientem są równe lub większe niż 10 % łącznych przychodów, jednostka ujawnia ten fakt. Nie ujawnia się jednak tożsamości klientów oraz kwot przychodów przypisanych do poszczególnych segmentów.

Działalność Grupy koncentruje się w następujących lokalizacjach:

- w Bydgoszczy – przychody uzyskiwane ze wszystkich segmentów,
- w Szczecinie – przychody uzyskiwane z produkcji dla przemysłu, najmu oraz działalności hotelarskiej,
- w Łodzi – przychody uzyskiwane z działalności hotelarskiej,
- w Gdańsku – przychody uzyskiwane z działalności hotelarskiej,

- w Chorzowie - przychody uzyskiwane z działalności hotelarskiej
- w Koninie – przychody uzyskiwane z produkcji dla przemysłu.

Przypisaniu do segmentów operacyjnych podlegają wszystkie aktywa, które mają wpływ na przychody segmentów, tzn.:

- WNIP,
- rzeczowe aktywa trwałe,
- nieruchomości inwestycyjne,
- należności i pożyczki, zapasy,
- należności z tyt. umów o usługę budowlaną ,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pochodne instrumenty finansowe,
- krótkoterminowe rozliczenia okresowe.

SEGMENTY OPERACYJNE	przemysł	najem nieruchomości	Nadzór inwestycyjny	hotele	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.03.2014 roku						
Przychody od klientów zewnętrznych	10 737	1 684	1 603	5 262	460	19 746
Przychody ze sprzedaży między segmentami	10	1 317	378	2	-	1 707
Przychody ogółem	10 747	3 001	1 981	5 264	460	21 453
Wynik operacyjny segmentu	2 997	341	123	1 515	(177)	4 800
Aktywa segmentu operacyjnego						
za okres od 01.01 do 31.03.2013 roku						
Przychody od klientów zewnętrznych	9 852	1 968	1 634	4 138	167	17 759
Przychody ze sprzedaży między segmentami	808	2 671	324	5	532	4 340
Przychody ogółem	10 660	4 639	1 958	4 143	696	22 096
Wynik operacyjny segmentu	1 462	1 274	296	609	69	3 710
Aktywa segmentu operacyjnego	38 870	88 499	2 345	97 804	2 603	230 121
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku						
Przychody od klientów zewnętrznych	29 742	6 330	6 534	20 944	1 175	64 725
Przychody ze sprzedaży między segmentami	2	8 608	1 148	45	2 684	12 487
Przychody ogółem	29 744	14 938	7 682	20 989	3 859	77 212
Wynik operacyjny segmentu	3 873	1 846	1 119	3 874	300	11 012
Aktywa segmentu operacyjnego	28 528	52 088	2 064	106 597	2 850	192 126

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Norwegia	2 477	4 784	3 746
Polska	15 147	11 704	54 661
Niemcy	1 895	963	4 252
Pozostałe	227	308	2 066
Razem	19 746	17 759	64 725

INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW	od 01.01 do 31.03.2014		od 01.01 do 31.03.2013		od 01.01 do 31.12.2013	
	Przychody	Segment	Przychody	Segment	Przychody	Segment
Grupa ROLLS ROYCE	2 382	przemysł	5 333	przemysł	2 087	przemysł
SIEMENS AG	-	-	-	-	1 003	przemysł
HELMERDING	1 428	przemysł	354	przemysł	2 977	przemysł
AXTECH AS	347	przemysł	-	-	3 000	przemysł
Ogółem	4 157	X	5 687	X	9 057	X

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Wynik operacyjny segmentów	4 800	3 710	11 012
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	825	172	12 939
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(14 457)	(2 882)	(19 494)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-
Korekty razem	(13 632)	(2 710)	(6 555)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(8 832)	1 000	4 458
Przychody finansowe	8	357	736
Koszty finansowe (-)	(1 563)	(1 196)	(3 443)
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 386)	160	1 751

MSR 34.16.h – Istotne zdarzenia następujące po zakończeniu okresu śródrocznego, które nie zostały odzwierciedlone w sprawozdaniu finansowym za dany okres

- W dniu 25.04.2014 r. NZW CRISMO Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.302,5 tys. PLN poprzez utworzenie 26.050 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 100,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2.605 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 1.302,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki CRISMO Sp. z o.o.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS

- W dniu 30.04.2014 r. NZW MAKRUM Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 447 tys. PLN poprzez utworzenie 894 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN.

Nowoutworzone udziały w liczbie 484 sztuk o łącznej wartości nominalnej 242 tys. PLN zostały objęte przez spółkę GKI oraz w liczbie 410 sztuk o łącznej wartości nominalnej 205 tys. PLN przez nowego wspólnika tj. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po cenie 5 tys. PLN za każdy udział za łączną kwotę 4.470 tys. PLN obejmującą kwotę 2.420 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny spółki GKI oraz kwotę 2.050 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny spółki MAKRUM Project Management.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 4.023 tys. PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Sp. z o.o.

GKI S.A. ma zamiar zbyć wszystkie posiadane udziały w MAKRUM Sp. z o.o. do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS.

- W dniu 06.05.2014 r. GKI dokonała wpłaty 5 tys. PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy Spółki CDI 1 Sp. z o.o. GKI posiada 100% udział w kapitale zakładowym CDI 1 Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. GKI S.A. ma zamiar zbyć wszystkie posiadane udziały w Spółce CDI 1 Sp. z o.o. do Spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w Bydgoszczy.

- W dniu 13.05.2014 r. NZW MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 85,5 tys. PLN poprzez utworzenie 1.710 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostaną objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 855 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 796,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS.

- W dniu 13.05.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (Spółka zależna) GKI S.A. sprzedała 749 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy udział za łączną kwotę 74,9 tys. PLN.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania powyższe zmiany nie zostały zarejestrowane w KRS.

- W dniu 13.05.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI 1 Sp. z o.o. (Spółka zależna) GKI S.A. sprzedała 100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy udział w Spółce zależnej za łączną kwotę 6 tys. PLN.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania powyższe zmiany nie zostały zarejestrowane w KRS.

MSR 34.16.i – Zmiany w strukturze jednostki w ciągu okresu śródrocznego, w tym:

- **Sprzedaż jednostek zależnych i inwestycji długoterminowych** – nie dokonano sprzedaży.
- **Restrukturyzacja** – Spółka nie prowadziła działań restrukturyzacyjnych innych niż opisane w punkcie MSR 34.16.h powyżej oraz poniżej w punkcie „Połączenia i przejęcia jednostek gospodarczych”.

- **Zaniechanie działalności** – nie zaniechano żadnej z prowadzonych działalności.

Połączenia i przejęcia jednostek gospodarczych:

- W dniu 25.04.2014 r. NZW CRISMO Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.302,5 tys. PLN poprzez utworzenie 26.050 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 100,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2.605 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 1.302,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki CRISMO Sp. z o.o.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS

- W dniu 30.04.2014 r. NZW MAKRUM Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 447 tys. PLN poprzez utworzenie 894 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN.

Nowoutworzone udziały w liczbie 484 sztuk o łącznej wartości nominalnej 242 tys. PLN zostały objęte przez spółkę GKI oraz w liczbie 410 sztuk o łącznej wartości nominalnej 205 tys. PLN przez nowego wspólnika tj. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po cenie 5 tys. PLN za każdy udział za łączną kwotę 4.470 tys. PLN obejmującą kwotę 2.420 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny spółki GKI oraz kwotę 2.050 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny spółki MAKRUM Project Management.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 4.023 tys. PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Sp. z o.o.

GKI S.A. ma zamiar zbyć wszystkie posiadane udziały w MAKRUM Sp. z o.o. do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS.

- W dniu 06.05.2014 r. GKI dokonała wpłaty 5 tys. PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy Spółki CDI 1 Sp. z o.o. GKI posiada 100% udział w kapitale zakładowym CDI 1 Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. GKI S.A. ma zamiar zbyć wszystkie posiadane udziały w Spółce CDI 1 Sp. z o.o. do Spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w Bydgoszczy.

- W dniu 13.05.2014 r. NZW MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 85,5 tys. PLN poprzez utworzenie 1.710 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostaną objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 855 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 796,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS.

- W dniu 13.05.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (Spółka zależna) GKI S.A. sprzedała 749 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy udział za łączną kwotę 74,9 tys. PLN.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania powyższe zmiany nie zostały zarejestrowane w KRS.

- W dniu 13.05.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI 1 Sp. z o.o. (Spółka zależna) GKI S.A. sprzedała 100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy udział w Spółce zależnej za łączną kwotę 6 tys. PLN.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania powyższe zmiany nie zostały zarejestrowane w KRS.

MSR 34.16.j – Zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Wobec pozostałych jednostek:			
Poręczenie spłaty zobowiązań*	3 200	2 999	3 200
Gwarancje udzielone	-	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	2 012	1 193	2 012
Sprawy sporne i sądowe	-	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-	-
Pozostałe jednostki razem	5 211	4 192	5 211
Zobowiązania warunkowe ogółem	5 211	4 192	5 211

*Poręczenia kredytów bankowych zostały przedstawione w tabeli „Informacja o zadłużeniu na dzień 31.03.2014 r.”

OPIS SPRAW SĄDOWYCH

Sprawa przeciwko spółce Cognor Stahlhandel Czech Republic s.r.o.
Pozew został złożony 18 marca 2011r. Sprawa dotyczy zapłaty kwoty 190.428,67 EUR oraz 61.138 PLN. Spółka była zleceniodawcą wystawienia przez Euler Hermes gwarancji ubezpieczeniowych na rzecz spółki Cognor Stahlhandel Czech Republic s.r.o. Gwarancje te zabezpieczały zobowiązania spółki Heilbronn Pressen GmbH (zależnej od spółki) wobec Cognor wynikające z umowy dostawy linii technologicznej do cięcia stali. Zgodnie z treścią gwarancji, mogła ona być uruchomiona w przypadku nie wywiązania się przez Heilbronn Pressen GmbH z obowiązku zwrotu zaliczki "w formie właściwego wykonania umowy lub w jakiegokolwiek innej formie". Spółka Heilbronn Pressen GmbH zwróciła zaliczkę dostarczając komponenty linii, których wartość przekracza kwotę zaliczki. Gdy linia była już na ukończeniu, ogłoszona została upadłość Heilbronn Pressen GmbH, co przerwało realizację umowy dostawy. wówczas Cognor Stahlhandel s.r.o. wystąpiła do Euler Hermes o wypłatę całości sumy gwarancji. Euler Hermes wypłacił część sumy gwarancji (190.428,67 EUR) opierając się na oświadczeniu Cognor dotyczącym wartości świadczenia spełnionego przez Heilbronn Pressen GmbH. Wypłaconą z gwarancji kwotę Spółka zobowiązana była zwrócić do Euler Hermes. W związku z powyższym spółka dochodzi tej kwoty od Cognor, albowiem wniosek o wypłatę kwoty gwarancji był sprzeczny z jej celem, a wypłata nastąpiła na skutek wprowadzenia Euler Hermes w błąd co do wartości świadczenia. Roszczenie w złotychkach obejmuje odszkodowanie za koszty przedsądowej pomocy prawnej związanej ze sprawą (21.138 PLN) oraz zadośćuczynienie za naruszenie renowy Spółki (40.000 PLN). W sprawie w dniu 5 grudnia 2012r wydany został wyrok zasądający na rzecz GKI 190.428,67 EUR z odsetkami ustawowymi od dnia 16 lutego 2011r do dnia zapłaty oraz 44.212,18 PLN kosztów postępowania. Uzasadnienie sporządzone zostało 21 stycznia 2013r. Należność po postępowaniu egzekucyjnym została wyegzekwowana na rzecz GKI S.A. w dniu 19.03.2014r.

Sprawa przeciwko niemieckiej kancelarii prawnej Pietrzyk & Kollegen
Pozew złożony został w Sądzie Okręgowym w Dusseldorfie w dniu 30 stycznia 2012r. Sprawa dotyczy zapłaty 1.044.042,00 EUR z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy o obsługę prawną przez pozwaną kancelarię wskutek czego GKI poniosła w/w szkodę. Pozew opiera się na twierdzeniu, że pozwana kancelaria udzieliła GKI. nieodpowiedniej i nierzetelnej porady prawnej w odniesieniu do istniejących ryzyk nabycia majątku upadłej spółki Heilbronn Pressen GmbH oraz nie poinformowała GKI o bezpieczniejszych wariantach przeprowadzenia tej transakcji. Roszczenie obejmuje oprócz szkody za nienależyte wykonanie umowy obsługi prawnej w wysokości 1.044.042,00 EUR także odszkodowanie za koszty przedsądowej pomocy prawnej niemieckiej (3.527,40 EUR) oraz kancelarii polskiej (68.097,17 PLN) związanej ze sprawą. Zarządzeniem z dnia 17 lutego 2012 r Sądu Okręgowego w Dusseldorfie postanowił przeprowadzić wstępne pisemne postępowanie w sprawie i związku z tym zobowiązał pozwaną do przedłożenia w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia zarządzenia pisemnego stanowiska, czy kancelaria P&K ma zamiar podjąć obronę przeciwko powództwu czy też uznaje w pełni lub częściowo roszczenie GKI oraz do złożenia w terminie kolejnych 4 tygodni odpowiedzi na pozew GKI Strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której wnosi o oddalenie powództwa w całości wskazując, że GKI S.A. była informowana o wszelkich ryzykach związanych z transakcją oraz możliwych wariantach jej przeprowadzenia, stąd też nie można P&K postawić zarzutu niewłaściwego doradztwa. Na poparcie swej wersji zdarzeń kancelaria P&K powołała dowód z zeznań świadków. Sad wyznaczył pierwotnie termin rozprawy na dzień 01.08.2014r. i następnie zniósł termin nie wyznaczając jeszcze kolejnego.

Sprawa Mostostal Chojnice S.A.
W dniu 08.02.2013 r został do GKI S.A. doręczony pozew Syndyka masy upadłości MOSTOSTAL CHOJNICE S.A. w upadłości likwidacyjnej o zapłatę kwoty 493.125,16 PLN. Pozew ten złożono dnia 21.11.2012r. Została udzielona odpowiedź na pozew z wnioskiem o oddalenie powództwa w całości - wysłana 22.02.2013r. Pozew wynika z faktu dokonywania przez strony innego księgowania kompensat przeprowadzonych w następstwie rozwiązania umowy dostawy. Sąd I instancji zasądził na rzecz Powoda kwotę 481.247,98 zł oraz kwotę 31.874 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Od wyroku Pozwana spółka Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. składając apelację odwołała się w części dotyczącej kwoty 298.379,75 zł. Rozprawa apelacyjna jeszcze nie została wyznaczona.

Sprawa z powództwa spółki Odlewnia Ostrowiec Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrowcu Świętokrzyskim.

W dniu 07.04.2014 r. został do spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. doręczony pozew spółki Odlewnia Ostrowiec Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 184.500 zł wraz z odsetkami od dnia 5.11.2013r. i kosztami procesu. Została udzielona odpowiedź na pozew z wnioskiem o oddalenie powództwa w całości. Powód domaga się zapłaty w związku wykonaniem czopa do młyna na potrzeby cementowni. Pozwany kwestionuje roszczenie w związku z rozwiązaniem umowy z powodu nie usunięcia wad przedmiotu zamówienia w wyznaczonym terminie.. Sąd jeszcze nie wyznaczył rozprawy.

Sprawa przeciwko Sky Share Sp. Z o.o. W dniu 18 czerwca 2012r został złożony pozew o zapłatę 199.656,25 PLN plus odsetki od dnia 12.08.2010r jako równowartość 62.500 USD stanowiącej udział GKI S.A. we współwłasności samolotu Cirrus SR 22 GTS Turbo G3. W dniu 23.01.2013r został doręczony wyrok Sądu Arbitrażowego z dnia 07.01.2013r, w którym Sąd zasądził całą kwotę - przy czym nie uwzględnił wszystkich żądanych odsetek. Sprawa jest na etapie egzekucji komorniczej.

Pozew firmy Przedsiębiorstwo Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o. w Bydgoszczy o wydanie skrzyń formierskich (do wykonywania odlewów żeliwnych, które były używane przez ZELMAK w upadłości) z wnioskiem alternatywnym o zapłatę 410,866 zł oraz interwencja główna (przeciwko GKI i DEPOL) o to samo zgłoszona przez H.Cegielski - Fabryka Silników Agregatowych Sp. z o.o. w Poznaniu; wyrok z dnia 21.12.2011r. nakazujący aby GKI wydało firmie DEPOL skrzynie formierskie; GKI złożyła apelację od tego wyroku. Rozprawa została wyznaczona na dzień 03.06.2014r. w celu przesłuchania ostatnich świadków.

Informacja o zadłużeniu na 31.03.2014 r.

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
1	PEKAO S.A.	Linia kredytowa wielocelowa	900 do 30.04.2014 600 do 31.05.2014 300 do 30.06.2014	Limit kredytowy	900	893	2014-06-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 18.000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00093508/6, KW BY1B/00093509/3, KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00140364/9 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy w Banku	300 – 30.04.2014 300 – 31.05.2014 300 – 30.06.2014
2	PEKAO S.A.	Gwarancja	611	Gwarancja	611	611	2015-01-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 917 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00093508/6, KW BY1B/00093509/3, KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00140364/9 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy w Banku; poręczenie MKM PM	-
3	PEKAO S.A.	Gwarancja	262	Gwarancja	262	262	2018-01-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 393 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00093508/6, KW BY1B/00093509/3, KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00140364/9 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy w Banku; poręczenie MKM PM	-

4*	BPH S.A.	Linia kredytowa wielocelowa	575	Gwarancje, akredytywy	575	218	2014-04-24	Hipoteka umowna do kwoty 9.126 tys. PLN na nieruchomości w Szczecinie KW SZ1S/00210449/6- działka 1/4, 102/1 o łącznej pow. 3,7625 ha; wraz z cesją praw z polisy ubezpiecz.; zastaw na maszynach i urządzeniach w Szczecinie o wartości 9.522 tys. PLN wraz z cesją praw z polisy ubezpiecz.; poręczenie MKM DEV, MKM POM, MKM ZOO, MKM PM;	-
5	PEKAO Hipoteczny	Kredyt hipoteczny – CHF (pierwotnie 1.514,86 tys. CHF, aktualnie 1.019 tys. CHF)	3.607	Kredyt hipoteczny	-	3 607	2029-10-17	Hipoteka na nieruchomości w Bydgoszczy - zwykła łączna w kwocie 1.540 tys. CHF i kaucyjna łączna do kwoty 770 tys. CHF, weksel in blanco	Miesięcznie (kapitał): CHF 5,5
6	Mercedes BANK	Kredyt samochodowy	453	Flexi Kredyt	-	453	2017-10-04	Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC	Miesięcznie (kapitał i odsetki): 12
7	PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	8 000	Limit kredytowy	8 000	6 691	2014-07-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty 19.050 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00093508/6, KW BY1B/00093509/3, KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00140364/9 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy w Banku, poręczenie MKM SA, MKM DEV, MKM ZOO, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych	Proporcjonalnie do uruchamianych transz; termin ostatecznej spłaty 2015-03-31

8	PEKAO S.A.	Linia gwarancji	1 500	Gwarancje	1 500	862	2014-07-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty 4.500 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00093508/6, KW BY1B/00093509/3, KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00140364/9 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy w Banku, poręczenie MKM SA, MKM DEV, MKM ZOO	-
9	BPH S.A.	Linia kredytowa wielocelowa	5 485 + 640 (limit transakcji)	Kredyt w rachunku bieżącym	500	148	2014-07-31	Hipoteka umowna do kwoty 9.126 tys. PLN na nieruchomości w Szczecinie KW SZ1S/00210449/6- działka 1/4, 102/1 o łącznej pow. 3,7625 ha; wraz z cesją praw z polisy ubezp.; zastaw na maszynach i urządzeniach w Szczecinie o wartości 9.522 tys. PLN wraz z cesją praw z polisy ubezp.; poręczenie MKM DEV, MKM POM, MKM ZOO, MKM SA	Jednorazowo 31.07.2014
				Limit kredytowy	3 210	3 209			
				Gwarancje, akredytywy	1 775	74			
10	ING Bank Śląski	Limit kredytowy	700	Limit w rachunku obrotowym	700	0	2014-11-07	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.050 tys. PLN	Jednorazowo do 07.11.2014r .
11	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	14 118	Kredyt inwestycyjny	-	14 118	2023-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna do kwoty 27.600 PLN na nieruchomościach: LD1M/00175075/7, SZ1S/00081399/6, BY1B/00004707/1, BY1B/00064765/3, BY1B/00004072/0, BY1B/00056503/0, KA1C/00011883/7wraz z cesją praw z polisy bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, IMMOBILE, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH i IMMOBILE, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 50 do 31.12.2014 70 do 31.12.2015 83 do 30.11.2023 4 915 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie

12	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 250	Kredyt w rachunku bieżącym	1 250	1 165	2014-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków Kredytobiorcy, hipoteka umowna do kwoty najwyższej 1.875 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00004707/1 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie CARNAVAL, ARONN, BINKIE, CRISMO, IMMOBILE	Automatycznie z wpływów na rachunek
13	PEKAO S.A.	Kredyt odnawialny w rachunku	180	Limit kredytowy	180	159	2014-06-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 750 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00093508/6, KW BY1B/00093509/3, KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00140364/9 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy w Banku; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; weksel in blanco; poręczenie MKM SA, MKM PM	60 – 30.04.2014 60 – 31.05.2014 60 – 30.06.2014
14	PEKAO S.A.	Kredyt odnawialny w rachunku	150	Limit kredytowy	150	137	2014-06-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 450 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00093508/6, KW BY1B/00093509/3, KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00140364/9 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy w Banku; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; weksel in blanco; poręczenie MKM SA, MKM PM	50 – 30.04.2014 50 – 31.05.2014 50 – 30.06.2014
15	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 819	Kredyt inwestycyjny	-	9 819	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, BINKIE, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 81 do 30.04.2024 24 - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie

16	BZ WBK S.A.	Kredyt obrotowy	7 099	Kredyt obrotowy	7 099	7 099	2014-07-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z rachunku zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na rachunku	Ze środków przekazanych przez US
17	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 318	Kredyt inwestycyjny	-	2 318	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie
18	BZ WBK S.A.	Kredyt obrotowy	1 215	Kredyt obrotowy	1 215	1 215	2014-07-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z rachunku zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na rachunku	Ze środków przekazanych przez US
19	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 894	Kredyt inwestycyjny	-	12 894	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 106 do 30.04.2024 117 - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie
20	BZ WBK S.A.	Kredyt obrotowy	8 395	Kredyt obrotowy	8 395	8 395	2014-07-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z rachunku zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na rachunku	Ze środków przekazanych przez US

*Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie posiada otwartej linii kredytowej wielocelowej udzielonej przez BPH S.A. Umowa uległa rozwiązaniu w dniu wygaśnięcia ostatniej udzielonej gwarancji bankowej tj. w dniu 24.04.2014 r.

CHARAKTERYSTYKA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH WYCENIANYCH WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.03.2014							
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	06/2014	-	893	893	-
Kredyt w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M+marża	10/2029	1 019	3 607	231	3376
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	PSPB + 0,8%	10/2017	-	453	115	338
Kredyt obrotowy	PLN	WIBOR 1M+marża	07/2014	-	6 691	6 691	-
Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	07/2014	-	148	148	-
Kredyt w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M+marża	07/2014	-	3 209	3 209	-
Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	11/2014	-	0	-	-
Kredyt inwestycyjny	PLN	WIBOR 1M+marża	12/2023	-	14 118	660	13 458
Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	12/2014	-	1 165	1 165	-
Kredyt odnawialny w rachunku	PLN	WIBOR 1M+marża	06/2014	-	159	159	-
Kredyt odnawialny w rachunku	PLN	WIBOR 1M+marża	06/2014	-	137	137	-
Kredyt inwestycyjny	PLN	WIBOR 1M+marża	05/2024	-	9 819	971	8 848
Kredyt obrotowy	PLN	WIBOR 1M+marża	07/2014	-	7 099	7 099	-
Kredyt inwestycyjny	PLN	WIBOR 1M+marża	05/2024	-	2 318	228	2 090
Kredyt obrotowy	PLN	WIBOR 1M+marża	07/2014	-	1 215	1 215	-
Kredyt inwestycyjny	PLN	WIBOR 1M+marża	05/2024	-	12 894	1 267	11 627
Kredyt obrotowy	PLN	WIBOR 1M+marża	07/2014	-	8 395	8 395	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2014					72 320	32 583	39 737
Stan na 31.12.2013							
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	01/2014	-	1 973	1 973	-
Kredyt w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M+marża	10/2029	1 035	3 616	228	3 387
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	PSPB + 0,8%	10/2017	-	481	114	367
Kredyt obrotowy	PLN	WIBOR 1M+marża	01/2014	-	5 938	5 938	-
Kredyt obrotowy	PLN	WIBOR 1M+marża	01/2014	-	0	-	-
Kredyt inwestycyjny	PLN	WIBOR 1M+marża	03/2024	-	23 745	2 316	21 429
Kredyt inwestycyjny	PLN	WIBOR 1M+marża	06/2017	-	1 978	600	1 378
Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	11/2014	-	0	-	-
Kredyt inwestycyjny	PLN	WIBOR 1M+marża	12/2023	-	14 268	600	13 668

Kredyt rewolwingowy	PLN	WIBOR 1M+marża	02/2014	-	214	214	-
Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	12/2014	-	695	695	-
Kredyt odnawialny w rachunku	PLN	WIBOR 1M+marża	01/2014	-	382	382	-
Kredyt odnawialny w rachunku	PLN	WIBOR 1M+marża	01/2014	-	298	298	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2013					53 588	13 358	40 229
Stan na 31.03.2013							
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	09/2013	-	6 762	6 762	-
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	09/2013	-	2 558	2 558	-
Kredyt w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M+marża	10/2029	1 084	3 844	232	3 612
Kredyt obrotowy	PLN	WIBOR 1M+marża	08/2014	-	573	573	-
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	12/2013	-	-	-	-
Kredyt inwestycyjny	PLN	WIBOR 1M+marża	03/2024	-	25 411	1 387	24 024
Kredyt inwestycyjny	PLN	WIBOR 1M+marża	06/2017	-	2 428	600	1 828
Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	11/2013	-	-	-	-
Kredyt inwestycyjny	PLN	WIBOR 1M+marża	12/2023	-	2 170	150	2 020
Kredyt rewolwingowy	PLN	WIBOR 1M+marża	12/2013	-	144	144	-
Pożyczka	PLN	WIBOR 1M+1 p.p.	04/2013	-	1 085	1 085	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2013					44 975	13 491	31 484

MSR 24 - Podmioty powiązane

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Sprzedaż do:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych osobowo	-	-	-	-	-	-
Razem	-	-	-	-	-	-

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Zakup od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych osobowo	65	102	206	20	26	16
Razem	65	102	206	20	26	16

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.03.2014		31.03.2013		31.12.2013	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanych osobowo	-	-	-	-	-	-
Razem	-	-	-	-	-	-

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE	31.03.2014		31.03.2013		31.12.2013	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych osobowo	-	-	-	1 000	-	-
Razem	-	-	-	1 000	-	-

MSR 38.118.e - Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE - NABYCIA I ZBYCIA ORAZ ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2014 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	19	37	243	-	-	204	504
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	29	138	-	-	19	186
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(77)	-	-	-	(77)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(1)	(17)	(88)	-	-	-	(105)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2014 roku	18	49	217	-	-	223	507
za okres od 01.01 do 31.03.2013 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	62	235	-	-	4 047	4 344
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	10	1	-	-	-	11
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(10)	(19)	-	-	-	(29)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2013 roku	-	62	216	-	-	4 047	4 325

za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	24	62	210	-	-	4 047	4 344
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	10	138	-	-	204	352
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(3)	-	-	-	(4 047)	(4 050)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	(5)	(33)	(150)	-	-	-	(188)
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	19	37	199	-	-	204	459

Grupa nie wykorzystuje w działalności składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.
Grupa zakupiła oprogramowanie komputerowe na kwotę 138 tys. PLN. Na dzień 31.03.2014 roku zobowiązania zostały uregulowane.

MSR 16.73.e – Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE - NABYCIA I ZBYCIA ORAZ ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2014 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	28 981	108 393	21 939	2 209	3 805	5 211	170 538
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	190	5	150	(663)	(318)
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	(235)	(5)	(50)	-	(290)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(156)	-	(17)	(383)	(557)
Przesunięcie do aktyw obrotowych/ przeszacowanie do wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(767)	(443)	(178)	(185)	-	(1 574)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	148	-	-	-	148
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2014 roku	28 981	107 626	21 442	2 031	3 704	4 165	167 948
za okres od 01.01 do 31.03.2013 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	28 981	90 156	24 100	2 294	3 853	14 048	163 432
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	100	435	897	11	1 092	2 535
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(215)	-	-	-	(215)
Przesunięcie do aktyw obrotowych/ przeszacowanie do wartości godziwej	-	-	(1 740)	(102)	(54)	(15)	(1 910)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(625)	(480)	(546)	(186)	-	(1 837)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	215	-	-	-	215
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2013 roku	28 981	89 631	22 315	2 543	3 625	15 125	162 220

za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	28 981	90 156	24 100	1 129	2 513	14 048	160 927
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	22 636	7 328	2 010	2 323	(8 762)	25 536
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(165)	(6 974)	(347)	(189)	(20)	(7 695)
Przesunięcie do aktyw obrotowych/ przeszacowanie do wartości godziwej	-	-	(694)	-	(2)	(55)	(751)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(4 234)	(1 903)	(582)	(841)	-	(7 560)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	82	-	-	-	82
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	28 981	108 393	21 939	2 209	3 805	5 211	170 539

Na dzień sprawozdania zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych zostały uregulowane.

AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Aktywa			
Wartości niematerialne	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	2 542	2 266	2 596
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Zapasy	-	-	-
Środki pieniężne	-	-	-
Inne aktywa	-	-	-
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 542	2 266	2 596

W okresie sprawozdawczym nastąpiło przeniesienie środków trwałych do aktywów obrotowych w wartości netto 1.270 tys. PLN oraz utworzono odpis w wartości 1.270 tys. PLN

Ponadto dokonano sprzedaży środków trwałych przeniesionych do aktywów obrotowych o wartości netto 55 tys. PLN

Nieruchomości inwestycyjne

W 2013r Zarząd GKI S.A. podjął decyzję o zmianie zasad rachunkowości w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Od 2013r przyjęto wycenę nieruchomości inwestycyjnych wg modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40. Zmiana zasad rachunkowości zgodnie z MSR 8 została ujęta retrospektywnie w sprawozdaniu finansowym Grupy. Na dzień 31 grudnia 2013r sporządzono operaty szacunkowe określające wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2012r oraz 31 grudnia 2011r została ustalona przez Zarząd GKI S.A. w oparciu o operat szacunkowy sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz analizę przesłanek wskazujących na zmiany wartości godziwej w 2012 i 2013 roku. Ustalona w ten sposób wartość godziwa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2012r oraz 31 grudnia 2011r nie różniła się istotnie od ich wartości księgowych. Z uwagi na ten fakt nie dokonano korekty bilansu otwarcia w sprawozdaniu finansowym Grupy. W wyniku zmiany zasad rachunkowości wartość nieruchomości inwestycyjnych została zwiększona na dzień 31 grudnia 2013r o kwotę 8 430 tys. PLN, która to kwota została odniesiona na dobro pozostałych przychodów operacyjnych 2013 roku.

Nieruchomości inwestycyjne w Grupie to:

- grunt położony w Bydgoszczy, o pow. 66 tys. m², przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe
- nieruchomość komercyjna wraz z gruntem, położona w Bydgoszczy, w całości wynajmowana pod działalność handlową

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Wartość bilansowa na początek okresu	46 949	36 800	36 800
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-
Nabycie nieruchomości	-	-	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	2 682	(3 282)	1 719
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(8 183)	-	8 430
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	41 448	33 518	46 949

MSSF 7.30 - WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wartość godziwa definiowana jest jako kwota, za jaką na warunkach rynkowych dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie wykonane, pomiędzy dobrze poinformowanymi, zainteresowanymi i niepowiązanymi stronami. W przypadku instrumentów finansowych, dla których istnieje aktywny rynek, ich wartość godziwą ustala się na podstawie parametrów pochodzących z aktywnego rynku (ceny sprzedaży i zakupu). W przypadku instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek, wartość godziwa ustalana jest na podstawie technik wyceny, przy czym jako dane wejściowe modelu w maksymalnym stopniu wykorzystywane są zmienne pochodzące z aktywnych rynków (kursy walutowe, stopy procentowe itd.).

Grupa Kapitałowa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Bydgoszcz, 15.05.2014 r.

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Agnieszka Wera



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Pozostałe Informacje
zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów
z dnia 19 lutego 2009 r.

*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

31 marzec 2014

SPIS TREŚCI

1. Najważniejsze informacje	70
2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji.....	71
3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w pierwszym kwartale 2014 r.	77
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	92
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	96
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 15.05.2014 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	96
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 15.05.2014 r.	97
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	98
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	98
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2014 do 31.03.2014 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	98
11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.....	101
12. Czynniki, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	101
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	103

1. Najważniejsze informacje

1. GK IMMOBILE S.A. nie osiąga przychodów operacyjnych. Zgodnie z przyjętą strategią spółka przeniosła działalność operacyjną do Spółek zależnych, sama pozostając Spółką „matką” grupy kapitałowej
2. W dniu 31.03.2014 r. GK IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.

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

3. W I kwartale 2014 roku przeprowadzony został proces przeniesienia posiadanych dotychczas przez IMMOBILE Sp. z o.o. nieruchomości hotelowych oraz nieruchomości komercyjnej FAKTORIA (w kwietniu 2014) do Spółek celowych (SPV). Proces ten wiązał się także z reorganizacją kredytowego finansowania długoterminowego nieruchomości.
4. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Grupy Kapitałowej:
 - a. Przychody w I kwartale 2014 roku wyniosły 19,7 mln PLN (przyrost w stosunku do 2013 roku o 2,0 mln PLN),
 - b. Skorygowana o zdarzenia jednorazowe EBITDA 3,2 mln PLN
 - c. Zysk netto w wysokości 1,7 mln PLN
 - d. Zdarzenia nietypowe o charakterze jednorazowym:
 - i. Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczony w kwocie 12,1 mln PLN (w związku z przeniesieniem nieruchomości hotelowych Grupy i nieruchomości komercyjnej FAKTORIA do Spółek celowych),
 - ii. Zawiązanie rezerwy w kwocie 8,2 mln PLN na nakłady inwestycyjne związane z CH MAKRUM (z uwagi na niewielkie prawdopodobieństwo możliwości kontynuowania tego projektu),
 - iii. przemieszczenie maszyny (środka trwałego) do aktywów obrotowych wartość 1.270 tys. i utworzenie odpisu aktualizującego wartość maszyny 1.270 tys.,
 - iv. utworzenie odpisu aktualizującego wartość materiałów w wysokości 878 tys, PLN.

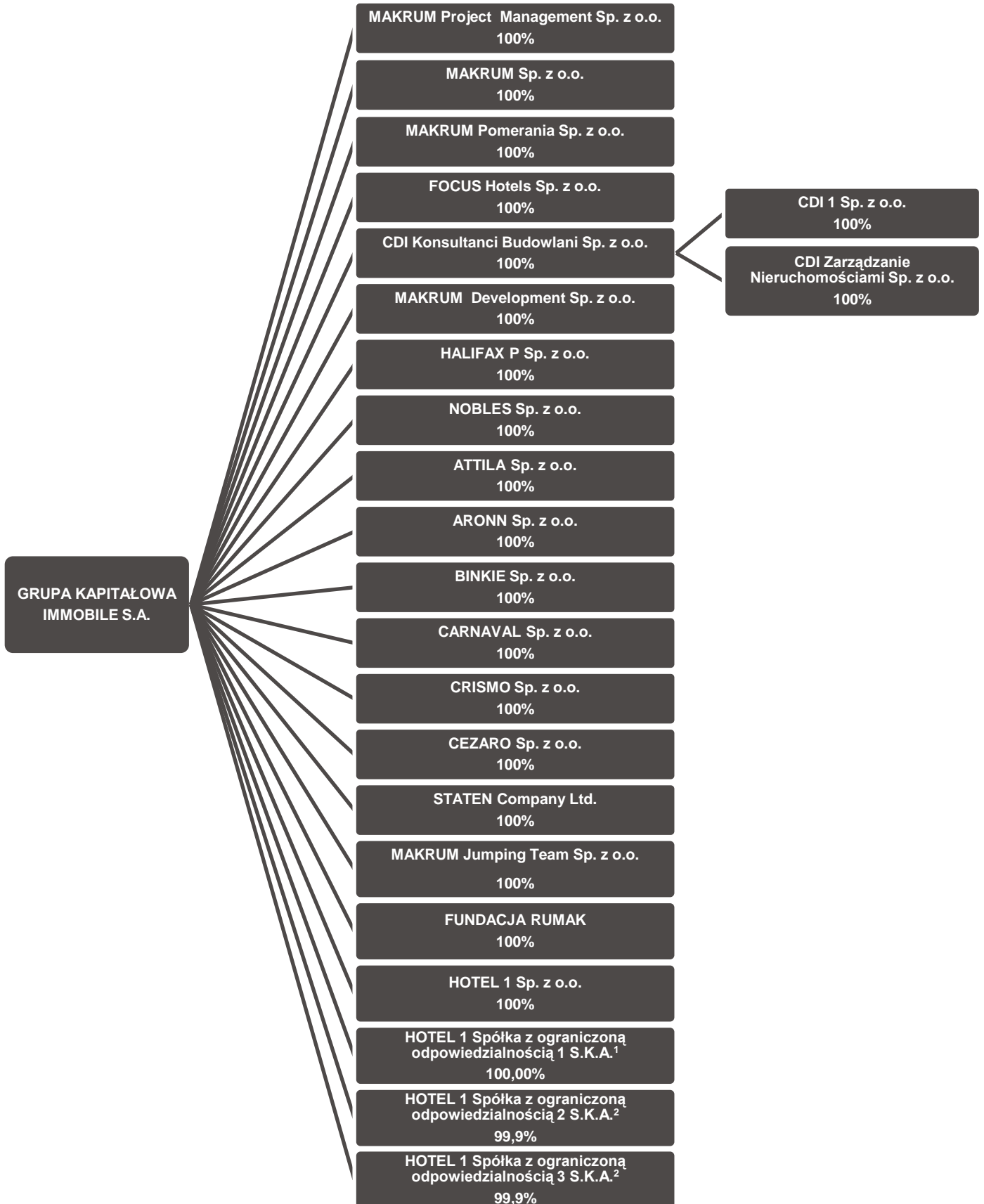
2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
IMMOBILE 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
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FUNDACJA RUMAK	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
FOCUS Hotels Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

*W dniu 31.03.2014 r. połączeniu spółki GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") ze spółką IMMOBILE Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.



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

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

Podstawowe informacje o podmiotach tworzących Grupę Kapitałową IMMOBILE.

PRZEMYSŁ

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

Zadaniem tej spółki jest przyjmowanie na własny rachunek zleceń od dotychczasowych, jak i nowych klientów GKI S.A. i realizacja tych zleceń poprzez podwykonawców będących częścią GKI (jak MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.), jak i podmioty spoza Grupy. Spółka ta pełni funkcję lidera całej działalności operacyjnej GKI w segmencie przemysłowym (morskim, offshore i maszynowy). Docelowo MAKRUM Project Management Sp. z o.o. stanie się podmiotem dominującym wobec innych Spółek z segmentu przemysłowego w Grupie.

Spółka zatrudnia aktualnie 34 osoby.

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

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

Aktualnie Spółka zatrudnia 84 pracowników.

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

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

Spółka zatrudnia aktualnie 14 osób.

HOTELARSTWO

- **FOCUS Hotels Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

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

- Bydgoszcz (2 gwiazdki, 36 pokoi, sale konferencyjne, bar),
- Łódź (3 gwiazdki, 110 pokoi, restauracja, sale konferencyjne, bar),
- Szczecin (3 gwiazdki, 119 pokoi, restauracja, sale konferencyjne, bar),
- Gdańsk (3 gwiazdki, 99 pokoi, restauracja z barem, sale konferencyjne),
- Chorzów (3 gwiazdki, 137 pokoi, restauracja z barem, sale konferencyjne),
- Inowrocław – od maja 2014 (4 gwiazdki, 34 pokoje, restauracja z barem, sala konferencyjna).

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

Planowana jest zmiana formy prawnej Spółki na Spółkę Akcyjną. Biegły rewident wyznaczony przez Sąd Rejestrowy jest w trakcie badania planu przekształcenia.

Aktualnie Spółka zatrudnia 51 osób.

KONSULTING BUDOWLANY

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

Spółka świadczy usługi w zakresie:

- przygotowania inwestycji m.in.: pozyskiwanie środków finansowania inwestycji, analizy terenu nieruchomości, analizy stanu prawnego, analizy uwarunkowań urbanistycznych, analizy opłacalności inwestycji, biznesplany, studia wykonalności, badanie rynku nieruchomości, pozyskiwanie decyzji administracyjnych, wykonywanie koncepcji zagospodarowania terenu, opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego inwestycji, koordynacja prac projektowych,
- kosztorysowania m.in.: wykonanie przedmiarów budowlanych i instalacyjnych, kosztorysów inwestorskich, ofertowych, ślepych, specyfikacji technicznych, zbiorczych zestawień kosztów harmonogramów robót, weryfikacja różnego rodzaju kosztorysów i przedmiarów,
- zarządzania inwestycjami m.in.: Project Management, Construction Management, zastępstwo inwestycyjne, nadzór inwestorski, nadzór autorski, postępowania przetargowe na wybór Generalnego Wykonawcy, postępowania przetargowe na wybór Projektanta, inwentaryzacje budowlane, zarządzane kosztami inwestycji,
- przeglądów technicznych obiektów m.in.: okresowe przeglądy techniczne ogólnobudowlane, instalacji ochrony środowiska, instalacji gazowej, kominowej, wykonanie badań instalacji elektrycznej i piorunochronowej, wykonanie opinii i ekspertyz technicznych, inwentaryzacji budowlanych, audytów technicznych wraz z estymacją kosztów napraw, likwidacją szkód majątkowych,
- certyfikatów energetycznych obiektów.

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

Spółka zatrudnia obecnie 51 pracowników.

– **CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

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

Spółka zatrudnia aktualnie 5 osób.

– **CDI 1 Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV) i powołana została do realizacji zadania developerskiego – budowy dwóch budynków mieszkaniowych w Bydgoszczy świadczy usługi związane z komercyjnym zarządzaniem nieruchomościami, obsługując podmioty z GKI S.A. oraz podmioty zewnętrzne.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

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

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

Spółka nie zatrudnia pracowników.

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

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu i dalszej modernizacji nieruchomości w Chorzowie. Nieruchomość ta, po zakończeniu procesu inwestycyjnego, została

oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS w listopadzie 2013 roku. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3*, o 137 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

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

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Szczecinie (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2004 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3*, o 119 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

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

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Łodzi (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2004 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3*, o 110 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych. Własnością Spółki jest także nieużytkowany, zdewastowany budynek dawnej fabryki tekstylnej znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku hotelu.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

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

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Bydgoszczy (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2004 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 2*, o 36 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **HOTEL 1 Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. HOTEL 1 Sp. z o.o. jest komplementariuszem w 3 spółkach komandytowo akcyjnych.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła szerszej działalności operacyjnej.

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

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości komercyjnej w Bydgoszczy (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 08.04.2004 r. i została oddana w najem podmiotom handlowym i usługowym. Głównymi najemcami nieruchomości są: JMD (sklep Biedronka) JYSK, ROSMMAN, MEDIA EXPERT, AKPOL, Sklep Biegacza, Polska Poczta i inne.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

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

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

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

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

– **HALIFAX P Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Spółka ta (jako Kupująca) w dniu 30.01.2014 r. zawarła z GK IMMOBILE S.A. (jako Sprzedająca) przedwstępłą umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie, co szczegółowo zostało opisane w pkt. 4 niniejszego sprawozdania.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

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

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

W dniu 06.02.2014 r. Spółka otrzymała w aportcie od IMMOBILE Sp. z o.o. budynki hotelowe w Bydgoszczy, Łodzi i Szczecinie, co szczegółowo zostało opisane w pkt. 4 niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

Spółka nie zatrudnia pracowników.

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

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

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

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

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

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

POZOSTAŁE

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

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

Aktualnie Spółka nie zatrudnia pracowników.

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

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

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **FUNDACJA RUMAK** – Podmiot zależny.

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

Fundacja nie zatrudnia pracowników.

W dniu 31.03.2014 r. GK IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.

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

3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w pierwszym kwartale 2014 r.

	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013	od 01.01 do 31.12.2013
	tys. PLN		
<i>Rachunek zysków i strat</i>			
Przychody ze sprzedaży	19 747	17 759	64 725
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(8 832)	1 000	4 458
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 386)	161	1 751
Zysk (strata) netto	1 735	201	833
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 730	195	841
Zysk na akcję (PLN)	0,02	0,00	0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,02	0,00	0,01
<i>Rachunek przepływów pieniężnych</i>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 996)	(1 283)	6 512
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(458)	(1 052)	(11 586)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	18 611	2 261	3 963
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	14 157	(75)	(1 111)
<i>Bilans</i>			
Aktywa	279 485	239 702	244 197
Zobowiązania długoterminowe	59 676	56 272	69 269
Zobowiązania krótkoterminowe	71 745	36 908	28 527
Kapitał własny	148 064	146 522	146 401
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	148 064	146 509	146 401

SPRZEDAŻ

W okresie 01.01 do 31.03 2014 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

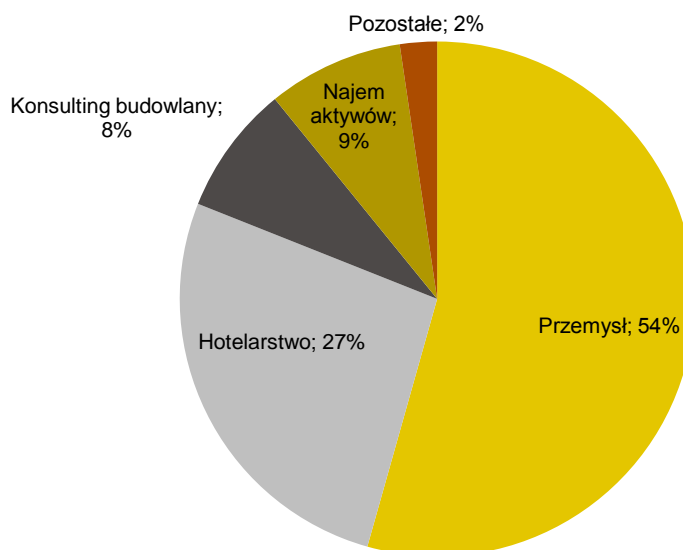
- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysłowym,
 - Hotelarstwo,
 - Konsulting budowlany,
 - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych);
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

W pierwszym kwartale 2014 roku przychody Grupy Kapitałowej wyniosły 19,7 mln PLN wobec 17,8 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Poniższa tabela przedstawia przychody osiągnięte przez Spółkę w głównych obszarach działalności w pierwszym kwartale roku 2014 i 2013.

Sprzedaż w tys. PLN	1Q 2014	1Q 2013	2013	Różnica	Dynamika
				1Q2014 - 1Q2013	1Q2014/1Q2013
Wyroby i usługi, w tym:	19 287	17 592	63 550	1 695	9,6%
<i>Przemysł</i>	10 737	9 852	29 742	885	9,0%
<i>Hotelarstwo</i>	5 262	4 138	20 944	1 124	27,2%
<i>Konsulting budowlany</i>	1 603	1 634	6 534	(31)	(1,9%)
<i>Najem aktywów</i>	1 684	1 968	6 330	(284)	(14,4%)
Pozostałe	460	167	1 175	293	174,8%
Razem	19 747	17 759	64 725	1 988	11,2%

Przychody od klientów zewnętrznych GK IMMOBILE 1Q 2014



PRZEMYSŁ

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

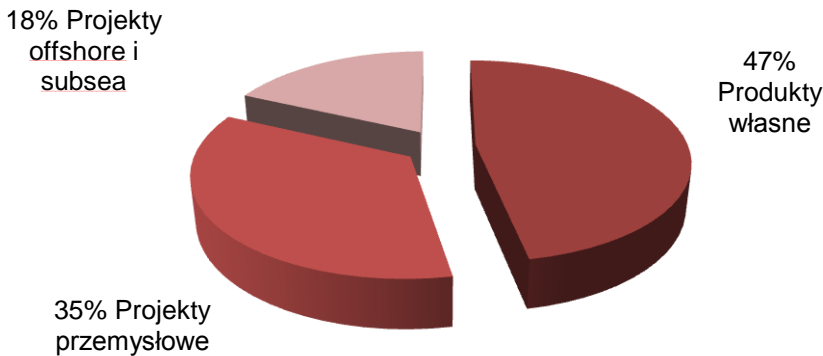
Działalność przemysłowa Grupy Kapitałowej IMMOBILE koncentruje się na:

- wyrobach własnych (m.in. młyny, suszarnie, kruszarki, przesiewacze wykorzystywane w przemyśle cementowym, surowców mineralnych, energetyce, papierniach i w innych działach),
- realizacja 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. płetwy sterów, urządzenia pokładowe, dźwigi itp.),
 - maszynowym (wywrotnice wagonowe, lądowe urządzenia dźwigowe, elementy pras mechanicznych, elementy linii technologicznych),
 - górnictwa odkrywkowego (młyny, przenośniki, kruszarki itp.).

Przychody segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej w I kwartale 2014 wyniosły 10,7 mln PLN i były o ca 9% wyższe niż w analogicznym okresie roku 2013.

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

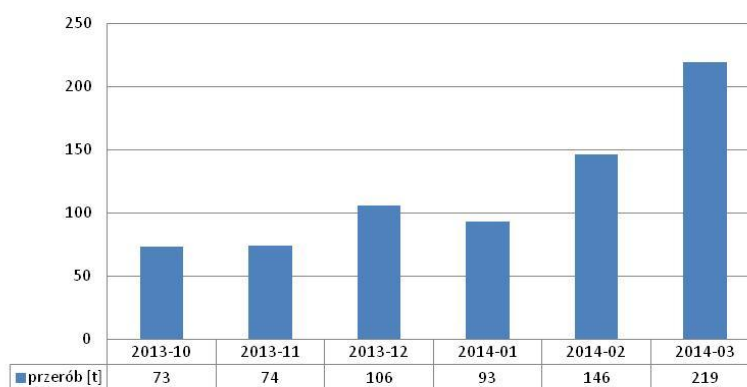
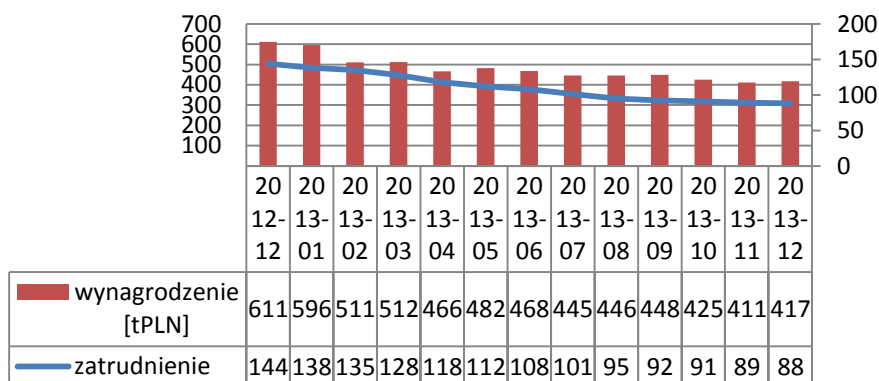
Aktualna struktura przychodów wg sektorów



Optymalizacja struktury i wielkości zatrudnienia w MAKRUM Sp. z o.o.

Zatrudnienie w Spółce na dzień rozpoczęcia działalności wynosiło 147 osób i systematycznie spadało, osiągając poziom 86 osób na dzień 31.03.2014 r. Ograniczenie zatrudnienia nastąpiło we wszystkich działach przedsiębiorstwa, zarówno w administracji, jak również pośród pracowników pośrednio i bezpośrednio produkcyjnych.

Mimo ograniczenia zatrudnienia Spółka znacząco zwiększyła moce przerobowe. Produkcję na Wydziale Spawalni po restrukturyzacji zatrudnienia oparto na zadaniowym systemie rozliczenia własnych pracowników oraz rozszerzono współpracę z firmami podwykonawczymi, opierając wzajemne rozliczenia na cenie opartej na wadze wykonanych konstrukcji.



Optimalizacja zasobów – sprzedaż zbędnej części majątku

Spółka swoją działalność ograniczyła do działań mogących przynieść największe korzyści ekonomiczne. Pozostałe działania jak np. procesy produkcyjne związane z obróbką lekką Spółka kieruje na zewnątrz, a maszyny i urządzenia, które dotychczas stanowiły koszt dzierżaw, amortyzacji, napraw itp. zostały sprzedane. Makrum Sp. z o.o. obecnie poszukuje firmy, która mogłaby wynająć w całości lub znacząco zwiększyć wolumen produkcji komory lakierniczej i śrutowni, które są obecnie znacząco niedociążone.

- Wyniki operacyjne segmentu przemysłowego.

W pierwszym kwartale 2014 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE wygenerowała dochód operacyjny w wysokości 3,0 mln PLN (ca 28% rentowności operacyjnej brutto) vs. 1,5 mln PLN w analogicznym okresie roku 2013 (14 % w okresie porównawczym).

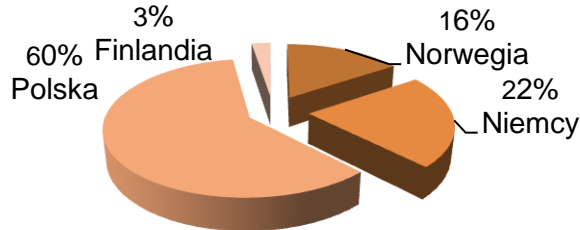
- Perspektywy segmentu

Bieżący portfel zamówień w segmencie przemysłowym opiewa na kwotę ponad 40 mln PLN, z czego z roku 2013 przeszły kontrakty o wartości powyżej 23 mln PLN, zaś w I kwartale 2014 pozyskano zlecenia za ponad 17 mln PLN.

	paź-12	sty-13	maj-14
Projekty w realizacji mln PLN	14,5	25,5	35,2
Ilość projektów	17	40	84
Ilość klientów	7	20	27

Zmodyfikowana została polityka sprzedażowa Grupy, stawiając na większą dywersyfikację zamówień, wzrost liczby klientów i poszerzenie palety produktów, co pozwala zminimalizować ryzyko związane ze współpracą z kilkoma głównymi klientami i ich kondycją.

Aktualna struktura przychodów wg rynków zbytu



Otwarcie w Koninie oddziału MAKRUM Opencast Mining przyniosł zauważalny wzrost rozpoznawalności Grupy Kapitałowej w branży górniczej i energetycznej, które uważamy za bardzo perspektywiczne.

Zdobyte doświadczenie i kompetencje w branży offshore Grupa zamierza wykorzystać również w sektorze subsea.

Plany i cele na rok 2014

Zwiększenie zaangażowania w sektorze projektów energetycznych, które są bezpośrednio związane z zaangażowaniem zespołu Makrum PM ze strony kadrowej i finansowej:

- sektor offshore i subsea (nowe złoża wydobywania ropy i gazu w Europie), MAKRUM PM na bieżąco obsługuje zapytania płynące z tego obszaru, które można szacować na 40 w skali roku.
- zwiększenie liczby klientów z obszaru subsea i offshore (pozytywna weryfikacja MAKRUM PM z audytów, ostatni etap kwalifikacji). Sytuacja dotyczy dwóch klientów z czego pierwszy powinien rozpocząć współpracę z Grupą do końca pierwszego półrocza 2014.
- obsługa serwisowa, produkcja maszyn i urządzeń dla kopalni węgla brunatnego i elektrowni – udział w przetargach zorganizowanych przez PGE GiEK S.A. na systemy transportu ciągłego - przenośniki, które są związane z przebudową kopalni Turów. Grupa angażuje się również w przetargi dotyczące modernizacji układu nawęglania grupy PAK.
- rozszerzenie działalności o kolejne obszary takie jak MAKRUM Quality Control czy np. MAKRUM Offshore
 - MAKRUM QC prace zaawansowane, trwa rozeznanie potencjału zapotrzebowania na ww. usługi w Grupie Kapitałowej i u klientów zewnętrznych;
 - MAKRUM Offshore trwa ocena atrakcyjności dostępnych lokalizacji i ocena możliwości sektora w Polsce, wyniki analiz będą podstawą do rozpoczęcia tej działalności w MAKRUM PM również poza Bydgoszczą

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo wyniosły w 1Q 2014 roku 5,3 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w Spółce FOCUS Hotels Sp. z o.o.

Aktualnie sieć FOCUS Hotels to 6 hoteli zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu (obiekt otwarty 01.05.2014) o łącznej liczbie 536 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 1Q 2014 roku przychody z tego segmentu, wyniosły ca 5,3 mln PLN, co oznacza wzrost przychodów o 1,1 mln PLN w stosunku do 1Q roku 2013. Jest to wynikiem otwarcia nowego hotelu w Chorzowie w listopadzie 2013 oraz wzrostu przychodów hoteli w Gdańsku i Szczecinie dzięki

pozyskaniu nowych klientów. Porównując wyniki wyłącznie 4 hoteli istniejących w 1Q 2013, w 1Q 2014 spółka osiągnęła przychody wyższe o 0,8 mln PLN.

Focus Hotels (4 hotele bez FH w Chorzowie)

ROK	1 Q 2014	1 Q 2013	vs 2013
OCC%	64,8%	50,1%	+14,7
ADR	143,6 PLN	154,2 PLN	-10,6
RevPAR	93,0 PLN	77,2 PLN	+15,8
Room Rev	3,0 mln PLN	2,6 mln PLN	+0,5 mln PLN
Total Rev	4,8mln PLN	4,0 mln PLN	+0,8 mln PLN

Focus Hotels (5 hoteli razem z FH w Chorzowie)

ROK	1 Q 2014	1 Q 2013	vs 2013
OCC%	52,6%	50,1%	+2,5
ADR	139,4 zł	154,2 zł	-14,8
RevPAR	73,4 zł	77,2 zł	-3,8
Room Rev	3,3 mln PLN	2,6 mln PLN	+0,7 mln PLN
Total Rev	5,3 mln PLN	4,0 mln PLN	+1,3 mln PLN

- Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo

Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo wyniósł w pierwszym kwartale 2014 r. 1,5 mln PLN (wobec 0,6 tys. w analogicznym okresie roku ubiegłego). Na wynik operacyjny wpłynęły podjęte poniżej działania:

- obniżenie kosztów funkcjonowania hoteli oraz zwiększenie korelacji przychodów i kosztów:
 - o racjonalizacja poziomu zatrudnienia,
 - o outsourcing służby piętter,
 - o outsourcing służb technicznych,
 - o zwiększenie kontroli pozostałych wydatków ;
- zmiany w funkcjonowaniu działu sprzedaży i marketingu:
 - o nowoczesny revenue management,
 - o dalszy wzrost ilości rezerwacji przez własną stronę www, w 1Q 2014 udział strony focushotels.pl w rezerwacjach online wyniósł 25% w porównaniu do 14% w 1Q 2013,
 - o dynamiczne zarządzanie promocjami,

- o rozpoczęcie współpracy z partnerami specjalizującymi się w sprzedaży online.

- Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego

1Q 2014 przyniósł kolejne nominacje do nagród hotelowych dla FOCUS Hotels, hotel w Łodzi został nominowany w kategorii hotele biznes w konkursie Top Hotel Awards prowadzonym przez ETravel.

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

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

01.05.2014 r. uruchomiony został kolejny obiekt w sieci hoteli FOCUS – średniej wielkości hotel o 34 pokojach w kategorii 4 gwiazdek w Inowrocławiu. Hotel ten jest dzierżawiony od podmiotu trzeciego. Jest to pierwszy hotel pod nowym brandem 4 gwiazdkowym FOCUS Premium.

Aktualnie trwają zaawansowane rozmowy na temat włączenia do sieci FOCUS Hotels kolejnych obiektów dzierżawionych od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

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

Rozważane jest także wprowadzenie do sieci nowego brandu – 2-gwiazdkowego hotelu „samoobsługowego”.

KONSULTING BUDOWLANY

Przychody ze sprzedaży produktów i towarów w segmencie konsultingu budowlanego w I kwartale 2014, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 1,6 mln PLN i zostały zrealizowane w dwóch Spółkach – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB) oraz CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN)

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

- Nadzory inwestorskie 81 %,
- Kosztorysowanie 11 %,
- Przeglądy techniczne 8 %.

CDI KB uczestniczy w chwili obecnej w realizacji 26 projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego.

Mimo trwającego kryzysu w sektorze budowlanym CDI udało się rozpocząć w roku 2014 wiele interesujących budów, na których sprawuje nadzór budowlany, są to m. in.:

- budowa budynku biurowego klasy A w Warszawie o powierzchni całkowitej 64 tys. m²,
- budowa centrum logistycznego Raben k. Włocławka o pow. 7 tys. m²,
- budowa kolejnego etapu osiedla mieszkaniowego w Warszawie dla firmy Matexi Polska Sp. z o. o.

Jedną z najważniejszych budów dla CDI KB rozpoczyna się w maju br., bo właśnie wtedy planowane jest rozpoczęcie budowy nowego osiedla na działce po zakładzie produkcyjnym dawnego MAKRUM w Bydgoszczy, której powierzchnia wynosi 10 ha (docelowo). Prace nad koncepcją programowo-przestrzenną trwają i trudno jest dzisiaj powiedzieć ile mieszkań, ile biur lub innych powierzchni usługowych docelowo tam powstanie. Z uwarunkowań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ze wstępnych wyliczeń wynika, że potencjał działki pozwala na wybudowanie ponad 100 tys. m² powierzchni użytkowej. Zgodnie z planem w maju ma zostać

rozpoczęta budowa dwóch pierwszych budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni mieszkań ca 6,7 tys. m².

- Wynik operacyjny segmentu konsulting budowlany

W I kwartale 2014 roku segment konsulting budowlany wygenerował dochód operacyjny w wysokości 0,1 mln PLN (8 % przychodów) przy przychodach segmentu w wysokości 1,6 mln PLN. Jest to wynik słabszy niż w roku 2013 (rentowność operacyjna w I kwartale roku 2013 ca 18 % przy zbliżonych przychodach).

- Perspektywy segmentu konsulting budowlany

Z uwagi na aktualną sytuację na rynku budowlanym w Polsce i mniejszą ilość dostępnych do obsługi inwestycji na rynku, głównym celem na rok 2014 jest wygenerowanie dochodu pomimo możliwego spadku przychodów.

Możliwe jest to do osiągnięcia zarówno poprzez elastyczność kosztową (dostosowanie posiadanych zasobów do potencjału rynku) jak i poprzez intensywne działania sprzedażowe i pozyskanie proporcjonalnie większej liczby zleceń na mniejszym rynku.

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

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

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

W związku ze zmianą właściciela wyżej wymienionej nieruchomości komercyjnej w Bydgoszczy od kwietnia 2014 przychody w segmencie będą generowane w MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. oraz CEZARO Sp. z o.o. (aktualny właściciel tej nieruchomości).

W I kwartale 2014 roku trwały dalsze starania w celu wynajęcia pozostałej wolnej powierzchni handlowo usługowej – FAKTORIA (wynajęcie budynku tzw. „pałacyku” oraz ostatniego lokalu handlowego).

Przychody segmentu w pierwszych trzech kwartałach 2014 wyniosły 1,7 mln PLN i wygenerowano na tej działalności wynik operacyjny w wysokości 0,34 mln PLN.

- Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

W istniejących nieruchomościach GK IMMOBILE rozważa:

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

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

PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ W NOWYCH SEGMENTACH

Segment Developerski

W związku z tym, iż w ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej IMMOBILE dalsze prowadzenie projektu developerskiego CH MAKRUM, z uwagi na aktualną sytuację rynkową oraz fiasko negocjacji z funduszem SCALA, nie jest ekonomicznie uzasadnione, Zarząd rozważa alternatywne zagospodarowanie posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy w obrębie ulic Sułkowskiego, Kamienna, Dwernickiego.

W pierwszym etapie planowana jest budowa dwóch bloków mieszkalnych o 72 mieszkaniach każdy (3.331 m² PUM w jednym bloku). Szacunkowy budżet tego zadania developerskiego to ca 27 mln PLN (z uwzględnieniem zakupu działki). Zakończenie zadania inwestycyjnego planowane jest na IV kwartał 2015 roku. Do przeprowadzenia tego zadania powołana została Spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o.

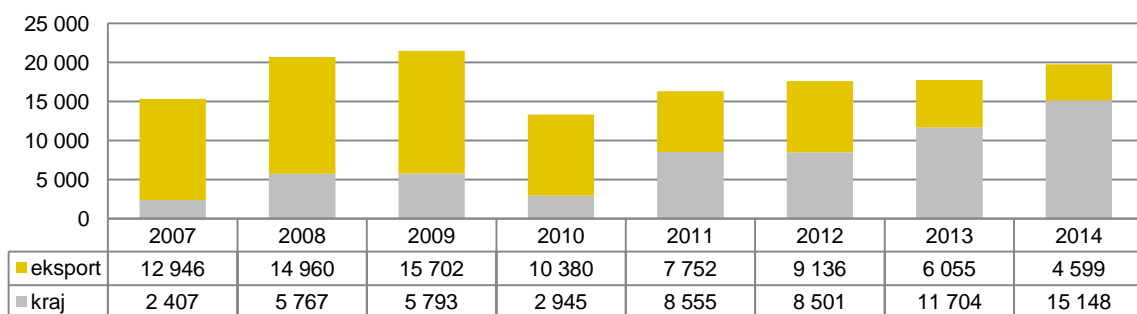
Aktualnie prowadzone są prace analityczne i planistyczne mające na celu określenie optymalnego, docelowego sposobu zagospodarowania całej posiadanej powierzchni działki. Wstępne koncepcje wskazują na możliwość uzyskania ponad 100 tys m² powierzchni użytkowej mieszkań i usług.

Handel Detaliczny

Grupa Kapitałowa rozważa także rozpoczęcie działalności operacyjnej w sektorze handlu detalicznego. Aktualnie prowadzone są wstępne rozmowy na temat możliwości przystąpienia do kilku sieci handlowych działających na zasadzie franchisingu.

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

Wartość sprzedaży w GK IMMOBILE w I kwartale w latach 2007-2014



Na ogólny wzrost przychodów GK IMMOBILE w pierwszym kwartale 2014 wynoszący ca 2,0 mln PLN złożyły się:

- Spadek przychodów w eksporcie o około 1,5 mln PLN rok do roku,
- Wzrost przychodów krajowych o około 3,2 mln PLN.

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

Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są głównie w EUR, a przepływy z nimi związane MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zabezpiecza w ramach wdrożonej rachunkowości zabezpieczeń.

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

RENTOWNOŚĆ

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. PLN)	1Q 2014		1Q 2013		2013		Różnica 1Q2014 - 1Q2013	Dynamika 1Q2014/1Q2013
	Wartość	Udział [%]	Wartość	Udział [%]	Wartość	Udział [%]		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 747	100%	17 759	100%	64 725	100%	1 988	11,2%
Koszt własny sprzedaży	14 947	75,69%	14 049	79,11%	53 713	82,99%	898	6,4%
Zysk brutto ze sprzedaży	4 800	24,31%	3 710	20,89%	11 012	17,01%	1 090	29,4%
Koszty sprzedaży	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2 936	14,87%	2 836	15,97%	11 253	17,39%	99	3,5%
Zysk na sprzedaży	1 865	9,44%	874	4,92%	(241)	-0,37%	991	113,4%
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	0,00%	-	0,00%	403	0,62%	-	-
Wynik na poz. działalności operacyjnej	(10 696)	-54,17%	126	0,71%	4 296	6,64%	(10 823)	(8562,4%)
Zysk z działalności operacyjnej	(8 832)	-44,72%	1 000	5,63%	4 458	6,89%	(9 832)	(983,2%)
Wynik na działalności finansowej	(1 554)	-7,87%	(839)	-4,73%	(2 707)	-4,18%	(715)	(85,2%)
Zysk brutto	(10 386)	-52,60%	161	0,91%	1 751	2,71%	(10 547)	(6558,0%)
Podatek dochodowy	(12 121)	-61,38%	(40)	-0,22%	918	1,42%	(12 081)	(30309,0%)
Zysk netto	1 735	8,79%	201	1,13%	833	1,29%	1 534	764,6%
Inne dochody całkowite	-	0,00%	(28)	-0,16%	8	0,01%	28	(100,0%)
Całkowite dochody (zysk/strata)	1 735	8,79%	173	0,97%	841	1,30%	1 563	905,0%

W I kwartale 2014 GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 24,3 % wobec 20,9 % w porównywalnym okresie roku 2013.

Także zysk na sprzedaży w roku 2014 jest lepszy niż w roku 2013 – wypracowano 1,9 mln zysku na sprzedaży wobec 0,9 miliona w roku 2013 (odpowiednio rentowność 9,4% i 4,9%).

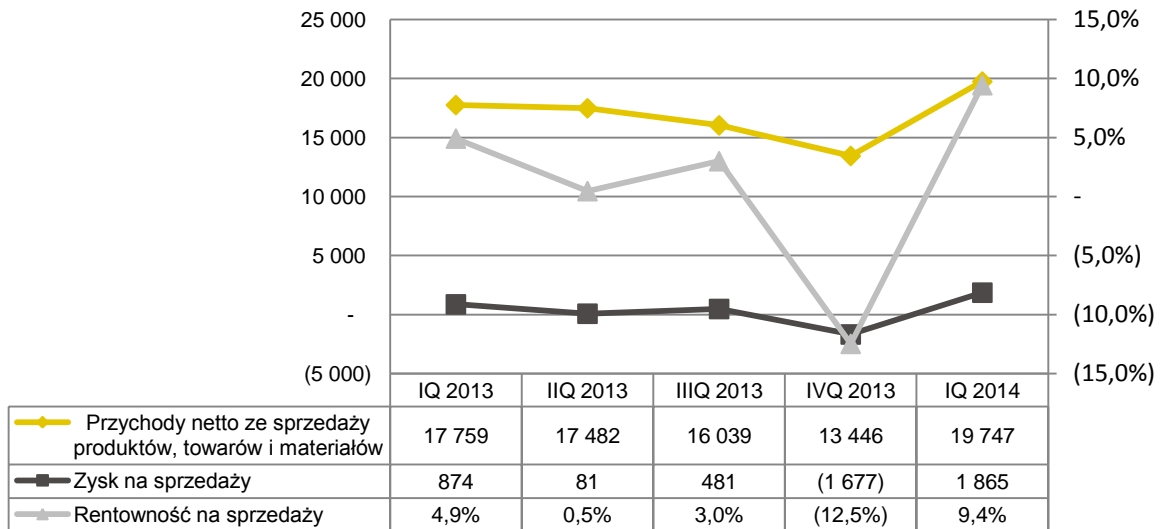
Na osiągnięty wynik na sprzedaży największy wpływ miały dobre wyniki sektora przemysłowego oraz hotelarstwa (pomimo iż I kwartał historycznie jest najsłabszą częścią roku w tym segmencie).

Na osiągnięty przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zysk netto wynoszący w pierwszym kwartale 1,7 mln PLN wpłynęły dwa czynniki:

- Negatywny wynik na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 10,6 mln PLN, na który złożyły się:
 - Zawiązanie rezerwy w kwocie 8,2 mln PLN na nakłady inwestycyjne związane z CH MAKRUM (z uwagi na niewielkie prawdopodobieństwo możliwości kontynuowania tego projektu),
 - przemieszczenie maszyny (środka trwałego) do aktywów obrotowych wartość 1.270 tys. i utworzenie odpisu aktualizującego wartość maszyny 1.270 tys.,
 - utworzenie odpisu aktualizującego wartość materiałów w wysokości 878 tys. PLN.
- Rozwiązanie rezerwy na odroczony podatek dochodowy w kwocie per saldo 12,1 mln PLN (skutek przeniesienia nieruchomości hotelowych i nieruchomości komercyjnej FAKTORIA do spółek celowych i zrównanie ich wartości księgowej i podatkowej).

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

Dane kwartalne dot. GK IMMOBILE w okresie 1Q2013 - 1Q2014



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

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.03.2014 osiągnęła poziom niższy o 7,4 mln PLN niż na koniec roku ubiegłego i wynosiły 213,3 mln PLN

Aktywa	MSSF	MSSF	MSSF
	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	507	4 325	459
Rzeczowe aktywa trwałe	167 948	162 220	170 539
Nieruchomości inwestycyjne	41 448	33 518	46 949
Inwestycje w jednostkach zależnych			

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	31	327	531
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	630	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	761	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 383	1 911	2 216
Aktywa trwałe	213 318	203 694	220 694

Największe zmiany zaszły w zakresie wartości nieruchomości inwestycyjnych w związku z dokonaniem odpisem nakładów inwestycyjnych związanych z planowanym CH MAKRUM w wysokości 8,2 mln PLN (z uwagi na niewielkie prawdopodobieństwo możliwości kontynuowania tego projektu).

Spadek wartości rzeczowych środków trwałych związany jest z ich amortyzacją oraz przemieszczenie maszyny (środka trwałego) do aktywów obrotowych wartość 1,3 mln PLN.

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.03.2014 r. w GK IMMOBILE wyniosły 66,2 mln PLN wobec 23,5 mln PLN na dzień 31.12.2013 r.

Aktywa	MSSF	MSSF	MSSF
	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Aktywa obrotowe			
Zapasy*	3 527	3 726	3 282
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	7 326	6 322	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 038	18 599	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	364	1	365
Pożyczki	-	()	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	11	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	141	-	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 345	2 322	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 885	2 761	1 727
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 542	2 266	2 596
Aktywa obrotowe	66 167	36 009	23 504

* Grupa Kapitałowa posiada aktywa biologiczne w postaci koni sportowych. Aktywa biologiczne ujmowane są w zapasach i posiadają wartość 2.107 tys. PLN.

Wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie z:

- wzrostu wartości należności z tytułu umów o usługę budowlaną 3,5 mln PLN
- wzrostu wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 23,6 mln PLN, w tym w związku z należnym do zwrotu podatkiem VAT (związany z transakcją przeniesienia nieruchomości hotelowych z IMMOBILE Sp. z o.o. do Spółek celowych ARONN, BINKIE i CARNAVAL oraz aportu do HOTEL 1 Sp. z o.o. SKA) w wysokości 21,1 mln PLN,
- wzrostem wartości środków pieniężnych o 14,2 mln PLN (środki te są w przeważającej części przeznaczone na pokrycie zobowiązań z tytułu podatku VAT związanym z transakcjami przeniesienia nieruchomości hotelowych z IMMOBILE Sp. z o.o. oraz nieruchomości komercyjnej FAKTORIA do Spółek celowych i pochodzą z udzielonych celowych kredytów krótkoterminowych finansujących VAT).

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.03.2014 r. wzrósł o 1,7 mln PLN w stosunku do ostatniego dnia roku 2013 r. i wyniósł 148,1 mln PLN, a jego udział w pasywach ogółem wyniósł 53%.

Wzrost kapitału własnego wynika z:

- wygenerowanego w okresie pomiędzy dniami bilansowymi zysku netto w wysokości 1,7 mln PLN,
- obniżeniu kapitału własnego o wartość nabytych w kwartale przez GKI SA akcji własnych o wartości 48 tys PLN.

Pasywa	MSSF	MSSF	MSSF
	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Kapitał własny			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>			
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(1 682)	(700)	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	158	119	158
Zyski zatrzymane:	33 286	30 789	31 576
- zysk (strata) z lat ubiegłych	31 556	30 594	30 734
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 730	195	841
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	148 064	146 509	146 401
Udziały niedające kontroli	-	13	-
Kapitał własny	148 064	146 522	146 401

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wzrosła w stosunku do 31 grudnia 2013 roku o 33,6 mln PLN i wyniosła 131,4 mln PLN.

Zmianie uległa struktura zobowiązań – spadły zobowiązania długoterminowe o 9,6 mln PLN, w związku z:

- rozwiązaniem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 11,4 mln PLN,
- wzrostem kwoty zaciągniętych kredytów długoterminowych o 2,6 mln PLN.

Wzrosły natomiast zobowiązania krótkoterminowe o 43,2 mln PLN, głównie w związku z:

- zaciągnięciem kredytów obrotowych finansujących podatek VAT związany z przemieszczeniem nieruchomości wewnątrz GK o wartości 16,8 mln PLN,
- wzrost wartości zobowiązań o 24,5 mln PLN z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań, w tym w związku z podatkiem VAT do zapłaty (związany z transakcją przeniesienia nieruchomości hotelowych z IMMOBILE Sp. z o.o. do Spółek celowych ARONN, BINKIE i CARNAVAL oraz aportu do HOTEL 1 Sp. z o.o. SKA) w wysokości 21,3 mln PLN.

Należy zwrócić uwagę, iż wzrost zobowiązań jak i należności oraz gotówki związany z rozliczeniem podatku VAT ma charakter krótkoterminowy i po wzajemnych rozliczeniach z US oraz spłatą kredytów bankowych będzie miał neutralny wpływ na strukturę bilansu GK.

Pasywa	MSSF	MSSF	MSSF
	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	42 529	31 484	39 978
Leasing finansowy	6 562	4 554	7 286

Pochodne instrumenty finansowe	272	182	219
Pozostałe zobowiązania	324	250	261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 417	19 515	19 793
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	258	286	258
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 316	-	1 475
Zobowiązania długoterminowe	59 676	56 272	69 269
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32 349	16 013	7 822
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	871	()
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	30 554	13 491	13 324
Leasing finansowy	3 019	2 670	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	30	179	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 109	2 773	2 816
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	851	641	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 833	271	711
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	71 745	36 908	28 527
Zobowiązania razem	131 422	93 180	97 796

ANALIZA PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych w tys. PLN	1Q 2014	1Q 2013	2013	Różnica
Przepływy z działalności operacyjnej	(3 996)	(1 283)	6 512	(2 713)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(458)	(1 052)	(11 586)	595
Przepływy z działalności finansowej	18 611	2 261	3 963	16 350
Razem przepływy pieniężne netto	14 157	(75)	(1 111)	14 232
Środki pieniężne na początek okresu	1 727	2 836	2 838	(1 109)
Środki pieniężne na koniec okresu	15 885	2 761	1 727	13 124

W pierwszym kwartale 2014 roku Grupa wygenerowała ujemny przepływ pieniężny z działalności operacyjnej w kwocie 4,0 mln PLN będący przede wszystkim rezultatem:

- poniesionej straty brutto przed opodatkowaniem (-10,4 mln PLN),
- korekty wyniku o amortyzację, odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych (+10,7 mln PLN),
- przepływu z tytułu zmian w kapitale obrotowym, w tym należności i zobowiązań z tytułu rozliczeń VAT (-3,8 mln PLN),

Także przepływy związane z działalnością inwestycyjną były ujemne o wartości 0,5 mln PLN i wynikały głównie z nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.

Wpływ środków z działalności operacyjnej i inwestycyjnej zostały pokryte wpływami z działalności finansowej, z której per saldo uzyskano 18,6 mln PLN, z czego:

- uruchomiono kredyty na kwotę 49,1 mln PLN,
- dokonano spłaty kredytów oraz leasingów łącznie na kwotę 29,7 mln PLN,
- zapłacono odsetki w wysokości 0,7 mln PLN,

Nadwyżka wpływów środków pieniężnych nad ujemnymi przepływami z działalności operacyjnej i inwestycyjnej zwiększyła kwotę środków pieniężnych posiadanych przez Grupę o 14,2 mln PLN

ANALIZA WSKAŹNIKÓW

W I kwartale w związku z dokonanymi odpisami aktualizującymi wartość rzeczowych aktywów trwałych, zapasów oraz nakładów związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi bardzo niską wartość przyjął wskaźnik rentowności sprzedaży brutto. Jednakże w wyniku rozwiązania rezerwy na podatek odroczonej wskaźnik rentowności sprzedaży netto był dodatni o wartości 8,8 %.

Wskaźnik EBITDA w związku utworzonymi odpisami wykazuje wartość ujemną 7,2 mln PLN.

W przypadku „oczyszczenia” wskaźnika EBITDA ze zdarzeń jednorazowych jego wartość wyniosła by 3,2 mln PLN.

Pogorszeniu uległ wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym oraz spadła wartość kapitału obrotowego netto (deficyt). Pozycja ta, wraz ze wskaźnikami płynności bieżącej i szybkiej wymagają wzmożonej obserwacji. Należy jednakże zauważyć, iż w pozycji zobowiązań krótkoterminowych znaczącą kwotę stanowi krótkoterminowa część kredytów inwestycyjnych i długoterminowych zobowiązań leasingowych.

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

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	IQ2014	IQ2013
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	7,07%	7,41%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły	Cel	31.03.2014	31.03.2013
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,98	1,00
Kapitał obrotowy netto	Kapitał stały - majątek trwały – zobowiązania długoterminowe	dodatni	-4 727	-259
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły	Cel	31.03.2014	31.03.2013
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,96	1,00
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,91	0,90
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,46	0,39
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,88	0,63
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2013	2012
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	8,79%	1,13%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-52,60%	0,91%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,62%	0,08%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	1,17%	0,14%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2013	2012
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-7 153	2 865
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-36,22%	16,13%

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

Zmiany w Grupie Kapitałowej MAKRUM S.A. w okresie od 01.01.2014 r. do 31.03.2014 r.

- W dniu 30.01.2014 r. GKI S.A. zawarła ze spółką zależną (w której MAKRUM posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (HALIFAX P) przedwstępnej umowy sprzedaży, w której GKI S.A. jako Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz HALIFAX P jako Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie (Przedmiot Umowy) w skład którego, w rozumieniu art. 551 KC i 552 KC, wchodzi:
 1. Oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo, tj. firma „Stocznia Pomerania”.
 2. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Szczecinie przy ul. Gdańskiej o obszarze 3,7625 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą, pod oznaczeniem KW numer SZ1S/00210449/6, składającej się z:
 - a) działki ewidencyjnej nr 102/1, o obszarze 3,5589 ha (trzy hektary 55 arów osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych,
 - b) działki ewidencyjnej nr 1/4, o obszarze 0,2036 ha (dwadzieścia arów trzydzieści sześć metrów kwadratowych),wraz z własnością budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności.
 3. Prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy.
 4. Związane z tym Przedsiębiorstwem licencje i zezwolenia.
 5. Ruchomości w tym maszyny, urządzenia, narzędzia, materiały i przedmioty nietrwale – opisane szczegółowo w zestawieniu środków trwałych oraz zestawieniu przedmiotów nietrwiałych i wyposażenia sporządzonym na dzień 30.12.2013r.
 6. Dokumentacja ściśle związana z prowadzeniem tego Przedsiębiorstwa.Strony ustaliły cenę Przedmiotu Umowy na kwotę 20 mln PLN, w tym cenę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności w wysokości 18 725 000,00 PLN, płatnej w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy przeniesienia własności Przedmiotu Umowy.

Przedmiot Umowy przed zawarciem Umowy był przedmiotem dzierżawy oraz wykorzystywany był w przemyśle stoczniowym (remonty i przebudowy statków) oraz pozostałej produkcji przemysłowej. HALIFAX P zamierza kontynuować sposób wykorzystywania Przedmiotu Umowy.
- W dniu 06.02.2014 r. NZW Hotel 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo – Akcyjna podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 50.000,00 PLN o kwotę 8.935.827,00 PLN, tj. do kwoty 8.985.827,00 PLN, poprzez emisję 8.935.827 szt. nowych akcji zwykłych na okaziciela serii „B” o wartości nominalnej 1,00 PLN. Emisja została dokonana w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do jednego akcjonariusza – IMMOBILE Sp. z o.o., po cenie emisyjnej wynoszącej 10,00 PLN w zamian za wkład niepieniężny w postaci:
 - e. Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: SZ1S/00081399/6, położoną w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 23, województwo zachodniopomorskie, o powierzchni 0,1375 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 4, zabudowaną budynkiem hotelu o standardzie 3*, posiadający pięć kondygnacji naziemnych, dwie podziemne oraz poddasze użytkowe, o kubaturze 17.130 m³ oraz prawa własności przedmiotowego budynku. Spółka wpisana

jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- W dniu 28.03.2014 r. NZW Hotel 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo – Akcyjna podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 8.985.827,00 PLN o kwotę 2.472.300,00 PLN, tj. do kwoty 11.458.127,00 PLN, poprzez emisję 2.472.300 szt. nowych akcji imiennych serii „C” o wartości nominalnej 1,00 PLN. Emisja została dokonana w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do jednego akcjonariusza – IMMOBILE Sp. z o.o., po cenie emisyjnej wynoszącej 10,00 PLN w zamian za wkład niepieniężny w postaci:

c. Prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138, województwo kujawsko – pomorskie, o powierzchni 0,2686 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerami 59 i 60, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: BY1B/00004072/0 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości,

d. Prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 140, województwo kujawsko – pomorskie, o powierzchni 1,0970 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 58, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: KW BY1B/00064765/3 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości,

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

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

- W dniu 31.03.2014 r. MAKRUM S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MAKRUM S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.
- W dniu 31.03.2014 r. MAKRUM S.A. zmieniła firmę na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Zmiana nazwy spółki na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to zwieńczenie długiego procesu transformacji, krystalizowania nowej koncepcji biznesowej. Grupa Kapitałowa IMMOBILE to holding spółek sektorów usługowych opierający swoją wartość na działalności operacyjnej w wybranych segmentach oraz na wartości nieruchomości spółek zależnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz zarządzanie posiadany pakietem udziałów w Spółkach zależnych.

W GK IMMOBILE S.A. oraz spółkach celowych jak np. CRISMO Sp. z o.o. skupiony zostały majątek trwały, a Spółki operacyjne wyposażone byłyby w niezbędny majątek obrotowy i uzupełniające środki trwałe.

Zmiany w Grupie Kapitałowej MAKRUM S.A. w okresie od 01.04.2014 r. do 15.05.2014 r.

- W dniu 25.04.2014 r. NZW CRISMO Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.302,5 tys. PLN poprzez utworzenie 26.050 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 100,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2.605 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 1.302,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki CRISMO Sp. z o.o.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS

- W dniu 30.04.2014 r. NZW MAKRUM Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 447 tys. PLN poprzez utworzenie 894 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN.

Nowoutworzone udziały w liczbie 484 sztuk o łącznej wartości nominalnej 242 tys. PLN zostały objęte przez spółkę GKI oraz w liczbie 410 sztuk o łącznej wartości nominalnej 205 tys. PLN przez nowego wspólnika tj. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po cenie 5 tys. PLN za każdy udział za łączną kwotę 4.470 tys. PLN obejmującą kwotę 2.420 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny spółki GKI oraz kwotę 2.050 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny spółki MAKRUM Project Management.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 4.023 tys. PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Sp. z o.o.

GKI S.A. ma zamiar zbyć wszystkie posiadane udziały w MAKRUM Sp. z o.o. do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS.

- W dniu 06.05.2014 r. GKI dokonała wpłaty 5 tys. PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy Spółki CDI 1 Sp. z o.o. GKI posiada 100% udział w kapitale zakładowym CDI 1 Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. GKI S.A. ma zamiar zbyć wszystkie posiadane udziały w Spółce CDI 1 Sp. z o.o. do Spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w Bydgoszczy.

- W dniu 13.05.2014 r. NZW MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 85,5 tys. PLN poprzez utworzenie 1.710 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostaną objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 855 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 796,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS.

- W dniu 13.05.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (Spółka zależna) GKI S.A. sprzedała 749 udziałów

w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy udział za łączną kwotę 74,9 tys. PLN.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania powyższe zmiany nie zostały zarejestrowane w KRS.

- W dniu 13.05.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI 1 Sp. z o.o. (Spółka zależna) GKI S.A. sprzedała 100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy udział w Spółce zależnej za łączną kwotę 6 tys. PLN.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania powyższe zmiany nie zostały zarejestrowane w KRS.

Aktualny schemat struktury Grupy przedstawia graf w punkcie „2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji”.

5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Spółka nie publikowała prognoz wyników na rok 2014.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 15.05.2014 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Rafał Jerzy	39.309.177	39.309.177	53,95
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Sławomir Winiecki	3.743.000	3.743.000	5,13

GK IMMOBILE S.A., której dominującym akcjonariuszem jest p. Rafał Jerzy, przez co sprawuje nad nią kontrolę, posiada 1.262.260 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. (akcje własne).

Dodatkowo informujemy, iż p. Rafał Jerzy sprawuje pośrednią kontrolę nad CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która posiada 100.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 15.05.2014 r.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2013	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 15.05.2014
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	39.309.177	-----	-----	39.309.177
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.611.714	131.286	-----	3.743.000

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. realizując skup akcji własnych posiada na dzień 15.05.2014 r. 1.262.260 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 31.12.2013 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 787.994 sztuk akcji własnych.

CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy posiada na dzień 15.05.2014 r. 100.000 sztuk akcji GKI S.A. Wiceprezesami Zarządu tej Spółki są panowie Dariusz Aranowski i Jacek Kazubowski. Jedynym udziałowcem tej Spółki jest GKI S.A. Na dzień 31.12.2013 r. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. posiadała 100.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 480.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 385.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki Zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 385.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., Wiceprezes Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Fortuna, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – Hotel 1 Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Development Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 10 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Piotr Fortuna nie posiadał 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 15.05.2014 r. 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Piotr Szczeblewski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Piekut, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Łukasz Piekut nie posiadał 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 15.05.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Dariusz Szczechowski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Paweł Mirski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Płoszyński, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels Sp. z o.o., posiada na dzień 15.05.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Łukasz Płoszyński nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały w 2014 roku Spółce informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Żadne z toczących się postępowań nie dotyczy zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych MAKRUM S.A. Łączna wartość wierzytelności oraz zobowiązań, której dotyczą toczące się postępowania również nie przekracza 10% kapitałów własnych.

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 01.01.2014 do 31.03.2014 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o., spółka zależna od GKI S.A. (dalej MAKRUM PM) zawarła w dniu 30.01.2014 trzy aneksy do umów zawartych z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne, ul. Jagiellońska 34, 85-097 Bydgoszcz (Bank):

1) do umowy kredytu obrotowego z dnia 28.01.2013r. zmieniający maksymalną kwotę dostępnego kredytu obrotowego do wysokości 8.000.000,00 zł (słownie: osiem milionów złotych 00/100) oraz wydłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 31.07.2014 r., a ostateczny termin spłaty uruchamianych transz kredytu do dnia 31.03.2015 roku,

2) do umowy otwarcia linii gwarancji z dnia 25.06.2013r. na kwotę 1.500.000,00 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych) wydłużający okres wystawiania przez Bank gwarancji do dnia 31.07.2014 r., z tym że maksymalny okres ważności wystawionych gwarancji nie może przekraczać 30.07.2019 r.

3) do umowy o prowadzenie rachunków bankowych dla klientów korporacyjnych oraz świadczenia usług związanych z tymi rachunkami z dnia 05.12.2012 r., na podstawie której ustalony został limit przedzaliczeniowy na transakcje walutowe zabezpieczające przed ryzykiem kursowym wynikającym z realizowanych kontraktów, zgodnie z oświadczeniem przedstawicieli Banku na kwotę 1.700.000,00 zł (jeden milion siedemset tysięcy złotych).

Prawne zabezpieczenia kredytu obrotowego i linii gwarancji nie uległy zmianie i stanowi je między innymi:

- hipoteka umowna łączna do wysokości 19.050.000,00 zł na nieruchomości, której wieczystym użytkownikiem i właścicielem budynków stanowiących odrębną nieruchomość jest MAKRUM Development Sp. z o.o. (spółka zależna), położonej w Bydgoszczy przy ulicach Kamiennej, Sułkowskiego, Dwernickiego, Leśnej, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych (szczegółowo opisana w RB nr 10/2013),
 - poręczenie wg prawa cywilnego przez firmę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., MAKRUM Development Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o.
- W dniu 14.03.2014 roku w celu sfinansowania nabycia nieruchomości hotelowych w Bydgoszczy, Łodzi i Szczecinie (określonych w raporcie bieżącym nr 16/2014 z dnia 14.03.2014), zawarte zostały z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Bank):

1) Umowa o kredyt inwestycyjny z ARONN (Umowa1), na podstawie której Bank udzielił ARONN kredytu na kwotę 9.900.000 PLN, zaś ARONN zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024 oraz Umowa o kredyt obrotowy z ARONN (Umowa2), w wysokości 7.099.410 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś ARONN zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014r.

2) Umowa o kredyt inwestycyjny z BINKIE (Umowa3), na podstawie której Bank udzielił BINKIE kredytu na kwotę 2.337.000 PLN, zaś BINKIE zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024 oraz Umowa o kredyt obrotowy z BINKIE (Umowa4), w wysokości 1.214.860 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś BINKIE zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014r.

3) Umowa o kredyt inwestycyjny z CARNAVAL (Umowa5), na podstawie której Bank udzielił CARNAVAL kredytu na kwotę 13.000.000 PLN, zaś CARNAVAL zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024r. oraz Umowa o kredyt obrotowy z CARNAVAL (Umowa6), w wysokości 8.395.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś CARNAVAL zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014r.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy1 są:

1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400.000,00 zł (słownie: siedemnaście milionów czterysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na:

a) prawie użytkownika wieczystego przysługujące spółce: HOTEL1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialności 1 S.K.A. (HOTEL1), którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Bydgoszczy, wpisanej w księdze wieczystej nr BY1B/00004707/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 1

b) prawie użytkownika wieczystego przysługujące spółce: (HOTEL1), którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Łodzi, wpisana w księdze wieczystej nr LD1M/00175075/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 2,

c) prawie użytkownika wieczystego przysługujące spółce: HOTEL1, którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Szczecinie, wpisana w księdze wieczystej nr SZ1S/00081399/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 3;

d) prawie użytkownika wieczystego przysługujące CRISMO Sp. z o.o., którego przedmiotem jest nieruchomości położona w Chorzowie, wpisana w księdze wieczystej nr KA1C/00011883/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Chorzowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi

własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 4 (zwane dalej razem Nieruchomościami);

2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 2,

3) poręczenie cywilne udzielone przez „Focus Hotels” sp. z o.o.,

4) poręczenie cywilne udzielone przez BINKIE,

5) poręczenie cywilne udzielone przez CARNAVAL.

6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo sp. z o.o.,

7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „Focus Hotels” sp. z o.o. prowadzonych w Banku,

8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 2,

9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 400.000,00 PLN (słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100),

10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z niniejszej Umowy³ są:

1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300.000,00 zł (słownie: cztery miliony trzysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach,

2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 1,

3) poręczenie cywilne udzielone przez „Focus Hotels” sp. z o.o.,

4) poręczenie cywilne udzielone przez ARONN,

5) poręczenie cywilne udzielone przez CARNAVAL,

6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo sp. z o.o.,

7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „Focus Hotels” sp. z o.o. prowadzonych w Banku,

8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 1,

9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych 00/100),

10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy⁵ są:

1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach,

2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 3,

3) poręczenie cywilne udzielone przez „Focus Hotels” sp. z o.o.,

4) poręczenie cywilne udzielone przez BINKIE,

5) poręczenie cywilne udzielone przez ARONN,

- 6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo sp. z o.o.,
- 7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „Focus Hotels” sp. z o.o. prowadzonych w Banku,
- 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 3,
- 9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 500.000,00 PLN (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100),
- 10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.

11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jej 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 Sp. z o.o.	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.
17	34	84	14	51	51	5

Łącznie Spółki Grupy zatrudniają 256 osób.

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

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

- 1) zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GKI S.A., wynikających między innymi z zwartych umów dzierżawy i najmu majątku itp. oraz dochodowości tych podmiotów w kontekście ewentualnej wypłaty dywidendy do GKI S.A.,
- 2) zdolność Spółek zależnych (w tym MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.) do prawidłowej pod względem jakościowym jak i terminowym realizacji zleczanych kontraktów,
- 3) podjęcie decyzji o rozpoczęciu działalności w nowych segmentach operacyjnych – jak developing mieszkaniowy, handel detaliczny i innych
- 4) poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej,
- 5) poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut w których Spółki Grupy zaciągnęły zobowiązania długoterminowe, czyli CHF i EUR,
- 6) koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GKI S.A.
- 7) możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu,
- 8) możliwość pozyskania przez GKI S.A. jak i poszczególne Spółki zależne środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych GK IMMOBILE,
- 9) optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,

- 10) optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe z przeznaczeniem na wynajem na potrzeby Spółek operacyjnych,
- 11) zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej, w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń, pożyczek itp.
- 12) ważnym czynnikiem wewnętrznym jest także takie poprowadzenie spraw zamykających upadłość spółki Heilbronn Pressen GmbH, aby zminimalizować negatywny wpływ tego zdarzenia na wynik finansowy Grupy i odzyskać w maksymalnym stopniu zaangażowane w tę nieudaną akwizycję środki finansowe,
- 13) rozszerzenie sieci hoteli FOCUS o nowe lokalizacje w nieruchomościach należących do GK oraz ewentualna dzierżawa nowych obiektów hotelarskich od podmiotów trzecich,
- 14) stan koniunktury na rynku globalnym, w tym zwłaszcza koniunktury i nastrojów na rynku dóbr inwestycyjnych (w branży offshore i maszynowej), co może przekładać się na wartość pozyskiwanych zleceń przez Spółkę,
- 15) sytuacja geopolityczna, w tym ryzyko głębokiego kryzysu finansowego w części państw strefy EURO może negatywnie wpływać, podobnie jak sytuacja gospodarcza, na wielkość pozyskiwanych przez Spółki Grupy zleceń.

Podstawowymi ryzykami i zagrożeniami mającymi wpływ na wyniki Grupy w najbliższych miesiącach są:

- 1) ryzyko dalszego spadku przychodów lub zbyt wolnego wzrostu przychodów w segmencie przemysłowym (pomimo dużych nakładów i zmian organizacyjnych w zakresie działań sprzedażowych w tym zakresie),
- 2) ryzyko utraty zdolności Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GKI S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku itp.,
- 3) zagrożenie utraty zdolności Spółek zależnych (w tym MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.) do prawidłowej pod względem jakościowym jak i terminowym realizacji zleceń do wykonania przez GKI S.A. kontraktów,
- 4) ryzyko wzrostu stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej,
- 5) ryzyko wzrostu poziomu kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółki Grupy zaciągnęły zobowiązania długoterminowe, czyli CHF i EUR,
- 6) sytuacja na rynku nieruchomości, w tym na rynku nieruchomości komercyjnych o charakterze handlowym, mająca znaczący wpływ na realność i atrakcyjność ewentualnych transakcji zbycia posiadanych przez GKI S.A. udziałów w Spółkach zależnych związanych z nieruchomościami – jak np. MAKRUM Development Sp. z o.o. lub Spółki SPV posiadające nieruchomości hotelowe (ARONN, BINKIE, CARNAVAL i CRISMO) oraz ze sprzedażą bezpośrednią posiadanych nieruchomości,
- 7) ryzyko związane z możliwym rozszerzaniem działalności Grupy kapitałowej o nowe segmenty – jak na przykład developing mieszkaniowy lub handel detaliczny.
- 8) ryzyka związane z zarządzaniem wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej, w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń, pożyczek itp.,
- 9) stan koniunktury na rynku globalnym, w tym zwłaszcza koniunktury i nastrojów na rynku dóbr inwestycyjnych (w branży offshore i maszynowej), co może przekładać się na wartość pozyskiwanych zleceń przez Spółkę,
- 10) sytuacja geopolityczna, w tym ryzyko konfliktu na Ukrainie oraz ryzyko głębokiego kryzysu finansowego w części państw strefy EURO może negatywnie wpływać, podobnie jak sytuacja gospodarcza, na wielkość pozyskiwanych przez Spółki Grupy zleceń,

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

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca takie zdarzenia w Grupie Kapitałowej.

Bydgoszcz, 15.05.2014 r.

Podpisy Zarządu:

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy