



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

**Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.**

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

*12 listopada 2015 roku*

*Spis treści*

1. Najważniejsze informacje .....	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2015 do 30.09.2015 r. ....	3
2.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2. Wyniki finansowe .....	4
3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji .....	10
4. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności .....	12
5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych .....	12
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 12.11.2015 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).....	13
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 12.11.2015 r. ....	13
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	14
9. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....	15
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2015 do 30.09.2015 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki. ....	15
11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta .....	15
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału .....	16
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 .....	17

## 1. Najważniejsze informacje

1. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.
2. Spółka sprzedała do Swojej spółki zależnej HALIFAX P Sp. z o.o. przedsiębiorstwo Stocznia Pomerania w Szczecinie za kwotę 20 mln PLN ponosząc stratę w wysokości 158 tys. PLN. W rachunku zysków i strat transakcja ta została zaprezentowana wynikowo.
3. GK IMMOBILE S.A. dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w NOBLES Sp. z o.o. o kwotę 1,5 mln PLN. Środki z tego tytułu zostały przeznaczone przez NOBLES na zakup nieruchomości, na którą docelowo zostanie przeniesiony Zakład Produkcyny MAKRUM Sp. z o.o. z ul. Leśnej w Bydgoszczy.
4. GK IMMOBILE S.A. w okresie objętym sprawozdaniem dokonała sprzedaży 793 533 sztuk akcji własnych osiągając zysk na transakcji w wysokości 607 tys. PLN. Zysk ten nie został ujęty w rachunku zysków i strat, a jedynie uwzględniono go w zmianie kapitału własnego Spółki.
5. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Spółki
  - a. Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku wyniosły ca 7,3 mln PLN,
  - b. EBITDA wynosi 1,6 mln PLN,
  - c. Strata netto w wysokości 2,4 mln PLN poniesiona głównie w związku z wysokimi kosztami finansowymi (odsetki od pożyczki od Spółki zależnej oraz przeszacowanie zobowiązań finansowych w CHF).

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

	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2014
	tys. PLN		
<b><i>Rachunek zysków i strat</i></b>			
Przychody ze sprzedaży	7 325	6 961	9 710
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	772	(22 945)	(23 948)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 683)	(24 700)	(27 219)
Zysk (strata) netto	(2 364)	(21 102)	(22 114)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 364)	(21 102)	(22 114)
Zysk na akcję (PLN)	(0,03)	(0,29)	(0,31)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,03)	(0,29)	(0,31)
<b><i>Rachunek przepływów pieniężnych</i></b>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	72	(21 898)	(31 166)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 688	890	8 166
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 986	20 542	22 663
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 746	(466)	(336)
<b><i>Bilans</i></b>			
Aktywa	268 478	262 824	266 080
Zobowiązania długoterminowe	127 890	120 342	123 825
Zobowiązania krótkoterminowe	11 503	11 333	12 473
Kapitał własny	129 085	131 150	129 782

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania,

wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.

Na dzień 30.09.2015 r. GKI S.A. zatrudniała 18 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

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

## **2.1. Charakterystyka sprzedaży**

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

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

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

<b>Sprzedaż w tys. PLN</b>	<b>1Q - 3Q 2015</b>	<b>1Q - 3Q 2014</b>	<b>Różnica</b>	<b>Dynamika</b>
<b>Przemysł</b>	<b>138</b>	<b>79</b>	<b>58</b>	<b>73,6%</b>
% udział w sprzedaży ogółem	1,9%	1,1%		
<b>Najem aktywów</b>	<b>5 977</b>	<b>5 895</b>	<b>82</b>	<b>1,4%</b>
% udział w sprzedaży ogółem	81,6%	84,7%		
<b>Usługi holdingowe</b>	<b>1 200</b>	<b>714</b>	<b>486</b>	<b>68,1%</b>
% udział w sprzedaży ogółem	16,4%	10,3%		
<b>Pozostałe</b>	<b>10</b>	<b>273</b>	<b>(263)</b>	<b>(96,3%)</b>
% udział w sprzedaży ogółem	0,1%	3,9%		
<b>Razem</b>	<b>7 325</b>	<b>6 961</b>	<b>363</b>	<b>5,22%</b>

W pierwszych trzech kwartałach 2015 roku oraz analogicznym okresie roku poprzedniego sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

## **2.2. Wyniki finansowe**

### **2.2.1 Rachunek wyników**

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

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

	od 01.07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>2 346</b>	<b>7 325</b>	<b>2 460</b>	<b>6 961</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	-	138	-	79
Przychody ze sprzedaży usług	2 346	7 178	2 371	6 707
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	9	90	175
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 477</b>	<b>4 373</b>	<b>1 490</b>	<b>5 827</b>
Koszt sprzedanych produktów	-	-	4	345
Koszt sprzedanych usług	1 477	4 364	1 653	5 048
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	9	(167)	434
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>869</b>	<b>2 952</b>	<b>970</b>	<b>1 134</b>
Koszty ogólnego zarządu	972	2 725	901	2 951
Pozostałe przychody operacyjne	9	1 455	211	783
Pozostałe koszty operacyjne	534	910	243	15 864
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	3	(6 047)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(628)</b>	<b>772</b>	<b>40</b>	<b>(22 945)</b>
Przychody finansowe	432	1 085	197	914
Koszty finansowe	1 166	4 540	1 261	2 670
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(1 362)</b>	<b>(2 683)</b>	<b>(1 024)</b>	<b>(24 700)</b>
Podatek dochodowy	(180)	(319)	(151)	(3 598)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 182)</b>	<b>(2 364)</b>	<b>(873)</b>	<b>(21 102)</b>

Spółka w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku osiągnęła przychody o ok. 5% wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (7,3 mln PLN vs 7,0 mln PLN). Wygenerowany został także znacząco wyższy wynik brutto na sprzedaży – 3,0 mln PLN wobec 1,1 mln PLN w porównywalnym okresie roku ubiegłego.

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła zysk z działalności operacyjnej na poziomie 0,8 mln PLN, na co wpłynęły niższe niż w roku ubiegłym koszty ogólnego zarządu, stosunkowo wysokie pozostałe przychody operacyjne, związane głównie z zyskiem na sprzedaży aktywów trwałych, ale przede wszystkim wpłynął na to niski poziom pozostałych kosztów operacyjnych – 0,9 mln PLN wobec 15,9 mln PLN w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Spółka poniosła stratę brutto w wysokości 2,7 mln PLN, na którą znaczący wpływ miały koszty finansowe w wysokości ca 4,5 mln PLN (w porównywalnym okresie roku 2014 strata brutto wyniosła 24,7 mln PLN).

W kosztach finansowych najwyższą wartość mają:

- naliczone odsetki od pożyczek otrzymanych przez Spółkę od podmiotów zależnych w wysokości 3,7 mln PLN (w tym od Spółki Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA),
- strata z tytułu różnic kursowych (w głównej mierze CHF) w wysokości 0,5 mln PLN.

## 2.2.2 Bilans

### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.09.2015 r. osiągnęła poziom wyższy niż na koniec roku 2014 (wzrost o 4,8 mln PLN) i ukształtowała się na poziomie 232,2 mln PLN.

Zmiana wartości aktywów wynika przede wszystkim:

- ze wzrostu inwestycji w jednostkach zależnych o 13,1 mln PLN (w tym przede wszystkim podwyższenie kapitału w HALIFAX P Sp. z o.o., podwyższenie kapitału w NOBLES Sp. z o.o. oraz dopłata do kapitału w ATTILA Sp. z o.o.),
- z reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej o wartości godziwej 3,6 mln PLN do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży,

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

- zmniejszenia wartości udzielonych pożyczek długoterminowych o kwotę 5,0 mln w porównaniu do końca roku 2014.

Aktywa	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)	31.12.2014
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne	63	459	88
Rzeczowe aktywa trwałe	8 914	12 169	8 921
Nieruchomości inwestycyjne	1 869	4 985	5 432
Pozostałe aktywa finansowe	213 676	200 284	200 621
Należności i pożyczki	5 934	14 157	10 960
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 780	-	1 454
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>232 237</b>	<b>232 054</b>	<b>227 475</b>

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.09.2015 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów PLN
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	23 716	100%	1 062 122
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	1 750	100%	1 276 511
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	510 928
CDI KB Sp. z o.o.	20 000	100%	3 037 766
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	19 952 037
HALIFAX P Sp. z o.o.	22 100	100%	11 005 000
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600 000
ATTILA Sp. z o.o.	600	100%	879 600
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005 000
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955 000
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605 000
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 751 803
KUCHET Sp. z o.o.	100	100%	5 000
CEZARO Sp. z o.o.*	19 500	100%	9 705 000
STATEN Company Ltd.	6 000	100%	25 385
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	27 110	100%	1 753 215
Fundacja RUMAK	n/a	100%	3 000
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	7 600
Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA	11 458 150	99,9%	99 435 898
Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA	49 950	99,9%	49 950
Hotel 1 Sp. z o.o. 3 SKA	49 950	99,9%	49 950

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

## AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2015 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2014 r. o ok. 14,6 mln PLN i wyniosły 32,7 mln PLN.

Głównym powodem wzrostu wartości aktywów obrotowych jest wzrost wartości udzielonych pożyczek krótkoterminowych do podmiotów zależnych o ca 7,7 mln PLN.

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

Wpływ na zmianę wartości aktywów obrotowych miał także spadek należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 3,0 mln PLN, a także wzrost poziomu środków pieniężnych Spółki o ok. 8,7 mln PLN.

Aktywa	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)	31.12.2014
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	124	262	121
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	5	3
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	606	3 855	3 640
Pożyczki	21 354	5 327	13 704
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 203	101	91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	290	525	215
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 102	226	356
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>32 679</b>	<b>10 300</b>	<b>18 129</b>

### AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Pozycja aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży znacząco zmalała na co wpłynęły dwa wydarzenia o przeciwstawnym skutku:

- sprzedaż przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania do Spółki zależnej – zmniejszenie aktywów o 20 milionów PLN,
- reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnej (nieruchomość gruntowa Pl. Kościeleckich w Bydgoszczy) do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży w związku z planowaną jej sprzedażą do Spółki zależnej CDI 2 Sp. z o.o. która będzie prowadzić budowę nowoczesnego budynku handlowo-biurowego w tej lokalizacji – zmniejszenie aktywów o 3,6 mln PLN.

Aktywa	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)	31.12.2014
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3 563	20 470	20 476

### KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 30.09.2015 roku wyniósł 129,1 mln PLN i był o 0,7 mln PLN niższy w stosunku do końca roku 2014, na co wpływ miała poniesiona strata netto oraz sprzedaż akcji własnych, a także zysk na ich sprzedaży.

Pasywa	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)	31.12.2014
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(1 687)	(2 829)	(2 777)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	735	158	158
Zyski zatrzymane:	13 735	17 519	16 099
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 099	38 621	38 213
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 364)	(21 102)	(22 114)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>129 085</b>	<b>131 150</b>	<b>129 782</b>
Udziały niedające kontroli	-	-	-
<b>Kapitał własny</b>	<b>129 085</b>	<b>131 150</b>	<b>129 782</b>

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

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.09.2015 roku zwiększyła się o 3,1 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2014 roku i wyniosła 139,4 mln PLN, a ich udział w pasywach wyniósł około 52% (wobec ok. 51% na koniec 2014 roku).

Najważniejsze zmiany w wysokości zobowiązań wynikają ze:

- wzrostu zobowiązań z tytułu pożyczek o kwotę 5,7 mln PLN wynikającego głównie z naliczonych memoriałowo odsetek,
- zmniejszenia zobowiązań z tytułu leasingu finansowego o 1,5 mln PLN w wyniku ich spłaty (w tym zobowiązania długoterminowe o 1,0 mln PLN, a krótkoterminowe o 0,5 mln PLN).

Pasywa	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)	31.12.2014
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	126 402	117 008	121 111
Leasing finansowy	481	1 942	1 441
Pozostałe zobowiązania	282	1 182	370
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	63	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	10	4	4
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	715	143	899
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>127 890</b>	<b>120 342</b>	<b>123 825</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 795	3 562	3 329
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	5 595	4 187	5 177
Leasing finansowy	1 772	2 150	2 313
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	362	362	397
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	680	721	914
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	299	350	343
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>11 504</b>	<b>11 333</b>	<b>12 473</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>139 394</b>	<b>131 674</b>	<b>136 298</b>

### 2.2.3 Przepływy pieniężne

Przepływy środków pieniężnych w tys. PLN	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)	Różnica	Dynamika
Przepływy z działalności operacyjnej	72	(21 898)	21 970	(100%)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	6 688	890	5 798	(651%)
Przepływy z działalności finansowej	1 986	20 542	(18 556)	90%
<b>Razem przepływy pieniężne netto</b>	<b>8 746</b>	<b>(466)</b>	<b>9 212</b>	<b>1977%</b>
Środki pieniężne na początek okresu	356	692	(336)	(49%)
Środki pieniężne na koniec okresu	9 102	226	8 876	3927%

W pierwszych trzech kwartałach półroczu 2015 roku Spółka zanotowała ujemny dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 72 tys. PLN.

Poniesiona strata brutto (2,7 mln PLN) została skorygowana o amortyzację (razem 0,8 mln PLN), zysk na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (1,4 mln PLN) oraz straty i zyski z działalności finansowej, jak różnice kursowe, zmiana wartości godziwej aktywów finansowych oraz zapłacone/otrzymane odsetki (razem per saldo korekta in plus na kwotę 3,2 mln PLN). Zmiany w kapitale obrotowym spowodowały wpływ środków pieniężnych na kwotę 4 tys. PLN.



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

Na działalności inwestycyjnej odnotowano dodatni przepływ w wysokości per saldo 6,7 mln PLN, na co składały się ruchy związane z:

- wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych – 3,2 mln PLN,
- wpływy ze sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa – 20 mln PLN,
- wydatki na nabycie jednostek zależnych – 13,1 mln PLN,
- wydatki na nabycie oraz wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych – wpływ gotówki per sald 1,2 mln PLN,
- pożyczkami udzielonymi – wpływ gotówki netto 11,5 mln PLN,
- spłatami pożyczek udzielonych – wpływ gotówki netto 9,2 mln PLN,
- wydatkami związanymi z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych 0,5 mln PLN,
- otrzymane odsetki i dywidendy w wysokości 0,5 mln PLN.

Spółka osiągnęła pozytywne przepływy z działalności finansowej w wysokości 2,0 mln PLN, na co złożyło się dodatnie saldo otrzymanych i spłaconych pożyczek oraz kredytów i leasingów w wysokości 0,5 mln PLN oraz wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych w wysokości 1,7 mln PLN. Spółka wydatkowała także 0,2 mln PLN na zapłatę odsetek.

#### 2.2.4 Analiza wskaźnikowa

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

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

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

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q - 3Q 2015</b>	<b>1Q - 3Q 2014</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	2,73%	2,65%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,11	1,09
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	25 418	20 158
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	3,44	3,00
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	3,43	2,97
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,52	0,50
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,08	1,00
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q - 3Q 2015</b>	<b>1Q - 3Q 2014</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-32,28%	-303,14%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-36,63%	-354,82%

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

Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,88%	-8,03%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-1,83%	-16,09%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q - 3Q 2015</b>	<b>1Q - 3Q 2014</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	1 572	-21 399
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	21,46%	-307,40%

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

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

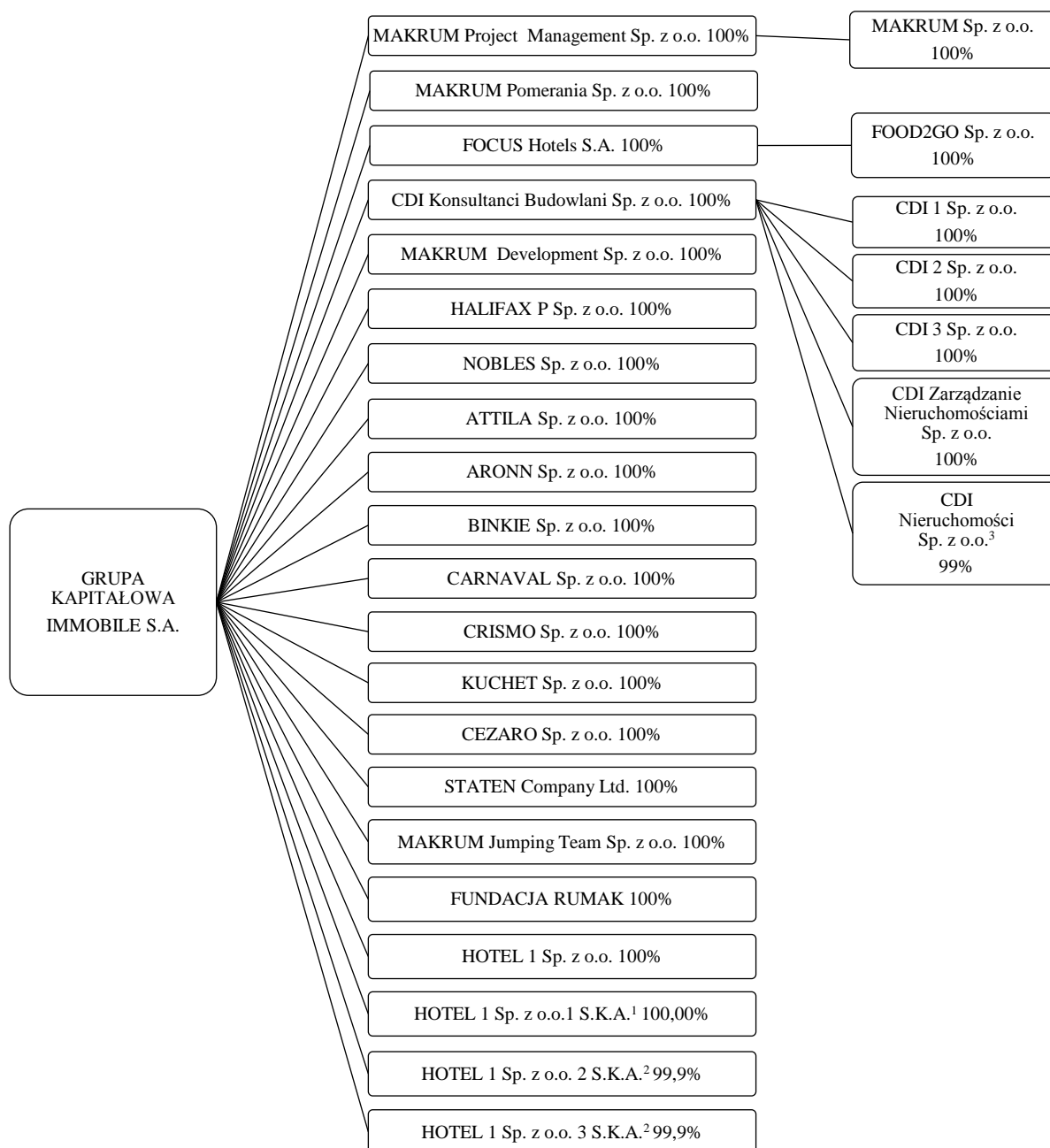
Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia graf zamieszczony na kolejnej stronie.

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

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

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

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



<sup>1</sup> Hotel 1 Sp. z o.o. posiada 50 sztuk akcji serii A z ogólnej liczby akcji 11.458.200 sztuk.

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

<sup>3</sup> Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

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

- W dniu 09.03.2015 r. NZW NOBLES Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.500 tys. PLN poprzez utworzenie 30.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 1.500 tys. PLN.

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

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

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

- W dniu 31.08.2015 roku została założona spółka KUCHET Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 1 września 2015 roku. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

- W dniu 01.09.2015 roku NZW Halifax P Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5 tys. PLN o kwotę 1.100 tys. PLN, tj. do kwoty 1.105 tys. PLN poprzez utworzenie 22.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną cenę 11.000 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 9.900 tys. PLN stanowi agio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 22.09.2015 roku GK IMMOBILE S.A. dokonała sprzedaży na rzecz tej spółki zależnej przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania za kwotę 20 mln PLN.

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2015.

**6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 12.11.2015 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
<b>Stan na dzień 12.11.2015</b>			
Rafał Jerzy	38.334.547	38.334.547	52,61
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Sławomir Winiecki	3.945.454	3.945.454	5,41
<b>Stan na dzień 27.08.2015</b>			
Rafał Jerzy	38.334.547	38.334.547	52,61
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Sławomir Winiecki	3.945.454	3.945.454	5,41

GK IMMOBILE S.A., której dominującym akcjonariuszem jest p. Rafał Jerzy, przez co sprawuje nad nią kontrolę, posiada 1.035.227 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. (akcje własne).

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu tj. do dnia 12.11.2015 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

**7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 12.11.2015 r.**

Akcjonariusz	Stan na 27.08.2015	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 12.11.2015
<b>Członkowie Rady Nadzorczej</b>				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	74.917	-----	-----	74.917
Mirosław Babiacyk	19.500	-----	-----	19.500
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
<b>Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające</b>				
Rafał Jerzy	38.334.547	-----	-----	38.334.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.945.454	-----	-----	3.945.454
Piotr Fortuna	15.000	-----	-----	15.000

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. posiada na dzień 12.11.2015 r. 1.035.227 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 27.08.2015 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 1.035.227 sztuk akcji własnych.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 12.11.2015 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATILA Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Nieruchomości Sp. z o.o., posiada na dzień 12.11.2015 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o., posiada na dzień 12.11.2015 r. 190.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 196.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Andrzej Witkowski, Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o. oraz Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 12.11.2015 r. 32 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Andrzej Witkowski posiadał 26 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Szczeblewski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 12.11.2015 r. 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Piotr Szczeblewski posiadał 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Piekut, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 12.11.2015 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Łukasz Piekut posiadał 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Szczechowski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 12.11.2015 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Dariusz Szczechowski posiadał 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 12.11.2015 r. 5.150 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Paweł Mirski posiadał 5.150 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Płoszyński, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 12.11.2015 r. 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 27.08.2015 r. p. Łukasz Płoszyński posiadał 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

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

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

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

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

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

## **10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2015 do 30.09.2015 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.**

Udzielone nowe poręczenia w okresie od 01.01.2015 do 30.09.2015 r.

Przedmiot umowy	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
Umowa poręczenia	ATTILA	BP Europa SE	50 000	2017-12-31
Kredyt obrotowy	MKM PM	Getin Noble	2 600 000	2015-08-31
Umowa limitu kredytowego wielocelowego	MKM PM	PKO BP SA	40 000 000	2018-05-11
Umowa kredytu inwestycyjnego	HALIFAX P	PKO BP SA	9 500 000	2025-07-27

Spółka w okresie od 01.01.2015 do 30.09.2015 roku nie udzieliła żadnych gwarancji.

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

W dniu 27.07.2015 r. Spółka zależna HALIFAX P Sp. z o.o. (dalej Halifax) podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. (Bank) umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 9,5 mln PLN. Środki pochodzące z kredytu, Halifax przeznaczył na finansowanie wydatków inwestycyjnych związanych z nabyciem zorganizowanej części przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania w Szczecinie, co nastąpiło w dniu 22.09.2015 r., gdy Halifax zawarła z GK IMMOBILE S.A. umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie za kwotę 20 mln PLN.

Stocznia Pomerania była przedmiotem dzierżawy oraz wykorzystywana była w przemyśle stoczniowym (remonty i przebudowy statków) oraz pozostałej produkcji przemysłowej.

Sprzedaż tego przedsiębiorstwa będzie skutkować spadkiem przychodów Spółki z najmu aktywów o ca 186 tysięcy PLN miesięcznie.

Celem sprzedaży przedsiębiorstwa było między innymi pozyskanie środków na finansowanie planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE oraz dalsze porządkowanie struktury organizacyjnej Grupy.

Spółka zależna Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA jest w trakcie przekształcania w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W myśl opracowanego planu przekształcenia kapitał zakładowy spółki przekształconej wynosić będzie 11.458.200,00 PLN i dzielić się będzie na 229.164 udziały i wartości nominalnej 50 PLN każdy, z przeznaczeniem dla wspólników przekształcanej spółki: GK IMMOBILE S.A. w ilości 229.163 udziały oraz Hotel 1 Sp. z o.o. – w ilości 1 udziału. Podstawą przekształcenia spółki jest sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 01.06.2015 roku. Wartość akcji na ten dzień wynosiła 120.012.493,46 PLN, tj. 10,47 PLN na 1 akcję. Niezależny biegły rewident opinią z dnia 23.09.2015 roku nie wniósł zastrzeżeń do opracowanego planu.

Po dokonaniu przekształcenia opisanego powyżej rozważane jest połączenie kodeksowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. z Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA.

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

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

- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek itp.,
- zmniejszenie przychodów z najmu aktywów w związku ze sprzedażą majątku Stoczni Pomerania do Spółki zależnej
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- zmiany w strukturze grupy kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogą wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- możliwość pozyskania przez GK IMMOBILE S.A. jak i poszczególne Spółki zależne środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A.,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A., w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.

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

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

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

- sprzedaż majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie do spółki celowej i pozyskanie środków finansowych z tego tytułu w celu ich redystrybucji do innych podmiotów z Grupy Kapitałowej,
- sprzedaż posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy – działka budowlana przy Placu Kościeleckich - do spółki celowej CDI 2 Sp. z o.o. Spółka podpisała stosowną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oraz zbyła na rzecz CDI 2 Sp. z o.o. poniesione nakłady związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji, w tym projekt budowlany,
- reorganizacja finansowania aktywów Spółki, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
- dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacji wewnętrznej Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

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



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

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

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

Na dzień 30.09.2015 roku wszystkie covenanty umowy kredytowej zostały spełnione.

Bydgoszcz, dn. 12 listopada 2015 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*