



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

29 sierpień 2014 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	4
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
Dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
2. Zmiany w składzie Grupy	10
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ...	11
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	11
5. Zmiana szacunków i korekty błędów	12
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	15
6.1. Profesjonalny osąd	15
6.2. Niepewność szacunków i założeń	15
7. Sezonowość działalności.....	16
8. Informacje dotyczące segmentów działalności	16
9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	17
10. Przychody i koszty	18
11. Podatek dochodowy	18
12. Rzeczowe aktywa trwałe	20
13. Nieruchomości inwestycyjne	20
14. Aktywa niematerialne	21
15. Zapasy	21
16. Świadczenia pracownicze.....	21
17. Rezerwy.....	21
18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	22
19. Inne istotne zmiany	30
19.1. Kapitałowe papiery wartościowe	30
19.2. Sprawy sądowe	30
19.3. Zobowiązania warunkowe	31
19.4. Zobowiązania inwestycyjne	32
19.5. Kapitał własny	32
19.6. Zarządzanie kapitałem	32
19.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33
19.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych.....	33
19.9. Leasing finansowy	34
19.10. Udzielone pożyczki.....	34
19.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34
19.12. Inne wybrane ujawnienia wymagane przez MSR 34	34
20. Należności z tytułu umów o usługi budowlane	35
21. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących.....	35
21.1. Nabycie jednostek	35
21.2. Zbycie jednostek zależnych	35
21.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	36

22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	36
23. Instrumenty finansowe	36
24. Działalność zaniechana	37
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi	37
26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	38

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	41 547	35 240	64 725	9 943	8 363	15 370
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(6 324)	1 279	(2 011)	(1 513)	303	(477)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 107)	(411)	(4 718)	(2 419)	(97)	(1 120)
Zysk (strata) netto	3 856	(558)	(4 406)	923	(132)	(1 046)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 856	(556)	(4 398)	923	(132)	(1 044)
Zysk na akcję (PLN)	0,05	(0,01)	(0,06)	0,01	(0,00)	(0,01)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,05	(0,01)	(0,06)	0,01	(0,00)	(0,01)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1784	4,2140	4,2110
Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 641)	575	6 512	(1 111)	136	1 546
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 331)	(5 411)	(11 587)	(218)	(1 284)	(2 752)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	6 296	6 439	3 963	1 406	1 528	941
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	324	1 602	(1 112)	77	380	(264)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1784	4,2140	4,2110
Bilans						
Aktywa	245 074	239 512	237 729	58 899	55 325	57 323
Zobowiązania długoterminowe	62 374	56 464	64 653	14 991	13 043	15 590
Zobowiązania krótkoterminowe	38 906	37 695	31 914	9 350	8 707	7 695
Kapitał własny	143 792	145 353	141 162	34 558	33 575	34 038
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	143 792	145 347	141 162	34 558	33 574	34 038
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,1609	4,3292	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 30 czerwca 2014: 1 euro = 4,1784

01 stycznia do 30 czerwca 2013: 1 euro = 4,2140

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 :

30 czerwca 2014: 1 euro = 4,1609

30 czerwca 2013: 1 euro = 4,3292

31 grudnia 2013: 1 euro = 4,1472

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	nota	od 01.01 do 30.06.2014 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2013 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	8	41 547	35 241
Przychody ze sprzedaży produktów		21 128	16 755
Przychody ze sprzedaży usług		20 325	18 031
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		94	455
Koszt własny sprzedaży	8	34 143	28 252
Koszt sprzedanych produktów		16 720	13 040
Koszt sprzedanych usług		16 778	14 464
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		645	748
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		7 404	6 988
Koszty ogólnego zarządu		5 537	6 034
Pozostałe przychody operacyjne	10	10 074	1 549
Pozostałe koszty operacyjne	10	18 264	1 225
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(6 324)	1 278
Przychody finansowe	10	385	615
Koszty finansowe	10	4 168	2 304
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(10 107)	(411)
Podatek dochodowy	11	(13 962)	147
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		3 856	(558)
Zysk (strata) netto		3 856	(558)
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		3 856	(556)
- podmiotom niekontrolującym		-	(2)
Podstawowy zysk na akcje		0,05	(0,01)
Rozwodniony zysk na akcje		0,05	(0,01)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01 do 30.06.2014 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2013 (niebadane)
Zysk (strata) netto	3 856	(556)
Inne całkowite dochody		
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	(5)
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	5
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	3 856	(558)
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 856	(556)
- podmiotom niekontrolującym	-	(2)

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 38 stanowią jego integralną część

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nota	30.06.2014 (niebadane)	31.12.2013 (przekształcone)
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	14	580	459
Rzeczowe aktywa trwałe	12	125 605	162 300
Nieruchomości inwestycyjne	13	74 053	48 719
Należności i pożyczki	19	895	531
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	5 557	2 216
Aktywa trwałe		206 690	214 225
Aktywa obrotowe			
Zapasy	15	6 303	1 211
Aktywa biologiczne	15	2 190	2 071
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	20	11 871	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		11 832	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	365
Pożyczki	19	1 005	-
Pochodne instrumenty finansowe	23	92	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		80	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 916	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	2 050	1 727
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	12	1 045	2 596
Aktywa obrotowe		38 384	23 504
Aktywa razem		245 074	237 729

Pasywa	nota	30.06.2014 (niebadane)	31.12.2013 (przekształcone)
Kapitał własny			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>			
Kapitał podstawowy		18 216	18 216
Akcje własne (-)		(2 860)	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		98 086	98 086
Pozostałe kapitały		158	158
Zyski zatrzymane:		30 192	26 336
- zysk (strata) z lat ubiegłych		26 336	30 734
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		3 856	(4 398)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		143 792	141 162
Udziały niedające kontroli		-	-
Kapitał własny	19	143 792	141 162
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19	45 333	36 590
Leasing finansowy	19	6 004	7 286
Pochodne instrumenty finansowe	23	1 868	219
Pozostałe zobowiązania		264	261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	7 400	18 564
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	227	258
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 278	1 475

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 38 stanowią jego integralną część

Zobowiązania długoterminowe		62 374	64 653
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19	10 496	7 822
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	11	37	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18	19 452	16 712
Leasing finansowy	19	3 201	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	23	-	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	3 234	2 816
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	784	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	1 703	711
Zobowiązania krótkoterminowe		38 907	31 914
Zobowiązania razem		101 281	96 567
Pasywa razem		245 074	237 729

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	od 01.01 do 30.06.2014 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2013 (niebadane)
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(10 106)	(411)
<i>Korekty:</i>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	3 448	3 652
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	12	7 376	
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne		96	72
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(173)	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat		(108)	618
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		-	290
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	(136)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		251	(453)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		(426)	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(44)	484
Koszty odsetek	10	1 617	801
Przychody z odsetek i dywidend	10	-	(2)
Inne korekty		1 808	75
Korekty razem		13 844	5 400
Zmiana stanu zapasów	19	(1 454)	772
Zmiana stanu należności		446	(3 400)
Zmiana stanu zobowiązań		2 140	(378)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	19	(490)	(2 075)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	19	(8 144)	1 643
Zmiany w kapitale obrotowym		(7 502)	(3 437)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-	(290)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		(44)	(41)
Zapłacony podatek dochodowy		167	(647)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 641)	575
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	14	(360)	(47)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	14	-	3
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	(1 567)	(6 668)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	674	2 948
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	(1 649)
Pożyczki udzielone	19	(1 000)	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(81)	(10)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		3	-
Otrzymane odsetki		-	12
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2 331)	(5 411)
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Nabycie akcji własnych	19	(1 225)	(492)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	18	69 875	13 681
Spląty kredytów i pożyczek	18	(58 393)	(3 843)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	19	(1 396)	(1 363)
Odsetki zapłacone	10	(2 565)	(1 543)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		6 296	6 439
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		324	1 602
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		1 726	2 836
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		2 050	4 439

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Nota	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	-	146 402
Korekta błędu	5	-	-	-	-	(5 240)	(5 240)	-	(5 240)
Saldo po korektach		18 216	(1 634)	98 086	158	26 336	141 162	-	141 162
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2014 roku</i>									
Nabycie akcji własnych	19	-	(1 226)	-	-	-	(1 226)	-	(1 226)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku		-	-	-	-	3 856	3 856	-	3 856
Razem całkowite dochody		-	-	-	-	3 856	3 856	-	3 856
Saldo na dzień 30.06.2014 roku		18 216	(2 860)	98 086	158	30 192	143 792	-	143 792

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Nota	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
Korekta błędu		-	-	-	-	(141)	(141)	-	(141)
Saldo po korektach		18 216	(647)	98 086	147	30 594	146 396	8	146 404
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2013 roku</i>									
Nabycie akcji własnych	19	-	(492)	-	-	-	(492)	-	(492)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku		-	-	-	-	(556)	(556)	(2)	(558)
Razem całkowite dochody		-	-	-	-	(556)	(556)	(2)	(558)
Saldo na dzień 30.06.2013 roku		18 216	(1 139)	98 086	147	30 039	145 348	6	145 354

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku. Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2014 oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz noty do sprawozdania z sytuacji finansowej jak i rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do rachunku zysków i strat obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalność hotelarska,
- działalność produkcyjna,
- działalność w zakresie konsultingu budowlanego,
- działalność deweloperska.

Podmiotem dominującym całej Grupy jest Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 29 sierpnia 2014 roku.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku.

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.

2. Zmiany w składzie Grupy

Jednostki wchodzące w skład Grupy kapitałowej, graficzne przedstawienie struktury Grupy zostały przedstawione w punkcie 2 sprawozdania z działalności Grupy.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2013 roku.

- 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.

Połączenie Spółek zostało rozliczone księgowo metodą likwidacji według wartości skonsolidowanych. Połączenie nie miało wpływu na Sprawozdanie skonsolidowane Grupy, z uwagi na to, iż połączenie dotyczyło jednostek będących wcześniej pod wspólną kontrolą.

- W dniu 30 kwietnia 2014r utworzono Spółkę CDI 1 Sp. z o.o.
Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, pozostała działalność usługowa, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
- W dniu 03 czerwca 2014r utworzono Spółkę CDI 2 Sp. z o.o.
Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
- W dniu 27 czerwca 2014 r. utworzono Spółkę CDI 3 Sp. z o.o.
Przedmiotem działalności powstałej spółki jest realizacja projektów budowlanych, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”).

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 20 marca 2013 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku.

- *MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe*

Standard MSSF 10 zastępuje część poprzedniego standardu MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” w zakresie skonsolidowanych sprawozdań finansowych i wprowadza nową definicję kontroli. MSSF 10 może powodować zmiany w obrębie konsolidowanej grupy w zakresie możliwości konsolidacji jednostek, które do tej pory podlegały konsolidacji lub odwrotnie, nie wprowadza zmian w zakresie procedur konsolidacyjnych i metod rozliczeń transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia*

MSSF 11 obejmuje temat wspólnych ustaleń umownych. Wprowadza dwie kategorie wspólnych ustaleń umownych: wspólne działania i wspólne przedsięwzięcia oraz odpowiednie dla nich metody wyceny.

Zastosowanie standardu może skutkować zmianą metody wyceny dla wspólnych ustaleń umownych (np. przedsięwzięcia wcześniej klasyfikowane, jako wspólnie kontrolowane jednostki i wyceniane metodą proporcjonalną, mogą być obecnie zaklasyfikowane, jako wspólne przedsięwzięcia, a tym samym wyceniane metodą praw własności).

MSR 28 został zmieniony i zawiera wytyczne dla stosowania metody praw własności dla wspólnych przedsięwzięć.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*

Standard MSSF 12 zawiera szereg ujawnień w zakresie zaangażowania jednostki w podmioty zależne, stowarzyszone czy współkontrolowane. Zastosowanie standardu może skutkować szerszymi ujawnieniami w sprawozdaniu finansowym, m.in.:

- kluczowych informacji finansowych, w tym ryzyka związanych z przedsięwzięciami Grupy
- ujawnienie udziału w nieskonsolidowanych jednostkach specjalnych i ryzyka związane z takimi przedsięwzięciami,
- informacji o każdym przedsięwzięciu, w którym istnieją istotne udziały niekontrolujące
- ujawnienie istotnego osądu i założeń przyjętych przy klasyfikacji poszczególnych przedsięwzięć, jako jednostki zależne, współzależne czy stowarzyszone.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *Jednostki inwestycyjne - zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27*

Zmiany wprowadzają pojęcie jednostek inwestycyjnych, które zwolniono z obowiązku konsolidacji jednostek zależnych, a które po zmianach dokonują wyceny swoich jednostek wyceny jednostek zależnych w wartości godziwej przez zysk lub stratę.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - zmiany do MSR 32*

Zmiany wprowadzone do MSR 32 doprecyzowują pojęcie i konsekwencje ważnego tytułu prawnego do kompensaty składnika aktywów finansowych i zobowiązania finansowego oraz doprecyzowuje kryteria kompensowania dla systemów rozliczeń brutto (takich jak izby rozliczeniowe).

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych - zmiany do MSR 36*

Zmiany te usunęły niezamierzone konsekwencje MSSF 13 dotyczące ujawnień wymaganych zgodnie z MSR 36. Ponadto, zmiany te wprowadzają dodatkowe ujawnienia wartości odzyskiwalnej dla aktywów lub ośrodków wypracowujących środki pieniężne (CGU), dla których została rozpoznana lub odwrócona utrata wartości w danym okresie, gdy wartość użytkowa odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń - zmiany do MSR 39*

Zmiany do MSR 39 w zakresie stosowania rachunkowości zabezpieczeń po odnowieniu (nowacji) instrumentów pochodnych i zwalniają z konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń, gdy nowacja spełnia określone kryteria, określone w MSR 39.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

5. Zmiana szacunków i korekty błędów

W bieżącym roku Grupa dokonała korekty błędów lat ubiegłych, która skutkowałą skorygowaniem danych w bilansie w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, kredytów długoterminowych i krótkoterminowych oraz zysku (strat) z lat ubiegłych,

Opis korekty błędu:

W listopadzie 2013 roku Spółka otrzymała operaty z wycenami wartości nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Pomimo tego, iż operaty wykazywały utratę wartości niektórych nieruchomości nie został zaksięgowany odpis z tytułu utraty wartości tych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku w kwocie 6 468 tys. PLN. Wpływ na wynik finansowy w kwocie 5 239 tys. PLN po uwzględnieniu efektu podatku odroczonego.

Poza tym dokonano korekty prezentacyjnej, dotyczącej części gruntu położonego w Bydgoszczy (teren przeznaczony na inwestycje). Część tego gruntu została zaprezentowana w 2013 roku w rzeczowych aktywach trwałych. Wartość korekty 1 770 tys. PLN.

W odniesieniu do danych na dzień 31 grudnia 2013 roku przeniesiono część długoterminową kredytu w wysokości 3 387 tys. PLN do krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów. Korekta prezentacji wynikała z zapisów umowy kredytowej.

Korekty dotyczą pozycji bilansu za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013:

BILANS - AKTYWA	31.12.2013		
	Przed	Korekty	Po
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	459	-	459
Rzeczowe aktywa trwałe	170 539	(8 239)	162 300
Nieruchomości inwestycyjne	46 949	1 770	48 719
Należności i pożyczki	531	-	531
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 216	-	2 216
Aktywa trwałe	220 694	(6 469)	214 225
Aktywa obrotowe			
Zapasy	3 282	-	3 282
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	3 824	-	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 386	-	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	365	-	365
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	51	-	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	272	-	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 727	-	1 727
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 596	-	2 596
Aktywa obrotowe	23 504	-	23 504
Aktywa razem	244 197	(6 469)	237 729

BILANS - PASYWA	31.12.2013		
	Przed	Korekty	Po
Kapitał własny			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>			
Kapitał podstawowy	18 216	-	18 216
Akcje własne (-)	(1 634)	-	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	-	98 086
Pozostałe kapitały	158	-	158
Zyski zatrzymane:	31 576	(5 240)	26 336
- zysk (strata) z lat ubiegłych	30 734	-	30 734
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	841	(5 240)	(4 398)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	146 401	(5 240)	141 162
Udziały niedające kontroli		-	-

Kapitał własny	146 401	(5 240)	141 162
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 978	(3 387)	36 590
Leasing finansowy	7 286	-	7 286
Pochodne instrumenty finansowe	219	-	219
Pozostałe zobowiązania	261	-	261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 793	(1 229)	18 564
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	258	-	258
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 475	-	1 475
Zobowiązania długoterminowe	69 269	(4 616)	64 653
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 822	-	7 822
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	13 324	3 387	16 712
Leasing finansowy	2 985	-	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	86	-	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2 816	-	2 816
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	783	-	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	711	-	711
Zobowiązania krótkoterminowe	28 527	3 387	31 914
Zobowiązania razem	97 796	(1 229)	96 567
Pasywa razem	244 198	(6 469)	237 729

Korekty wynikowe dotyczyły drugiego półrocza 2013 roku, w związku z tym nie dokonano korekty danych porównywalnych w rachunku zysków i strat prezentowanym w niniejszym śródrocznym sprawozdaniu finansowym.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Grupa dokonuje oceny utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości godziwej w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość aktywów.

6.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień sprawozdawczy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie finansowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych.

Przyjęte na koniec roku 2013 założenia aktuarialne nie uległy zmianie. Zmiana rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych w okresie związana jest z ujęciem kosztów bieżącego zatrudnienia, kosztów odsetek oraz wypłaconych świadczeń.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Ujmowanie przychodów

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług

do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji kontraktów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu zostałaaby zmniejszona o około 616 tys. PLN.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

7. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Grupy nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

Segment *Przemysł* zajmuje się produkcją części do statków, pras oraz części do maszyn w sektorze kopalnianym i energetycznym.

Segment *Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Segment *Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w dzierżawionych hotelach.

Segment *Konsulting budowlany* zajmuje się nadzorem budowlanym.

Segment *Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań. Działalność ta została rozpoczęta w maju 2014 roku.

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia powyższych sprawozdawczych segmentów operacyjnych.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązаныmi.

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

- wartości niematerialne,
- 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 aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku (niebadane)</i>							
Przychody od klientów zewnętrznych	21 671	3 824	11 864	3 339	-	849	41 547
Przychody ze sprzedaży między segmentami	119	1 493	7	748	-	-	2 367
Przychody ogółem	21 789	5 317	11 871	4 087	-	849	43 914
Wynik operacyjny segmentu	4 373	1 200	2 870	220	-	(1 259)	7 404
Aktywa segmentu sprawozdawczego	47 186	53 409	102 455	2 019	30 977	696	236 742
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku (niebadane)</i>							
Przychody od klientów zewnętrznych	18 369	3 244	9 941	3 277	-	409	35 240
Przychody ze sprzedaży między segmentami	2	3 474	12	641	-	878	5 006
Przychody ogółem	18 371	6 718	9 953	3 918	-	1 287	40 247
Wynik operacyjny segmentu	2 430	1 450	2 115	691	-	302	6 988
Aktywa segmentu sprawozdawczego	33 657	55 371	110 337	3 225	-	5 616	208 207

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.06.2014 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2013 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	7 404	6 988
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	10 074	1 549
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(23 802)	(7 259)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Korekty razem	(13 728)	(5 710)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(6 324)	1 279
Przychody finansowe	385	615
Koszty finansowe (-)	(4 168)	(2 304)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 107)	(411)

W I półroczu 2014 GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży w kwocie 7,7 mln PLN, zaś w porównywalnym okresie roku 2013 7,0 mln PLN.

Zysk na sprzedaży w roku 2014 jest lepszy niż w roku 2013 – wypracowano 2,1 mln zysku na sprzedaży wobec 0,9 miliona w roku 2013.

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych.

9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Jednostka dominująca nie wypłacała dywidend za 2013 rok.

10. Przychody i koszty

Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do czerwca 2014 roku wyniosła 10 438 tys. PLN. Na tak znaczący wzrost pozostałych przychodów operacyjnych stosunku do stanu na 30 czerwca 2013 wpływ miała aktualizacja wyceny do wartości rynkowych posiadanego gruntu inwestycyjnego (9 836 tys. PLN).

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w pierwszym półroczu 2014 roku osiągnęły poziom 18 264 tys. PLN.

Wpływ na poziom kosztów miał przede wszystkim zawiązany odpis aktualizujący wartość nakładów inwestycyjnych na budowę CH Makrum na kwotę 9 663 tys. PLN oraz obiektu stoczni Pomerania na 5 839 tys. PLN.

Aktualizacja aktywów przeznaczonych do sprzedaży do wartości niższej z kwot kosztu historycznego i wartości godziwej spowodowała ich obniżenie o 2 767 tys. PLN. Środki te są przeznaczone do sprzedaży w okresie nadchodzących 12 miesięcy.

Pozostałe przychody finansowe

Pozostałe przychody finansowe za okres 6 miesięcy 2014 roku osiągnęły poziom 385 tys. PLN i były niższe o 230 tys. PLN w stosunku do przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2013 roku. W kwocie 385 tys. PLN aż 210 TPLN stanowią różnice kursowe. Pozostałą część stanowią odsetki bankowe od lokat.

Pozostałe koszty finansowe

Pozostałe koszty finansowe w okresie od stycznia do czerwca 2014 roku osiągnęły poziom 4 168 tys. PLN i zwiększyły się w stosunku do pierwszego półrocza 2013 roku o 1 863 tys. PLN. Na tak znaczący wzrost wpływ mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów na zakup nieruchomości Hotelowych. Odsetki wraz z prowizją banku za okres 6 miesięcy wynoszą 2 699 tys. PLN. z czego 1 868 tys PLN stanowi wycena IRS zgodnie z podpisanymi umowami kredytowymi (szczegóły dotyczące umów kredytowych znajdują się w nocie 18).

11. Podatek dochodowy

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.

Zmiany z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie objętym sprawozdaniem przedstawiają się następująco:

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	30.06.2014 (niebadane)	30.06.2013 (niebadane)	31.12.2013 (przekształcone)
<i>Saldo na początek okresu:</i>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 216	1 949	1 949
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 564	19 766	18 537
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(16 348)	(17 982)	(16 588)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	14 505	897	242
Inne całkowite dochody (+/-)	-	5	(2)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 843)	(17 080)	(16 348)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 557	2 080	2 216
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 400	19 160	18 564

W okresie sprawozdawczym najistotniejsze zmiany z tytułu podatku odroczonego wynikały z dokonanej sprzedaży nieruchomości ze Spółki do Spółek zależnych, które nastąpiło po cenie rynkowej wyższej od księgowej, nastąpiło zrównanie wartości księgowych i podatkowych, a tym rozwiązano rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 11 120 tys. PLN i utworzono aktywo z tytułu podatku odroczonego w kwocie 1 050 tys. PLN. Łączny wpływ tego zdarzenia na wynik finansowy okresu to 12 170 tys. PLN.

Dodatkowo Grupa zawiązała aktywo na podatek odroczone z tyt. zaniechanej inwestycji w kwocie ok. 2 mln PLN.

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki przedstawia się następująco:

	za okres 6 miesięcy zakończony	za okres 6 miesięcy zakończony
	30 czerwca 2014 (niebadane)	30 czerwca 2013 (niebadane)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	-10 107	-411
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-10 107	-411
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	-10 107	-411
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (okres porównawczy: 19%)	-1 920	-78
Nieujęte straty podatkowe	128	176
Wykorzystanie wcześniej nierozpoznanych strat podatkowych	-	46
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	-	15
- inne	19	15
Zmiana wartości podatkowej środków trwałych w związku z aportem z Immobile Sp. z o.o. innych spółek Grupy	-12 170	-
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania		
Pozostałe	-19	-13
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 14,6% (2013: 144%)	-13 962	147
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w zysku lub stracie	-13 962	147
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Amortyzacja

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 roku amortyzacja wyniosła 3 448 tys. PLN (w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 roku 3 652 tys. PLN).

Kupno i sprzedaż

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 1 567 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 16 960 tys. PLN). Dodatkowo na wzrost rzeczowych aktywów trwałych składają się nakłady w kwocie 1 096 tys. PLN poniesione na prace związane ze zwiększeniem składowiska majątku trwałego będącego w trakcie wytwarzania. Pozostała kwota w głównej mierze obejmuje wyposażenie hoteli.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku, Grupa zbyła składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości netto 674 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 7 860 tys. PLN).

Pozostałą kwotę stanowią likwidacje i odpisy aktualizujące rzeczowy majątek trwały w kwocie 3 136 tys. PLN oraz przeniesienie stoczni Pomerania w kwocie 32,1 mln zł.

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano przeniesienia posiadanego rzeczowego majątku trwałego w Szczecinie o wartości księgowej 32,1 mln PLN (przed ujęciem korekty do wartości godziwej) do nieruchomości inwestycyjnych. Spółka rozpoznała na przeniesieniu odpis tytułu utraty wartości 4 531 tys. zł.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

W okresie sprawozdawczym przeniesiono na aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży aktywa o wartości 1 270 tys PLN oraz dokonano obniżenia wartości tych aktywów oraz innych aktywów przeznaczonych do sprzedaży wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku do kwoty 1 045 tys. PLN.

13. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi głównie:

- nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie o wartości godziwej 27 575 tys. PLN - majątek według stanu na 31 grudnia 2013 r był prezentowany w środkach trwałych.

- nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (CH Faktoria) o wartości godziwej 20 110 tys. PLN. Wartość godziwa nieruchomości nie uległa zmianie w stosunku do roku 2013.

- grunt położony w Bydgoszczy o pow. 2.255 m², przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe o wartości godziwej 3 116 tys. PLN.

Wartość godziwa nieruchomości nie uległa zmianie w stosunku do roku 2013.

- grunt położony w Bydgoszczy o pow. 63.076 , przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe o wartości godziwej 23 252 tys. PLN.

Wartość godziwa powyższego gruntu uległa podwyższeniu w stosunku do roku 2013 o 9 836 tys. PLN z uwagi na aktualizację wyceny.

Ponad to części gruntu położonego w Bydgoszczy o pow. 10.273 m² przeniesiono do aktywów obrotowych w pozycji zapas, w związku z rozpoczęciem inwestycji budowy bloków mieszkalnych.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 30 czerwca 2014 roku Grupa rozpoznała odpis z tytułu utraty wartości inwestycji budowy CH Makrum na kwotę 9 663 tys. PLN oraz obiektu stoczni Pomerania na 5 839 tys. PLN. W skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku odpis wykazany został w pozycji pozostałe koszty operacyjne.

Przyczyną utworzenia odpisu aktualizującego poniesionych nakładów dotyczących inwestycji CH MAKRUM jest zmiana przeznaczenia gruntu inwestycyjnego na budowę bloków mieszkalnych.

14. Aktywa niematerialne

Amortyzacja

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 roku amortyzacja wyniosła 96 tys. PLN (w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 roku 72 tys. PLN).

Kupno i sprzedaż

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku, Grupa nabyła składniki aktywów niematerialnych o wartości 180 tys. PLN (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku: 102 tys. PLN).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku, Grupa nie sprzedała, ani zlikwidowała składniki aktywów niematerialnych (natomiast w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku wartość zbytych składników aktywów niematerialnych wyniosła: 55 tys. PLN).

15. Zapasy

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku, Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów o kwotę 645 tys. PLN (w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 605 tys. PLN). Kwota ta została ujęta w pozycji koszt sprzedanych towarów.

Zmiany dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów przedstawia poniższa tabela:

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	od 01.01 do 30.06.2014 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2013
Stan na początek okresu	771	434
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	645	605
Odpisy odwrócone w okresie (-)	(364)	(233)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	(35)
Stan na koniec okresu	1 052	771

W okresie objętym sprawozdaniem rozpoczęto realizację projektu deweloperskiego polegającego na budowie bloków mieszkalnych. Poniesiono nakłady w wysokości 1 741 tys. PLN. Nakłady związane są przede wszystkim z kosztami projektowymi. Ponadto dokonano przeniesienia gruntu z nieruchomości inwestycyjnych do pozycji zapasów w wartości 4 478 tys. PLN.

Grupa posiada aktywa biologiczne, w skład których wchodzi konie sportowe o wartości 2 190 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2014 r. liczba hodowanych koni wynosi 12.

16. Świadczenia pracownicze

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 roku, w stosunku do 31 grudnia 2013 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 400 tys. PLN z tytułu rezerw urlopowych oraz wzrostu wynagrodzeń.

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Zmiany przedstawione zostały w punkcie 17 Rezerwy.

17. Rezerwy

Rezerwy w okresie objętym sprawozdaniem nie uległy znaczącym zmianom w stosunku do okresu zakończonego 31 grudnia 2013 r. i dotyczą spodziewanych kosztów spraw sądowych.

18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

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	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
1	Bank 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	-
2	Bank 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	-
3	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny – CHF (pierwotnie 1.514,86 tys. CHF, aktualnie 1.002,64 tys. CHF)	3 546	Kredyt hipoteczny	-	3 546	2029-10-17	LIBOR 6M + marża	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
4	Mercedes-Benz Bank Polska S.A.	Kredyt samochodowy	425	Flexi Kredyt	-	425	2017-10-04	PSPB + marża	Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC	Miesięcznie (kapitał i odsetki): 12

Lp	Kredytdawca	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	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
5	PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	8 000	Limit kredytowy	8 000	6 699	2014-07-31	WIBOR 1M + marża	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 GKI SA, MKM DEV, MKM ZOO, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych	Proporcjonalnie do uruchamianych transz; termin ostatecznej spłaty 2015-03-31
6	PEKAO S.A.	Linia gwarancji	1 500	Gwarancje	1 500	937	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 GKI SA, MKM DEV, MKM ZOO	-
7	BPH S.A.	Linia kredytowa wielocelowa	5 485 + 640 (limit transakcji)	Kredyt w rachunku bieżącym	500	119	2014-07-31	WIBOR 1M + marża	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 7 625 tys. PLN wraz z cesją praw z polisy ubezp.; poręczenie MKM DEV, MKM POM, MKM ZOO, GKI SA	Jednorazowo 31.07.2014
				Limit kredytowy	3 210	3 203				
				Gwarancje, akredytywy	1 775	-		-		

Lp	Kredytdawca	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	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
8	Getin Bank	Kredyt obrotowy	1 500	Kredyt obrotowy	1 500	800	2014-12-31	WIBOR 3M + marża	Pełnomocnictwa do rachunków bieżących prowadzonych przez Bank, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, cesje z umów dostaw, poręczenie GKI S.A.	800 do 31.10.2014 700 do 31.12.2014
9	ING Bank Śląski	Limit kredytowy	700	Limit w rachunku obrotowym	700	106	2014-11-07	WIBOR 1M + marża	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.050.000,00 PLN	Jednorazowo do 07.11.2014r .
10	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 968	Kredyt inwestycyjny	-	13 968	2023-12-31	WIBOR 1M + marża	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/00011883/7 wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzycelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, 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
11	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 250	Kredyt w rachunku bieżącym	1 250	1 185	2014-12-31	WIBOR 1M + marża	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	Automatycznie z wpływów na rachunek
12	PEKAO S.A.	Gwarancja	74	Gwarancja	74	74	2014-05-13	-	Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, kaucja w wys. min. 100% kwoty gwarancji	-

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	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
13	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 576	Kredyt inwestycyjny	-	9 576	2024-05-31	WIBOR 1M + marża	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
14	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 261	Kredyt inwestycyjny	-	2 261	2024-05-31	WIBOR 1M + marża	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
15	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 578	Kredyt inwestycyjny	-	12 578	2024-05-31	WIBOR 1M + marża	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

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	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
16	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 710	Kredyt inwestycyjny	-	10 710	2024-05-31	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 45 do 31.12.2015 50 do 30.12.2016 55 do 29.12.2017 60 do 31.12.2018 65 do 31.12.2019 70 do 31.12.2020 75 do 31.12.2021 80 do 30.12.2022 85 do 29.12.2023 90 do 31.12.2024 95 do 30.01.2026 1 105 - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie
Razem gwarancje bankowe						1 884				
Razem kredyty bankowe						65 177				
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg SCN						393				

Zadłużenie na dzień 31.12.2013 r.:

- Gwarancje bankowe: 2.026 tys. PLN,
- Kredyty bankowe: 53.107 tys. PLN.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2013 r.

W pierwszym półroczu 2014 roku:

- GK IMMOBILE S.A. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30.06.2014 r. Na dzień 30.01.2014 r. przyznany Spółce kredyt wynosił 1.500 tys. PLN, a harmonogram spłaty kredytu był następujący: 300 tys. PLN w dniu 28.02.2014 r., 300 tys. PLN w dniu

- 31.03.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 30.04.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 31.05.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 30.06.2014 r. GK IMMOBILE S.A. dokonała całkowitej spłaty tego kredytu zgodnie z harmonogramem (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 1.973 tys. PLN).
- Utraciły ważność gwarancje bankowe udzielone GK IMMOBILE S.A. przez Bank BPH S.A. o łącznej wartości 217 tys. PLN.
 - MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A. zwiększający wysokość kredytu obrotowego do 8.000 tys. PLN. Kredyt został udzielony do dnia 31.03.2015 r., który Spółka może wykorzystać do dnia 31.07.2014 r.
 - MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy o otwarcie linii gwarancji z Bankiem Pekao S.A. zwiększający limit na gwarancje do kwoty 1.500 tys. PLN. Spółka zależna może składać zlecenia udzielenia gwarancji do dnia 31.07.2014 r.
 - MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 29.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem BPH S.A. zwiększający kredyt w formie linii wielocelowej wielowalutowej linii kredytowej do kwoty 6.125 tys. PLN, w tym: limit w rachunku bieżącym 500 tys. PLN, limit kredytowy do kwoty 3.210 tys. PLN, 1.775 tys. PLN na gwarancje oraz sublimit do kwoty 640 tys. z przeznaczeniem na pokrycie ryzyka kredytowego i rynkowego. Na mocy aneksu kredyt udostępniony jest do dnia 31.07.2014 r.
 - Utraciły ważność gwarancje bankowe udzielone MAKRUM Project Management Sp. z o.o. przez Bank BPH S.A. o łącznej wartości 74 tys. PLN.
 - CRISMO Sp. z o.o. w dniu 21.01.2014 r. dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 214 tys. PLN).
 - MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A. wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30.06.2014 r. Na dzień 30.01.2014 r. przyznany Spółce kredyt wynosił 500 tys. PLN, a harmonogram spłaty kredytu jest następujący: 100 tys. PLN w dniu 31.12.2013 r., 100 tys. 24.01.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 28.02.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 31.03.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 30.04.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 31.05.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 30.06.2014 r. MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty tego kredytu zgodnie z harmonogramem (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 382 tys. PLN).
 - MAKRUM Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30.06.2014 r. Na dzień 30.01.2014 r. przyznany Spółce kredyt wynosił 300 tys. PLN, a harmonogram spłaty kredytu jest następujący: 50 tys. 24.01.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 28.02.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 31.03.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 30.04.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 31.05.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 30.06.2014 r. MAKRUM Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty tego kredytu zgodnie z harmonogramem (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 298 tys. PLN).
 - W dniu 04.06.2014 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zaciągnęła w Getin Noble Bank S.A. kredyt w wysokości 1.500 tys. PLN (saldo kredytu na dzień 30.06.2014 r. wynosi 800 tys. PLN). Zabezpieczeniem kredytu są: pełnomocnictwa do rachunków bieżących prowadzonych przez Bank, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, cesje z umów dostaw, poręczenie GK IMMOBILE S.A. Kredyt podlega spłacie w dwóch ratach: 800 tys. w dniu 31.10.2014 r. oraz 700 tys. w dniu 31.12.2014 r. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 3M + marża Banku.
 - W dniu 01.04.2014 r. MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. podpisała umowę o udzielenie gwarancji przez Bank Pekao S.A. w wysokości 18 tys. EUR. Zabezpieczeniem udzielonej gwarancji są: pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, kaucja w wys. 100% kwoty gwarancji.
 - W dniu 14.03.2014 roku ARONN Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 9.900 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: 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. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku.
- W dniu 14.03.2014 roku ARONN Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt obrotowy w wysokości 7.099 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: 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. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 25.06.2014 r.
 - W dniu 14.03.2014 roku BINKIE Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 2.337 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: 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. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku.
 - W dniu 14.03.2014 roku BINKIE Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt obrotowy w wysokości 1.215 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: 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. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 25.06.2014 r.
 - W dniu 14.03.2014 roku CARNAVAL Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 13.000 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: 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. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku.
 - W dniu 14.03.2014 roku CARNAVAL Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt obrotowy w wysokości 8.395 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: 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. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 25.06.2014 r.
 - W dniu 20.03.2014 r. IMMOBILE Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. w wysokości 23.359 tys. PLN (kwota udzielonego kredytu 30.000 tys. PLN, saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r.: 23.745 tys. PLN).
 - W dniu 20.03.2014 r. IMMOBILE Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. w wysokości 1.878 tys. PLN (kwota udzielonego kredytu 3.000 tys. PLN, saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r.: 1.978 tys. PLN).
 - W dniu 07.04.2014 roku CEZARO Sp. z o.o. zaciągnęła w mBank S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 10.800 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku.

- W dniu 07.04.2014 roku CEZARO Sp. z o.o. zaciągnęła w mBank S.A. kredyt obrotowy w wysokości 4.623 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: blokada środków ze zwrotu podatku VAT, hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 16.06.2014 r.

19. Inne istotne zmiany

Poniżej przedstawiono najistotniejsze zmiany, które miały wpływ na aktywa, zobowiązania i kapitały.

19.1. Kapitałowe papiery wartościowe

Grupa posiada na dzień 30.06.2014r akcje spółek notowanych na GPW w kwocie 80 tys. PLN oraz akcje własne w kwocie 2 860 tys PLN.

Akcje własne w zostały nabyte w ramach programu skupu akcji własnych rozpoczętego w roku 2012. Skupione akcje zostały wycenione w cenie nabycia i zgodnie z regulaminem skupu przeznaczone są do dalszej odsprzedaży.

19.2. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej:

OPIS SPRAW SĄDOWYCH
<p><u>Sprawa Mostostal Chojnice S.A.</u> W dniu 08.02.2013r. został do SPÓŁKI Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. doręczony pozew Syndyka masy upadłości MOSTOSTAL CHOJNICE S.A. 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 wyznaczył termin rozprawy na dzień 06.03.2014r. Wyrok ogłoszono 17.03.2014r. Zasądzono na rzecz Powoda całą żadaną kwotę. Od wyroku Strona Pozwana wniosła apelację skarżąc wyrok w zakresie kwoty 298.380,00 PLN. Nie wyznaczono jeszcze rozprawy apelacyjnej.</p>
<p><u>Sprawa Przedsiębiorstwa Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o.</u> Pozew firmy Przedsiębiorstwo Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o. w Bydgoszczy przeciwko SPÓŁCE Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. o wydanie skrzyń formiarskich (do wykonywania odlewów żeliwnych, które były używane przez ZELMAK w upadłości) z wnioskiem alternatywnym o zapłatę 410.866 PLN. Ponadto analogiczny pozew przeciwko SPÓŁCE Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. i DEPOL został złożony przez H.Cegielski - Fabryka Silników Agregatowych Sp. z o.o. w Poznaniu. Wyrok z dnia 21.12.2011r. nakazujący Grupie Kapitałowej IMMOBILE S.A. wydanie firmie DEPOL skrzyń formiarskich. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. złożyła apelację od tego wyroku. Ostatni świadcówie zostali przesłuchani w drodze pomocy prawnej przez Sąd Rejonowy we Włocławku, w dniu 25.08.2014r. Kolejny termin rozprawy nie został wyznaczony.</p>
<p><u>Sprawa Odlewni Ostrowiec Sp. z o.o.</u> Pozew ze strony SPÓŁKI Odlewnia Ostrowiec Sp. z o.o. (Powód) przeciwko Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (Pozwana) z dnia 10.03.2014r. o zapłatę kwoty 184.500,00 PLN z odsetkami od 05.11.2012r. oraz kosztami procesu. Sprawa dotyczy zamówienia przez Pozwaną odlewu czopa do młyna kołowego. Pozwany odstąpił od umowy w wyniku nieusunięcia przez Powoda wad odlewniczych. Zdaniem Pozwanego wady te powinny zostać usunięte w ramach rękojmi. Pozwany wnosi o oddalenie powództwa w całości w związku z jej odstąpieniem od umowy w wyniku nie dokonania naprawy lub wymiany przez Powoda wadliwego czopa. Kolejna rozprawa wyznaczona został na dzień 15.10.2014r.</p>
<p><u>Sprawa Heilbronn Pressen GmbH</u> Listem z dnia 23.08.2013r. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zgodnie z listem z dnia 04.09.2013r. roszczenie zostało oddalone. Roszczenie najprawdopodobniej ulegnie przedawnieniu. Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzą rezerwy z tego tytułu.</p>

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki dominującej:

OPIS SPRAW SĄDOWYCH
<p><u>Sprawa przeciwko Sky Share Sp. z o.o.</u> W dniu 18.06.2012r. został złożony pozew o zapłatę 199.656,25 PLN plus odsetki od dnia 12.08.2010r. jako równowartość 62.500 USD stanowiącej udział spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. we współwłasności samolotu Cirrus SR 22 GTS Turbo G3. Pozew dotyczył zwrotu zatrzymanego bezpodstawnie przez Sky Share sp. z o.o. odszkodowania wypłaconego przez ubezpieczyciela w związku ze zniszczeniem 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.</p>
<p><u>Sprawa przeciwko niemieckiej kancelarii prawnej Pietrzyk & Kollegen</u> 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 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Powód) poniosła w/w szkodę. Pozew opiera się na twierdzeniu, że pozwana kancelaria udzieliła Powodowi nieodpowiedniej i nierzetelnej porady prawnej w odniesieniu do istniejących ryzyk nabycia majątku upadłej spółki Heilbronn Pressen GmbH oraz nie poinformowała Powoda 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 2012r. Sąd Okręgowy w Dusseldorfie postanowił przeprowadzić wstępne pisemne postępowanie w sprawie i związku z tym zobowiązał pozwaną kancelarię 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 Powoda oraz do złożenia w terminie kolejnych 4 tygodni odpowiedzi na pozew Powoda. Strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa w całości wskazując, że Powód był informowany 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. Sąd pierwotnie wyznaczył termin rozprawy na dzień 01.08.2014r. jednakże ze względu na obciążenie sądu zniósł ten termin nie wyznaczając kolejnego.</p>
<p><u>Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o</u> Pozew ze strony SPÓŁKI Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Na chwilę obecną nie wyznaczono pierwszej rozprawy .</p>
<p><u>Sprawa przeciwko Agencji Consultingowej Amstell</u> Sprawa o zapłatę faktury w wysokości 166.959 PLN. Pozwany Agencja Consultingowa Amstell Mariusz Florczak. 04.12.2013 wydano nakaz zapłaty, a 21.01.2014 opatrzono klauzulą wykonalności. Obecnie trwa postępowanie egzekucyjne.</p>

19.3. Zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31.12.2013 wynosiło 2 012 tys PLN i uległo zmniejszeniu do kwoty 1 796 tys PLN na dzień 30.06.2014.

19.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30.06.2014 Grupa nie zobowiązała się do poniesienia nakładów inwestycyjnych ani nie posiadała zobowiązań z tyt. nabycia środków trwałych.

19.5. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	30.06.2014 (niebadane)	31.12.2013 (badane)
Liczba akcji	72 862 932	72 862 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy PLN	18 215 733	18 215 733

Spółka posiada na dzień 30.06.2014 r. 1.777.760 sztuk akcji własnych o wartości 2.729 tys. PLN. Na dzień 31.12.2013 r. Spółka posiadała 787.994 sztuk akcji własnych o wartości 1.082 tys. PLN.

Spółka skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia.

19.6. Zarządzanie kapitałem

Nie wystąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,00	0,98
Kapitał obrotowy netto	Kapitał stały - majątek trwały – zobowiązania długoterminowe	dodatni	262	-3 545
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły	Cel	30.06.2014	30.06.2013
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,05	0,91
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe- Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,82	0,82
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,41	0,39
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,69	0,65

GK IMMOBILE S.A. realizując skup akcji własnych posiada na dzień 30 czerwca 2014 roku 1.777.760 sztuk akcji własnych. Na dzień 31 grudnia 2013 roku GK IMMOBILE S.A. posiadała 787.994 sztuk akcji własnych.

Poza tym spółka zależna CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. posiada na dzień 30 czerwca 2014 roku 100.000 szt. akcji własnych. Stan posiadanych akcji nie uległ zmianie od 31 grudnia 2013 roku.

Akcje własne zakupione są celem sprzedaży i ewidencjonowane są w cenach zakupu.

19.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów śródrocznego skróconego rachunku przepływów pieniężnych/ sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	30.06.2014 (niebadane)	31.12.2013
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	1 462	926
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	310	257
Środki pieniężne w kasie	183	90
Depozyty krótkoterminowe	-	-
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	95	454
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	2 050	1 727

19.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Zapasy (w tysiącach złotych)	okres zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(5 092)
Rozliczana w czasie marża z leasingu zwrotnego	4 240
Korekta z tyt. wyceny kontraktów długoterminowych	(645)
Pozostałe	43
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	(1 454)

Należności z tyt. umów o usługę budowlaną (w tysiącach złotych)	okres zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
Bilansowa zmiana stanu należności z tyt umów o usługę budowlaną	8 046
Korekta rozliczenia wyceny z lat ubiegłych	98
Zmiana stanu należności z tyt. umów o usługę budowlaną w rachunku przepływów pieniężnych	8 144

Rozliczenia międzyokresowe (w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(848)
Rozliczana w czasie marża z leasingu zwrotnego	393
Pozostałe	(35)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	(490)

Inne korekty:

Pozycja wynika głównie z jednorazowego ujęcia wyceny instrumentów pochodnych wyupu IRS w kwocie 1 868 tys. PLN.

19.9. Leasing finansowy

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa podpisała nowe umowy leasingu. Przedmiotem umów leasingowych są samochody osobowe marki Ford o wartości 394 tys. PLN oraz leasing zwrotny dotyczący wyposażenia hoteli w wysokości 283 tys. PLN.

19.10. Udzielone pożyczki

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa udzieliła pożyczki osobie fizycznej w wysokości 1,0 mln PLN, z terminem spłaty do maja 2015. Pożyczka została udzielona zgodnie z warunkami rynkowymi.

W pozycji długoterminowe pożyczki należności ujęto także kaucję na zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu.

19.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wzrost wartości zobowiązań o 2 674 tys PLN z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 30.06.2014 w stosunku do 31.12.2013 roku wynika głównie ze wzrostu ilości prowadzonych kontraktów przemysłowych i związanych z nimi zakupów materiałów i usług.

19.12. Inne wybrane ujawnienia wymagane przez MSR 34

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 rozładniający wpływający na kwotę zysku (straty).

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 30.06.2014 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2013 (niebadane)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	71 085 172	72 443 945
Rozładniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozładniona liczba akcji zwykłych	71 085 172	72 443 945
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 856	(556)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,05	(0,01)
Rozładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,05	(0,01)

<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	3 856	(556)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,05	(0,01)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,05	(0,01)

20. Należności z tytułu umów o usługi budowlane

Należności z tytułu umów o usługi budowlane wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów przemysłowych. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji.

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty należności z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe. Wartość należności na dzień 30.06.2014 wynosiła 11 871 tys. PLN wobec 3 824 tys PLN na dzień 31.12.2013 r.

SZACOWANE WYNIKI Z UMÓW O USŁUGĘ BUDOWLANĄ	30.06.2014 (niebadane)	31.12.2013
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	38 604	34 631
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	9 039	3 176
Koszty pozostające do realizacji umowy	20 656	22 223
Szacunkowe łączne koszty umowy	29 695	25 400
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	8 909	9 231
Zyski	8 909	9 231
straty (-)		-

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w części sprawozdania dotyczącej stosowanych zasad rachunkowości w punkcie dotyczącym niepewności szacunków.

21. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

21.1. Nabycie jednostek

W dniu 07 marca 2014 roku Spółka CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. nabyła 25,10 % udziałów w Spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. za kwotę 25,1 tys PLN od podmiotu spoza Grupy. Po tej transakcji Grupa posiada 100% udziałów w Spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

21.2. Zbycie jednostek zależnych

Nie dotyczy

21.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

Nie dotyczy.

22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

23. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowe nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

Pierwsza typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS zawarte w 2014 roku. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

Poniżej przedstawiono poziomy hierarchii instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

30 czerwca 2014	Hierarchia wartości godziwej		
Rodzaj instrumentu	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje obce	80		
Zabezpieczające instrumenty pochodne		-1 776,00	

31 grudnia 2013	Hierarchia wartości godziwej		
Rodzaj instrumentu	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje obce	51		
Zabezpieczające instrumenty pochodne		-305	

24. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Kwoty oraz tytuły transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiono w poniższych tabelach:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ŚWIADCZENIA NA RZECZ PERSONELU KIEROWNICZEGO	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013	od 01.01 do 31.12.2013
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego Zarządu</i>			
Wynagrodzenia	981	573	1 300
Razem	981	573	1 300

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	Przychody z działalności operacyjnej			Należności		
	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013	od 01.01 do 31.12.2013	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
<i>Sprzedaż do:</i>						
Pozostałych podmiotów powiązanych osobowo	19	3 230	-	11	1 441	-
Razem	19	3 230	-	11	1 441	-

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	Zakup (koszty, aktywa)			Zobowiązania		
	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013	od 01.01 do 31.12.2013	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
<i>Zakup od:</i>						
Pozostałych podmiotów powiązanych osobowo	117	3 299	206	108	1 171	16
Razem	117	3 299	206	108	1 171	16

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE	30.06.2014		30.06.2013		31.12.2013	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>						
Pozostałych podmiotów powiązanych osobowo	-	-	-	1 000	-	-
Razem	-	-	-	1 000	-	-

Wartość transakcji przeprowadzonych z podmiotami powiązаныmi nie odbiegała od wartości transakcji zawartych na warunkach rynkowych.

26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- W dniu 02.07.2014 r. Spółka dokonała wpłaty 5 tys. PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy spółki CDI 3 Sp. z o.o. Spółka na dzień 02.07.2014 r. posiadała 100% udział w kapitale zakładowym CDI 3 Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- W dniu 05.08.2014 r. pomiędzy Spółką (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI 3 Sp. z o.o. (Spółka zależna). Spółka 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.
- W dniu 04 lipca 2014r. spółka CDI 3 Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępna zakupu udziału w nieruchomości ze Spółdzielnią Turystyczną "WYPOCZYNEK" w Poznaniu.
Przedmiotem Umowy będzie po spełnieniu jej warunków sprzedaż udziałów wynoszących 1/2 części nieruchomości oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów w Poznaniu za cenę łącznie w kwocie 7.100 tys. PLN Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 03 października 2014 roku. Kupujący planuje zmodernizować Przedmiotu Umowy na cele hotelowe.

Bydgoszcz, dn. 29 sierpnia 2014 roku

Podpisy Zarządu:

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Główna Księgowa
Agnieszka Wera



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

POZOSTAŁE INFORMACJE

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

29 sierpnia 2014 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje	41
2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji	42
3. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku	48
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	61
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	65
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29 sierpnia 2014 roku (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).....	65
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29 sierpnia 2014 roku	66
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	67
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	67
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	67
11. Inne informacje, które w ocenie Grupy 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	68
12. Czynniki, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	68
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.....	70

1. Najważniejsze informacje

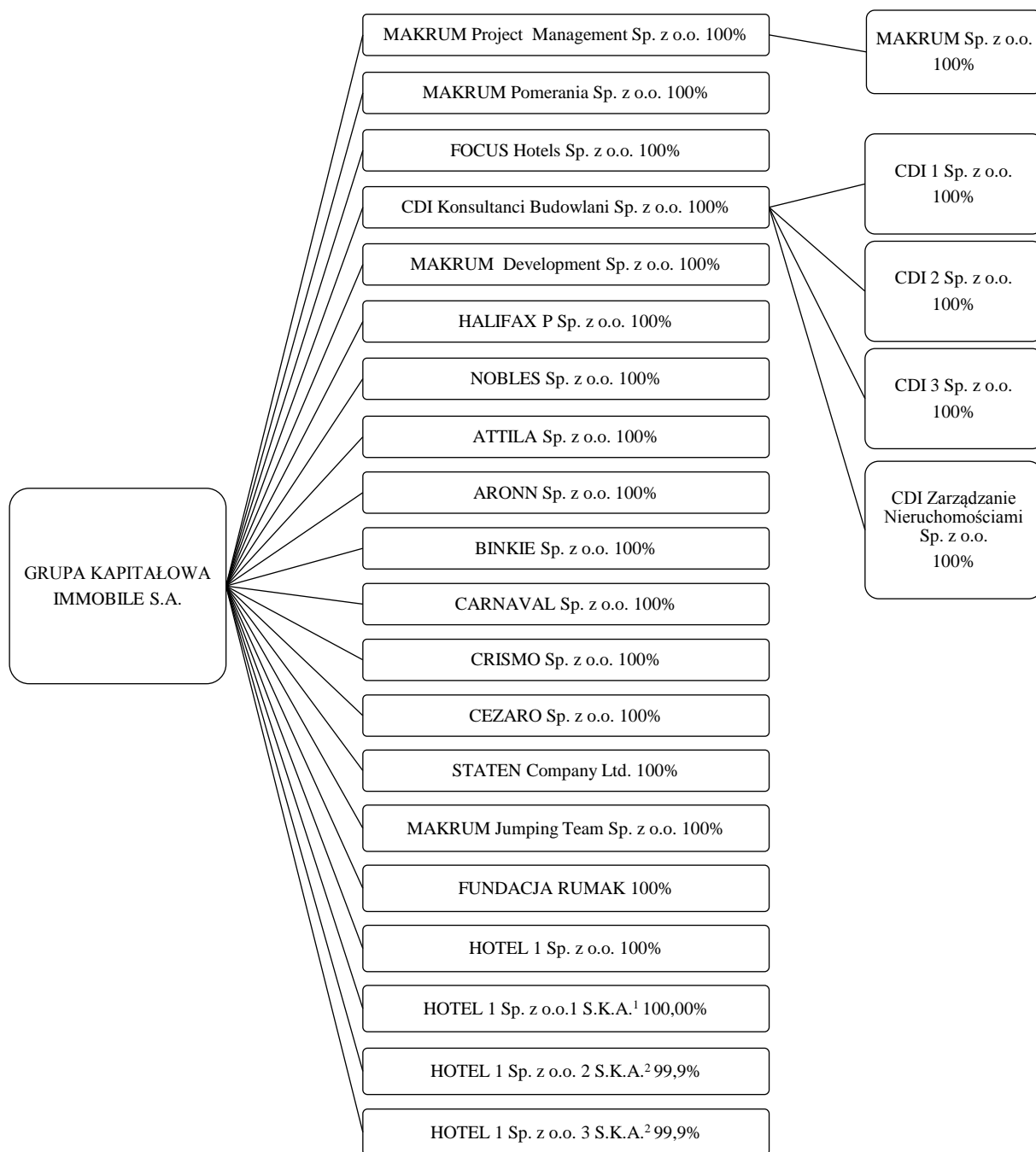
1. W I półroczu 2014 roku przeprowadzony został proces przeniesienia posiadanych dotychczas przez IMMOBILE Sp. z o.o. nieruchomości hotelowych oraz nieruchomości komercyjnej FAKTORIA do Spółek celowych (SPV). Proces ten wiązał się także z reorganizacją kredytowego finansowania długoterminowego nieruchomości.
2. Zarząd Grupy Kapitałowej podjął decyzję o zmianie sposobu wykorzystania posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy w obszarze ulic Sułkowskiego, Dwernickiego Kamienna. Zaniechano kontynuowania zadania inwestycyjnego CH MAKRUM (z uwagi na fiasko rozmów z potencjalnym nabywcą oraz uwarunkowania rynkowe) i przystąpiono do realizacji projektu developerskiego. W pierwszej fazie Spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. na ca 1 ha gruntu przeprowadzi budowę dwóch budynków mieszkalnych o 72 mieszkaniach każdy.
3. Przeprowadzono przesuniecie udziałów MAKRUM Sp. z o.o. do MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i CDI Zarządzanie Nieruchomościami i Spółek celowych CDI 1, CDI 2 i CDI 3 do CDI Konsultanci budowlani Sp. z o.o. – co daje początek tworzenia „podgrup” podmiotów operacyjnych działających w jednorodnym segmencie.
4. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Grupy Kapitałowej:
 - a. Przychody w I półroczu 2014 roku wyniosły 41,5 mln PLN (przyrost w stosunku do 2013 roku o 6,3 mln PLN).
 - b. Skorygowana o pozostałe przychody i koszty operacyjne EBITDA 5,4 mln PLN.
 - c. Zysk netto w wysokości 3,9 mln PLN.
 - d. Zdarzenia nietypowe o charakterze jednorazowym:
 - i. Przeszacowanie do wartości godziwej gruntów położonych w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego o kwotę 9,8 mln PLN w związku z rozpoczęciem procesu developerskiego na tym terenie,
 - ii. Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczonej w kwocie 12,2 mln PLN (w związku z przeniesieniem nieruchomości hotelowych Grupy i nieruchomości komercyjnej FAKTORIA do Spółek celowych),
 - iii. Dokonano odpisu aktualizującego wartość nakładów inwestycyjnych na budowę CH MAKRUM w kwocie 9,7 mln PLN,
 - iv. Reklasyfikacja Stoczni Pomerania z aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych i dokonanie odpisu aktualizującego wartość godziwą o kwotę 5,8 mln PLN,
 - v. Utworzenie odpisu aktualizującego wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 2,8 mln PLN,
 - vi. Utworzenie odpisu aktualizującego wartość materiałów w wysokości 645 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 Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani 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
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
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
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
STATEN Company Limited	Cypr
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FUNDACJA RUMAK	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



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 drugiego stopnia.

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 77 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 13 osób.

HOTELARSTWO

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

FOCUS HOTELS Sp. z o.o. prowadzi działalność hotelarską w 6 dzierzawionych 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 (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. Wniosek o zmianę formy prawnej został złożony do KRS.

Aktualnie Spółka zatrudnia 50 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.

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

Spółka zatrudnia obecnie 50 pracowników.

- **CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.

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

Spółka zatrudnia aktualnie 6 osób.

- **CDI 1 Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV) i powołana została do realizacji zadania developerskiego – budowy dwóch budynków mieszkaniowych w Bydgoszczy.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **CDI 2 Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV) i powołana została do realizacji zadania developerskiego – budowy budynku handlowo-usługowo-biurowego na Pl. Kościeleckich w Bydgoszczy.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **CDI 3 Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV) i powołana została do realizacji zadania developerskiego – budowy hotelu w Poznaniu.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

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 wydzierżawione GKI S.A. oraz MAKRUM Sp. z o.o.

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.

- **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.
- **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 zatrudnia obecnie 1 pracownika.
- **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, AKPOL, Sklep Biegacza, Polska Poczta i inne.
- **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.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
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.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **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) przedwstępną 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.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **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 aporcie 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 aporcie 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.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **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.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

POZOSTALE

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

W lipcu 2014 roku Spółka ta otworzyła pierwszy w Grupie Kapitałowej sklep detaliczny – działający w ramach sieci franczyzowej sklep z produktami ekologicznymi „Żółty Cesarz”.

Spółka zatrudnia aktualnie 3 pracowników.

- **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 okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku

	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 30.06.2013
	tys. PLN		
<i>Rachunek zysków i strat</i>			
Przychody ze sprzedaży	41 547	64 725	35 241
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(6 324)	(2 011)	1 278
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 107)	(4 718)	(411)
Zysk (strata) netto	3 856	(4 406)	(558)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 856	(4 398)	(556)
Zysk na akcję (PLN)	0,05	(0,06)	(0,01)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,05	(0,06)	(0,01)
<i>Rachunek przepływów pieniężnych</i>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 641)	6 512	575
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2331)	(11 587)	(5 411)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	6 296	3 963	6 439
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	324	(1 112)	1 602
<i>Bilans</i>			
Aktywa	245 074	237 729	239 512
Zobowiązania długoterminowe	62 374	64 653	56 464
Zobowiązania krótkoterminowe	38 907	31 914	37 695
Kapitał własny	143 792	141 162	145 353
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	143 792	141 162	145 347

SPRZEDAŻ

W okresie 01.01 do 30.06.2014 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

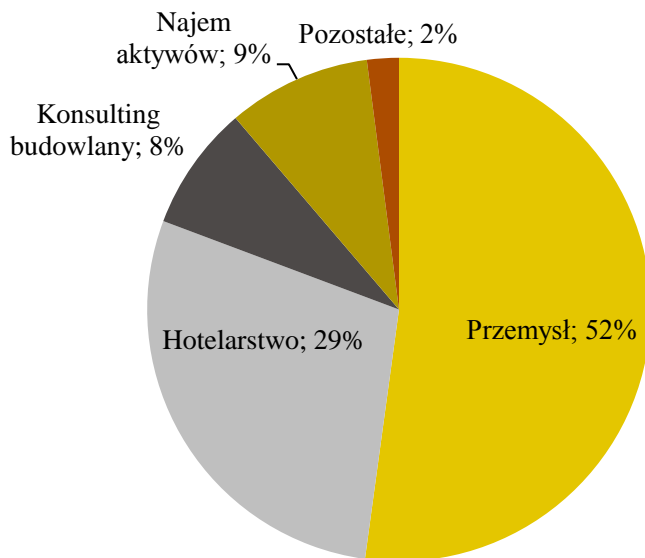
- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysłowym,
 - Hotelarstwo,
 - Konsulting budowlany,
 - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych);
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

W pierwszym półroczu 2014 roku przychody Grupy Kapitałowej wyniosły 41,5 mln PLN wobec 35,2 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

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

Sprzedaż w tys. PLN	1H 2014	1H 2013	2013	Różnica		Dynamika	
				1H2014 - 1H2013	1H2014/1H2013		
Wyroby i usługi, w tym:	40 698	34 831	63 550	5 867	16,8%		
<i>Przemysł</i>	21 671	18 369	29 742	3 301	18,0%		
<i>Hotelarstwo</i>	11 864	9 941	20 944	1 923	19,3%		
<i>Konsulting budowlany</i>	3 339	3 277	6 534	62	1,9%		
<i>Najem aktywów</i>	3 824	3 244	6 330	580	17,9%		
Pozostałe	849	409	1 175	440	107,6%		
Razem	41 547	35 240	64 725	6 307	17,9%		

Przychody od klientów zewnętrznych GK IMMOBILE 1H 2014



PRZEMYSŁ

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

Działalność przemysłowa Grupy Kapitałowej IMMOBILE koncentruje się na:

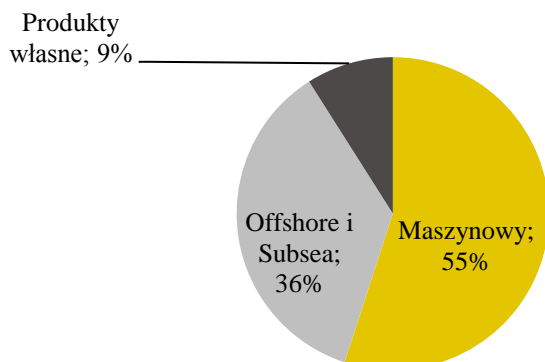
- wyrobach własnych (m.in. młyny, suszarnie, kruszarki, przesiewacze wykorzystywane w przemyśle cementowym, surowców mineralnych, energetyce, papierniach i w innych działach),
- realizacja urządzeń według indywidualnej dokumentacji klienta w sektorach:
 - o offshore (wyposażenie platform wiertniczych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

Przychody segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej w I półroczu 2014 wyniosły 21,7 mln PLN i były o ca 3,3 mln PLN (ca 18 %) wyższe niż w analogicznym okresie roku 2013.

Zadaniem MAKRUM Project Management Sp. 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

Udział procentowy poszczególnych sektorów w sprzedaży w 1H 2014



- Wyniki operacyjne segmentu przemysłowego.

W pierwszym półroczu 2014 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE wygenerowała dochód operacyjny w segmencie przemysłowym w wysokości 4,4 mln PLN (ca 20% rentowności operacyjnej brutto) vs. 2,4 mln PLN w analogicznym okresie roku 2013 (13% w okresie porównawczym).

- Perspektywy segmentu

Sytuacja w segmencie przemysłowym od początku roku 2014 stabilizuje się, co oznacza, że portfel zamówień utrzymuje się na poziomie 37 mln PLN.

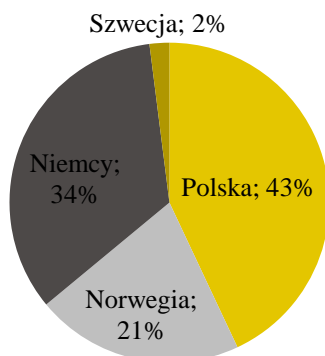
W drugim kwartale pozyskaliśmy 43 nowe projekty o wartości 12,6 mln PLN.

Portfel klientów utrzymuje się na poziomie około 60, z czego znaczących jest 6 klientów, Grupa pracuje nad wzrostem tej liczby poprzez zwiększenie znaczenia pozostałych rokujących klientów z obszarów w kręgu zainteresowania Grupy.

Polityka ta ma zmniejszyć ryzyko związane ze współpracą z kilkoma głównymi klientami i ich obecną kondycją.

Aktualna struktura przychodów wg rynków zbytu

Udział procentowy poszczególnych krajów w sprzedaży w 1H 2014



Ugruntowuje się pozycja oddziału w Koninie MAKRUM Opencast Mining, który bierze udział w coraz większej ilości przetargów. Praca ta przyniosła efekt w postaci zamówień na wartość około 5,6 mln PLN.

Plany i cele na rok 2014

Tak jak zostało już przedstawione w sprawozdaniu za I kwartał 2014 Grupa GKI systematycznie zwiększa swoje zaangażowanie w sektorze energetycznym. Do tego sektora zaliczamy

- sektor offshore i subsea, nowe złoża wydobycia ropy i gazu w Europie,
- zwiększenie liczby klientów z obszaru subsea i offshore w drugim kwartale o jedną znaczącą firmę, na której realizujemy pierwsze pilotażowe zamówienia.
- w obszarze usług, obsługi serwisowej, produkcji maszyn i urządzeń dla kopalni węgla brunatnego i elektrowni, pozyskaliśmy zamówienia na kwotę 0,7 mln PLN.

Projekty te związane są z przetargami zorganizowanymi przez PGE GiEK S.A, kopalni Turów, Grupę PAK.

- Pozostają aktualne z plany rozszerzenia działalności o kolejne obszary takie jak MAKRUM Quality Control czy np. MAKRUM Offshore
 - MAKRUM QC - przejmie zarządzanie Kontrolą Jakości w sektorze przemysł w III kwartale 2014.
 - MAKRUM PM wyszukuje nowe lokalizacje do uruchomienia 2 warsztatów na terenie Polski w okresie II półrocza 2014.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo wyniosły w pierwszym półroczu 2014 roku 11,9 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 535 pokoi.

FOCUS Hotels to miejskie hotele biznesowe nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach służbowych jak i turystów indywidualnych i grupowych wyróżniające się najlepszą relacją jakości do ceny.

W pierwszym półroczu 2014 roku przychody z segmentu HOTELARSTWO, wyniosły ca 11,9 mln PLN, co oznacza wzrost przychodów o 1,9 mln PLN w stosunku do pierwszego półrocza roku 2013 (ca 19,3%).

Jest to wynikiem otwarcia kolejnego po Chorzowie (przychody I półrocza 2014 na poziomie 1,4 mln PLN) obiektu w Inowrocławiu oraz wzrostu przychodów hoteli w Gdańsku i Szczecinie.

Poniżej prezentujemy zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

Focus Hotels (4 hotele bez FH w Chorzowie oraz FH w Inowrocławiu).

ROK	I-VI 2014	I-VI 2013	vs 2013
OCC%	68,2%	61,4%	6,8%
ADR	151,6 zł	159,3 zł	-7,7
RevPAR	103,4 zł	97,9 zł	5,5

Focus Hotels (6 hoteli razem z FH w Chorzowie oraz FH w Inowrocławiu).

ROK	I-VI 2014	I-VI 2013	vs 2013
OCC%	56,7%	61,4%	-4,7%
ADR	145,3 zł	159,3 zł	-14,0
RevPAR	82,4 zł	97,9 zł	-15,4

- Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo

Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo wyniósł w pierwszym półroczu 2014 r. 2,9 mln PLN (wobec 2,1 mln w analogicznym okresie roku ubiegłego). Na wynik operacyjny wpłynęły podjęte poniżej działania:

- zmiany w funkcjonowaniu operacji segmentu hotelarstwo:
 - aktywna polityka sprzedaż w oparciu o comiesięczne prognozy sprzedaży i kosztów,
 - dalszy wzrost ilości rezerwacji przez własną stronę www. W 2Q 2014 udział strony focushotels.pl w rezerwacjach online wyniósł 18% w porównaniu do 15% w 2Q 2013,
- Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego

I półrocze 2014 przyniósł kolejne sukcesy w kontekście nagród hotelowych dla FOCUS Hotels:

 - 1) Hotel w Łodzi został zwycięzcą w kategorii hotele biznes w konkursie Top Hotel Awards prowadzonym przez ETravel
 - 2) Hotel w Chorzowie, został nominowany przez portal rynku nieruchomości www.propertynews.pl w kategorii najlepsza inwestycja hotelowa w konkursie PRIME PROPERTY PRIZE 2014
 - 3) Sieć hoteli FOCUS odniosła zwycięstwo w prestiżowym konkursie IDEA AWARDS w kategorii najlepsza reklama on-line
 - 4) Sieć hoteli Focus została nominowana w kategorii sieć roku w konkursie hotelowym BEST HOTEL, zaś hotel w Chorzowie w kategorii najlepszy hotel do 3* na śląsku

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.

Sieć zawarła umowę z Górski Energia na dzierżawę obecnie budowanego hotelu położonego w Gdańsku przy ul. Nad Stawem 5. Umowa została zawarta na 10 lat. Hotel ma docelowo mieć 122 pokoje i 735 m² powierzchni konferencyjnej. Otwarcie hotelu planowe jest na pierwsze półrocze 2016.

Ponadto Spółka celowa CDI 3 Sp. z o.o. zawarła wstępną, warunkową umowę nabycia nieruchomości w Poznaniu z przeznaczeniem jej na modernizację na potrzeby hotelu o 112 pokojach i standardzie 3 gwiazdek.

W chwili obecnej spółka prowadzi kolejne rozmowy na temat włączenia do sieci FOCUS Hotels 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.

Spółka planuje zwiększenie swoich przychodów w obszarze usług uzupełniających ofertę hoteli i w znacznym stopniu wychodząc poza budynki hotelowe. W segmencie gastronomicznym planowane jest uruchomienie sieci punktów serwujących dania typu fast-food. Planowanie otwarcie pierwszych punktów nastąpi w pierwszym kwartale 2015.

KONSULTING BUDOWLANY

Przychody ze sprzedaży produktów i towarów w segmencie konsultingu budowlanego w pierwszym półroczu 2014, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 3,3 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 sklepu IKEA w Bydgoszczy o powierzchni 30 tys. m²,
- budowa kolejnego etapu osiedla mieszkaniowego w Warszawie dla firmy Matexi Polska Sp. z o. o.

Jedna z najważniejszych budów dla CDI KB rozpoczęła się w maju br. Jest to budowa nowego osiedla o łącznej powierzchni mieszkań ca 6,7 tys. m² 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.

- Wynik operacyjny segmentu konsulting budowlany

W I kwartale 2014 roku segment konsulting budowlany wygenerował dochód operacyjny w wysokości 0,2 mln PLN (7 % przychodów) przy przychodach segmentu w wysokości 3,3 mln PLN. Jest to wynik słabszy niż w roku 2013 (rentowność operacyjna w I półroczu roku 2013 ca 21% 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 półroczu 2014 głównie w dwóch podmiotach – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie) oraz CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy ul. Gdańska/Kamienna). W I kwartale 2014 roku właścicielem FAKTORII była Spółka IMMOBILE Sp. z o.o.

Przychody segmentu w pierwszym półroczu 2014 wyniosły 3,8 mln PLN i wygenerowano na tej działalności wynik operacyjny w wysokości 1,2 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 – gdzie wystąpiono o pozwolenie na budowę. 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

Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. z uwagi na brak uzasadnienia ekonomicznego kontynuacji projektu deweloperskiego budowy Centrum Handlowego MAKRUM w obrębie posiadanej nieruchomości w Bydgoszczy u zbiegu ulic Sułkowskiego, Kamienna, Dwernickiego, zgodnie z procedurą administracyjną, uzyskał decyzję o wygaśnięciu decyzji pozwolenia na budowę.

Jako alternatywne wykorzystanie w/w nieruchomości inwestycyjnej, powołana w tym celu spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. rozpoczęła, w oparciu o uzyskane decyzje pozwoleń na budowę, realizację dwóch budynków mieszkalnych o 72 mieszkaniach każdy (ok. 3.331 m² PUM w jednym obiekcie). Obecnie trwają prace stanu „zerowego”. Budżet tego zadania developerskiego to ca 29 mln PLN (z uwzględnieniem zakupu działki). Grupa prowadzi aktualnie działania w celu pozyskania kredytu bankowego na potrzeby finansowania tego zadania developerskiego. Oddanie budynków do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2015 roku.

Niezależnie od rozpoczęcia wyżej wymienionych robót budowlano-montażowych traktowanych jako pierwszy etap zabudowy terenu, trwają prace nad optymalizacją docelowego zagospodarowania całego terenu nieruchomości. Wstępne koncepcje urbanistyczne pozwalają prognozować pozyskanie ponad 100 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań i usług.

HANDEL DETALICZNY

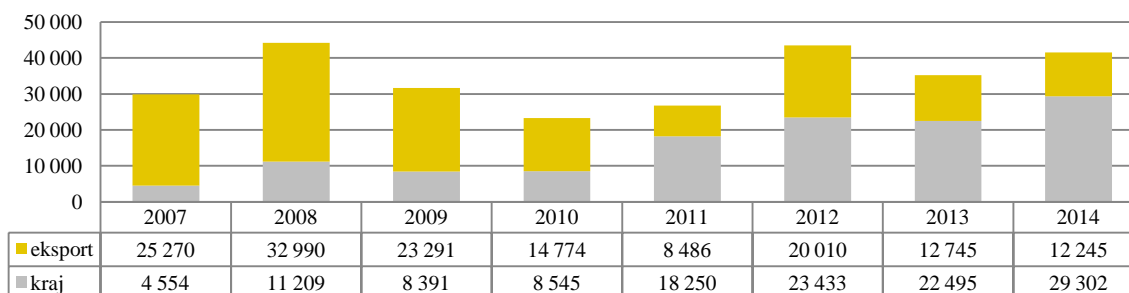
Grupa Kapitałowa rozpoczęła w lipcu 2014 roku działalność operacyjną w sektorze handlu detalicznego.

Pierwszym punktem sprzedaży detalicznej jest sklep na terenie CH FAKTORIA w Bydgoszczy, prowadzący sprzedaż żywności i innych produktów ekologicznych w ramach sieci franczyzowej „Żółty Cesarz”. Obiekt ten jest traktowany jako pilotaż i w zależności od osiągniętych wyników rozważany jest rozwój w kolejnych lokalizacjach. Działalność handlowa prowadzona jest w ATTILA Sp. z o.o.

Aktualnie prowadzone są także inne rozmowy na temat możliwości przystąpienia do innych 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 półroczu w latach 2007-2014



Na ogólny wzrost przychodów GK IMMOBILE w pierwszym półroczu 2014 wynoszący ca 6,3 mln PLN złożyły się:

- Spadek przychodów w eksporcie o około 0,5 mln PLN rok do roku,
- Wzrost przychodów krajowych o około 6,8 mln PLN.

Sprzedaż eksportowa realizowana jest w segmencie przemysłowym, w pierwszym półroczu 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 zawierając transakcje forward.

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 pierwsze półrocze 2014 roku oraz porównywalny okres w roku 2013 jak i dane za cały rok 2013.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. PLN)	1H 2014		1H 2013		2013		Różnica 1H2014 - 1H2013	Dynamik a 1H2014/ 1H2013
	Wartość	Udział [%]	Wartość ć	Udział [%]	Wartość ć	Udział [%]		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	41 547	100%	35 240	100%	64 725	100%	6 307	17,9%
Koszt własny sprzedaży	34 143	82,18%	28 252	80,17%	53 713	82,99%	5 891	20,9%
Zysk brutto ze sprzedaży	7 404	17,82%	6 988	19,83%	11 012	17,01%	416	6,0%
Koszty sprzedaży	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	-
Koszty ogólnego zarządu	5 537	13,33%	6 034	17,12%	11 253	17,39%	(496)	(8,2%)
Zysk na sprzedaży	1 867	4,49%	955	2,71%	(241)	-0,37%	912	95,5%
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	0,00%	-	0,00%	403	0,62%	-	-
Wynik na poz. działalności operacyjnej	(8 191)	-19,71%	324	0,92%	(2 173)	-3,36%	(8 515)	(2627,8%)
Zysk z działalności operacyjnej	(6 324)	-15,22%	1 279	3,63%	(2 011)	-3,11%	(7 603)	(594,5%)
Wynik na działalności finansowej	(3 782)	-9,10%	(1 689)	-4,79%	(2 707)	-4,18%	(2 093)	(123,9%)
Zysk brutto	(10 106)	-24,32%	(411)	-1,17%	(4 718)	-7,29%	(9 696)	2361,6%
Podatek dochodowy	(13 962)	-33,61%	147	0,42%	(311)	-0,48%	(14 109)	9601,7%
Zysk netto	3 856	9,28%	(558)	-1,58%	(4 406)	-6,81%	4 414	(791,7%)
Inne dochody całkowite	-	0,00%	()	0,00%	12	0,02%		(100,0%)
Całkowite dochody (zysk/strata)	3 856	9,28%	(558)	-1,58%	(4 394)	-6,79%	4 414	(791,7%)

W I półroczu 2014 GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 17,8% wobec 19,8% w porównywalnym okresie roku 2013, odpowiednio w kwocie 7,4 mln PLN wobec 7,0 mln PLN.

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 4,5% i 2,7%).

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

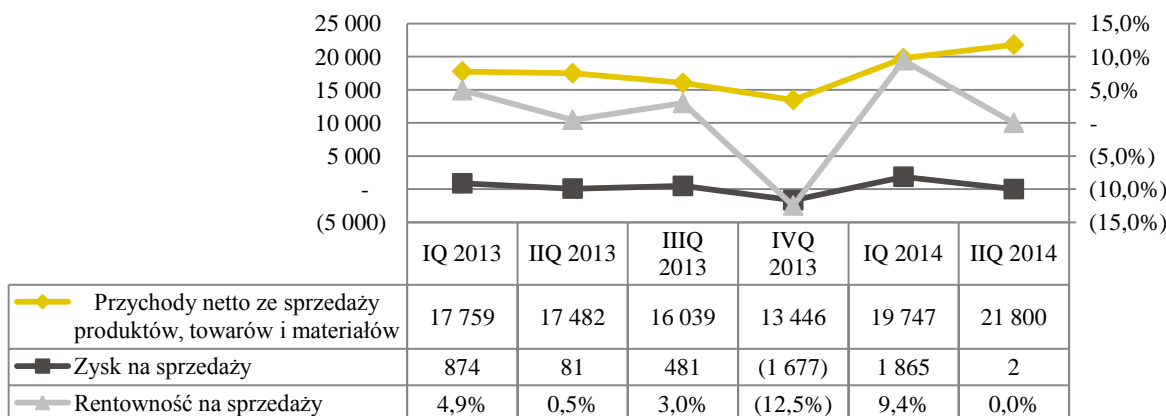
Na osiągnięty przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zysk netto wynoszący w pierwszym półroczu 3,9 mln PLN wpłynęły następujące czynniki:

- Negatywny wynik na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 8,2 mln PLN, na który złożyły się:
 - Przeszacowanie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego o 9,8 mln PLN,
 - Wykonanie odpisu aktualizującego wartość nakładów inwestycyjnych związanych z CH MAKRUM o 9,7 mln PLN,
 - Wykonanie odpisu aktualizującego wartość majątku Stoczni POMERANIA o 5,8 mln PLN,
 - utworzenie odpisu aktualizującego wartość środków trwałych przeznaczonych do sprzedaży o wartości 2,8 mln PLN,
 - utworzenie odpisu aktualizującego wartość materiałów w wysokości 645 tys. PLN.
- Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczony w kwocie 12,2 mln PLN (w związku z przeniesieniem nieruchomości hotelowych Grupy i nieruchomości komercyjnej FAKTORIA do Spółek celowych),

W I półroczu 2014 Grupa poniosła koszty finansowe w wysokości 4,2 mln PLN, na co składały się między innymi wycena kontraktów IRS zabezpieczających ryzyko stopy procentowej (1,9 mln PLN).

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 - 2Q2014**



Kwartałny rachunek zysków i strat GK IMMOBILE	IQ 2013	IIQ 2013	IIIQ 2013	IVQ 2013	IQ 2014	IIQ 2014
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	17 759	17 482	16 039	13 446	19 747	21 800
Koszt własny sprzedaży	14 049	14 203	12 617	12 844	14 947	19 196
Zysk brutto ze sprzedaży	3 710	3 278	3 422	602	4 800	2 604
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2 836	3 197	2 940	2 279	2 936	2 602
Zysk na sprzedaży	874	81	481	(1 677)	1 865	2
Zmiana stanu aktywów biologicznych				403	-	-
Wynik na poz. działalności operacyjnej	126	198	(4 350)	8 322	(10 696)	2 506
Zysk z działalności operacyjnej	1 000	279	(3 868)	7 047	(8 832)	2 508
Wynik na działalności finansowej	(839)	(850)	(454)	(563)	(1 554)	(2 228)
Zysk brutto	161	(571)	(4 323)	6 484	(10 386)	280
Podatek dochodowy	(40)	187	459	312	(12 121)	(1 841)
Zysk netto	201	(758)	(4 782)	6 173	1 735	2 121

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.06.2014 osiągnęła poziom niższy o 7,5 mln PLN niż na koniec roku ubiegłego i wyniosła 206,7 mln PLN.

AKTYWA	30.06.2014	31.12.2013
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	-	-
Wartości niematerialne	580	459
Rzeczowe aktywa trwałe	125 605	162 300
Nieruchomości inwestycyjne	74 053	48 719
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-
Należności i pożyczki	895	531
Pochodne instrumenty finansowe	-	-

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Półroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
(w tysiącach PLN)

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 557	2 216
Aktywa trwałe	206 690	214 225

Największe zmiany zaszły w zakresie wartości środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych w związku z:

- rekლasyfikacją aktywów Stoczni POMERANIA do nieruchomości inwestycyjnych i dokonanie odpisu aktualizującego wartość tej nieruchomości do kwoty 27,6 mln PLN (z 32,1 mln PLN wartość majątku trwałego i nakładów inwestycyjnych),
- przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnej – grunt położony w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego i jednocześnie dokonaniem odpisem nakładów inwestycyjnych związanych z planowanym CH MAKRUM w wysokości 9,8 mln PLN (z uwagi na zmianę sposobu wykorzystania tego terenu),
- przesunięciem części nieruchomości inwestycyjnej do zapasów w kwocie 4,5 mln PLN (jako przeznaczonych pod projekt developerski).

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.06.2014 r. w GK IMMOBILE wyniosły 38,4 mln PLN wobec 23,5 mln PLN na dzień 31.12.2013 r.

AKTYWA	30.06.2014	31.12.2013
<i>Aktywa obrotowe</i>		
Zapasy	6 303	1 211
Aktywa biologiczne	2 190	2 071
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	11 871	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 832	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	365
Pożyczki	1 005	-
Pochodne instrumenty finansowe	92	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	80	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 916	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 050	1 727
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 045	2 596
Aktywa obrotowe	38 384	23 504

Wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie z:

- wzrostu wartości należności z tytułu umów o usługę budowlaną 8,0 mln PLN
- wzrostu wartości zapasów o 5,1 mln PLN (w tym w związku z przesunięciem części gruntu do zapasów w wysokości 4,5 mln PLN)
- spadkiem wartości aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży o 1,6 mln PLN w związku z dokonaniem odpisem aktualizującym ich wartość,
- udzieleniem pożyczki w kwocie 1,0 mln PLN,
- wzrostem wartości krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 1,6 mln PLN

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.06.2014 r. wzrósł o 2,6 mln PLN w stosunku do ostatniego dnia roku 2013 r. i wyniósł 143,8 mln PLN, a jego udział w pasywach ogółem wyniósł 58,7%.

Wzrost kapitału własnego wynika z:

- wygenerowanego w okresie pomiędzy dniami bilansowymi zysku netto w wysokości nieomal 3,9 mln PLN,

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Półroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
(w tysiącach PLN)

- obniżeniu kapitału własnego o wartość nabytych w pierwszym półroczu przez GKI SA akcji własnych o wartości 1,2 mln PLN.

PASYWA	30.06.2014	31.12.2013
Kapitał własny		
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>		
Kapitał podstawowy	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(2 860)	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	158	158
Zyski zatrzymane:	30 192	26 336
- zysk (strata) z lat ubiegłych	26 336	30 734
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 856	(4 398)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	143 792	141 162
Udziały niedające kontroli	-	-
Kapitał własny	143 792	141 162

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wzrosła w stosunku do 31 grudnia 2013 roku o 4,7 mln PLN i wyniosła 101,3 mln PLN.

Zmianie uległa struktura zobowiązań – spadły zobowiązania długoterminowe o 2,3 mln PLN, w związku z:

- rozwiązaniem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości per saldo 11,2 mln PLN,
- wzrostem kwoty zaciągniętych kredytów długoterminowych o 8,7 mln PLN,
- wzrostem zobowiązań z tytułu pochodnych instrumentów finansowych o kwotę 1,6 mln PLN – głównie kontraktów IRS zabezpieczających ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych dla długoterminowych kredytów bankowych finansujących nieruchomości,

Wzrosły natomiast zobowiązania krótkoterminowe o ca 7,0 mln PLN, głównie w związku z:

- wzrostem wartości kredytów krótkoterminowych o 2,7 mln PLN, w tym w związku z przeklasyfikowaniem kredytu długoterminowego zaciągniętego w CHF do kategorii zobowiązań krótkoterminowych,
- wzrost wartości zobowiązań o 2,75 mln PLN z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań, głównie w wyniku wzrostu przychodów,
- wzrostem krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 1,0 mln PLN.

PASYWA	30.06.2014	31.12.2013
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	45 333	36 590
Leasing finansowy	6 004	7 286
Pochodne instrumenty finansowe	1 868	219
Pozostałe zobowiązania	264	261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 400	18 564
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	227	258
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 278	1 475
Zobowiązania długoterminowe	62 375	64 653
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 496	7 822
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	37	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19 452	16 712
Leasing finansowy	3 201	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	-	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 234	2 816

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Półroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
(w tysiącach PLN)

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	784	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 703	711
Zobowiązania krótkoterminowe	38 906	31 914
Zobowiązania razem	101 282	96 567

ANALIZA PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych w tys. PLN	1H 2014	1H 2013	2013	Różnica
Przepływy z działalności operacyjnej	(3 641)	575	6 512	(4 215)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(2 331)	(5 411)	(11 587)	3 080
Przepływy z działalności finansowej	6 296	6 439	3 963	(143)
Razem przepływy pieniężne netto	324	1 602	(1 112)	(1 279)
Środki pieniężne na początek okresu	1 726	2 836	2 838	(1 110)
Środki pieniężne na koniec okresu	2 050	4 439	1 726	(2 389)

W pierwszym półroczu 2014 roku Grupa wygenerowała ujemny przepływ pieniężny z działalności operacyjnej w kwocie 3,6 mln PLN będący przede wszystkim rezultatem:

- poniesionej straty brutto przed opodatkowaniem (-10,1 mln PLN),
- korekty wyniku o amortyzację, odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych (+13,8 mln PLN),
- ujemnego przepływu z tytułu zmian w kapitale obrotowym ogółem (na poziomie -7,5 mln PLN), w tym zmiana należności z tytułu umów budowlanych (-8,1 mln PLN).

Także przepływy związane z działalnością inwestycyjną były ujemne o wartości 2,3 mln PLN i wynikały głównie z nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych, a także udzielonej pożyczki w kwocie 1,0 mln PLN.

Wpływ środków z działalności operacyjnej i inwestycyjnej zostały pokryte wpływami z działalności finansowej, z której per saldo uzyskano 6,3 mln PLN, z czego:

- uruchomiono kredyty na kwotę 69,9 mln PLN,
- dokonano spłaty kredytów oraz leasingów łącznie na kwotę 59,8 mln PLN,
- zapłacono odsetki w wysokości 2,6 mln PLN,
- nabyto akcje własne w wysokości 1,6 mln PLN.

Wysokie wartości uruchomionych i spłaconych kredytów wynikają głównie z:

- przesunięcia finansowania długoterminowego z IMMOBILE Sp. z o.o.(przed połączeniem) do Spółek celowych ARONN, BINKIE I CARNAVAL (łączna kwota spłaty i uruchomienia kredytów z tym związanych to 25,2 mln PLN),
- uruchomieniem nowego kredytu inwestycyjnego w wysokości 10,8 mln PLN w CEZARO Sp. z o.o.
- uruchomieniem i spłatą kredytów finansujących podatek VAT związany z aportem i sprzedażą nieruchomości w Spółkach ARONN, BINKIE, CARNAVAL i CEZARO w łącznej kwocie 21,3 mln PLN.

ANALIZA WSKAŹNIKÓW

W I półroczu w związku z dokonanyymi 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 odroczonego wskaźnik rentowności sprzedaży netto był dodatni o wartości 9,28%.

Wskaźnik EBITDA w związku utworzonymi odpisami wykazuje wartość ujemną 2,8 mln PLN.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Półroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
(w tysiącach PLN)

W przypadku „oczyszczenia” wskaźnika EBITDA ze wykazanych w pozycji pozostałe koszty i przychody operacyjne, mających w dużej mierze charakter niegotówkowy i jednorazowy, jego wartość wyniosła by 5,7 mln PLN.

W stosunku do stanu na 30.06.2013 poprawie uległ wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym oraz wzrosła wartość kapitału obrotowego netto (niewielka wartość dodatnia).

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	1H 2014	1H 2013
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	16,95%	14,71%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły	Cel	30.06.2014	30.06.2013
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,00	0,98
Kapitał obrotowy netto	Kapitał stały - majątek trwały – zobowiązania długoterminowe	dodatni	262	-3 545
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły	Cel	30.06.2014	30.06.2013
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,05	0,91
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe- Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,82	0,82
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,41	0,39
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,69	0,65
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1H 2014	1H 2013
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	9,28%	-1,58%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-24,32%	-1,17%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	1,57%	-0,23%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	2,68%	-0,38%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1H 2014	1H 2013
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-2 780	5 002
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-6,69%	14,20%
Skorygowana EBITDA w PLN (korekta o pozostałe przychody i koszty operacyjne)	Zysk (strata) na sprzedaży + Amortyzacja	max.	5 411	4 678

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 30.06.2014 r.

- W dniu 30.01.2014 r. GKI S.A. zawarła ze spółką zależną (w której Spółka 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 30.12.2013 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.

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:
 - 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 – 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 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 – 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:
 - a. Prawa użytkownika 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 użytkownika 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.

Połączenie Spółek zostało rozliczone księgowo metodą likwidacji według wartości skonsolidowanych.

Połączenie nie miało wpływu na Sprawozdanie skonsolidowane Grupy, z uwagi na to, iż połączenie dotyczyło jednostek będących wcześniej pod wspólną kontrolą.

- 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.
- 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 zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki CRISMO Sp. z o.o.

- 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 sztuki o łącznej wartości nominalnej 242 tys. PLN zostały objęte przez GKI S.A. oraz w liczbie 410 sztuk o łącznej wartości nominalnej 205 tys. PLN przez nowego współnika 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 GKI S.A. 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 zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Sp. z o.o.

- W dniu 06.05.2014 r. GKI S.A. dokonała wpłaty 5 tys. PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy Spółki CDI 1 Sp. z o.o. GKI S.A. na dzień 06.05.2014 r. posiadała 100% udział w kapitale zakładowym CDI 1 Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 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 zostały objęte przez dotychczasowego współnika, 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 zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.

- 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.
- 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.
- W dniu 19.05.2014 r. ZZW NOBLES Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 95 tys. PLN poprzez utworzenie 1.900 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego współnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 95 tys. PLN.
- W dniu 19.05.2014 r. NZW ATTILA Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 25 tys. PLN poprzez utworzenie 500 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego współnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny w łącznej wysokości 25 tys. PLN.
- W dniu 22.05.2014 r. ZZW CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 950 tys. PLN poprzez utworzenie 19.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego współnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 950 tys. PLN.
- W dniu 23.05.2014 r. NZW CDI 1 Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.995 tys. PLN poprzez utworzenie 39.900 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego współnika, tj. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 1.995 tys. PLN.
- W dniu 03.06.2014 r. GKI S.A. dokonała wpłaty 5 tys. PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy Spółki CDI 2 Sp. z o.o. GKI S.A. na dzień 03.06.2014 r. posiadała 100% udział w kapitale zakładowym CDI 2 Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- W dniu 30.06.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI 2 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.

- W dniu 30.06.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce MAKRUM Sp. z o.o. (Spółka zależna). GKI S.A. sprzedała 3.854 udziały w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 500,00 PLN każdy udział w Spółce zależnej za łączną kwotę 450 tys. PLN.

Zmiany w Grupie Kapitałowej MAKRUM S.A. w okresie od 01.07.2014 r. do 29.08.2014 r.

- W dniu 02.07.2014 r. GKI S.A. dokonała wpłaty 5 tys. PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy Spółki CDI 3 Sp. z o.o. GKI S.A. na dzień 02.07.2014 r. posiadała 100% udział w kapitale zakładowym CDI 3 Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- W dniu 05.08.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI 3 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.

Dokonane zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej IMMOBILE polegające na przesunięciu własności udziałów w MAKRUM Sp. z o.o. do MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz udziałów w CDI Zarządzanie nieruchomościami Sp. z o.o., CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. i CDI 3 Sp. z o.o. do CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. mają na celu przejrzyste zobrazowanie poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy i łatwiejsze konsolidowanie wyników operacyjnych w poszczególnych „podgrupach operacyjnych”.

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 29 sierpnia 2014 roku (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	39.326.173	39.326.173	53,97
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Sławomir Winiecki	3.795.000	3.795.000	5,21

GK IMMOBILE S.A., której dominującym akcjonariuszem jest p. Rafał Jerzy, przez co sprawuje nad nią kontrolę, posiada 1.828.760 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 29 sierpnia 2014 roku

Akcjonariusz	Stan na 15.05.2014	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 29.08.2014
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Mirosław Babiaczyk	16.000	3.500	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	39.309.177	16.996	-----	39.326.173
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.743.000	52.000	-----	3.795.000

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. realizując skup akcji własnych posiada na dzień 29.08.2014 r. 1.828.760 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 15.05.2014 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 1.262.260 sztuk akcji własnych.

CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy posiada na dzień 29.08.2014 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 15.05.2014 r. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. posiadała 100.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 29.08.2014 r. 520.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 15.05.2014 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 480.000 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. – ATTLA Sp. z o.o., posiada na dzień 29.08.2014 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 15.05.2014 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 395.623 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 29.08.2014 r. 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 15.05.2014 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 29.08.2014 r. 10 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 15.05.2014 r. p. Piotr Fortuna posiadał 10 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Szczeblewski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 29.08.2014 r. 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 15.05.2014 r. p. Piotr Szczeblewski posiadał 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Piekut, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 29.08.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 15.05.2014 r. p. Łukasz Piekut posiadał 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Szczechowski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o.,

posiada na dzień 29.08.2014 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 15.05.2014 r. p. Dariusz Szczechowski posiadał 1 000 sztuk 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 29.08.2014 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 15.05.2014 r. p. Paweł Mirski posiadał 1 000 sztuk 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 29.08.2014 r. 5 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 15.05.2014 r. p. Łukasz Płoszyński posiadał 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pani Agnieszka Wera, Prokurent MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 29.08.2014 r. 525 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 15.05.2014 r. p. Agnieszka Wera nie posiadała 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

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Na chwilę obecną nie wyznaczono terminu pierwszej rozprawy.

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 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

Dłużnik	Poręczyciel	Beneficjent	Wartość poręczonego zobowiązania	Ważność poręczenia	Ośw. o poddaniu się egzekucji	Ważność oświadczenia
MKM PM	GKI SA	Bank Pekao S.A.	Ewentualne zobowiązania (do kwoty 3 000 000 PLN) mogące powstać z tytułu zawartej umowy w rachunku bieżącym	2014-12-31	3 000 000	2017-12-31
MKM PM	GKI SA	Bank Pekao S.A.	6 699 253	2014-08-31	25 400 000	2017-08-31
MKM PM	MKM ZOO	Bank Pekao S.A.	6 699 253	2014-08-31	25 400 000	2017-08-31
MKM PM	MKM DEV	Bank Pekao S.A.	6 699 253	2014-08-31	25 400 000	2017-08-31
MKM PM	GKI SA	Bank BPH SA	3 322 960	2014-07-31	9 126 250	2018-07-31

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Półroczne skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
(w tysiącach PLN)

MKM PM	MKM POM	Bank BPH SA	3 322 960	2014-07-31	9 126 250	2018-07-31
MKM PM	MKM ZOO	Bank BPH SA	3 322 960	2014-07-31	9 126 250	2018-07-31
MKM PM	MKM DEV	Bank BPH SA	3 322 960	2014-07-31	9 126 250	2018-07-31
MKM PM	GKI SA	Bank Pekao S.A.	936 637	2014-07-31	6 000 000	2016-12-31
MKM PM	MKM ZOO	Bank Pekao S.A.	936 637	2014-07-31	6 000 000	2016-12-31
MKM PM	MKM DEV	Bank Pekao S.A.	936 637	2014-07-31	6 000 000	2016-12-31
MKM PM	GKI SA	Getin Noble Bank S.A.	800 000	2014-12-31	3 000 000	2016-12-31
GKI SA	MKM PM	Bank Pekao S.A.	611 190	2015-01-30	1 223 000	2018-01-31
GKI SA	MKM PM	Bank Pekao S.A.	261 939	2018-01-30	524 000	2021-01-30
CRISMO	FH	BZ WBK S.A.	13 968 000	2023-12-31	21 402 000	2026-12-31
CRISMO	CARNAVAL	BZ WBK S.A.	13 968 000	2023-12-31	28 536 000	2026-12-31
CRISMO	ARONN	BZ WBK S.A.	13 968 000	2023-12-31	28 536 000	2026-12-31
CRISMO	BINKIE	BZ WBK S.A.	13 968 000	2023-12-31	28 536 000	2026-12-31
FH	CRISMO	BZ WBK S.A.	1 184 972	2014-12-31	2 500 000	2017-12-31
FH	ARONN	BZ WBK S.A.	1 184 972	2014-12-31	2 500 000	2017-12-31
FH	BINKIE	BZ WBK S.A.	1 184 972	2014-12-31	2 500 000	2017-12-31
FH	CARNAVAL	BZ WBK S.A.	1 184 972	2014-12-31	2 500 000	2017-12-31
ARONN	FH	BZ WBK S.A.	9 576 200	2024-05-31	19 800 000	2027-05-31
ARONN	BINKIE	BZ WBK S.A.	9 576 200	2024-05-31	19 800 000	2027-05-31
ARONN	CARNAVAL	BZ WBK S.A.	9 576 200	2024-05-31	19 800 000	2027-05-31
ARONN	CRISMO	BZ WBK S.A.	9 576 200	2024-05-31	19 800 000	2027-05-31
BINKIE	FH	BZ WBK S.A.	2 261 000	2024-05-31	4 674 000	2027-05-31
BINKIE	ARONN	BZ WBK S.A.	2 261 000	2024-05-31	4 674 000	2027-05-31
BINKIE	CARNAVAL	BZ WBK S.A.	2 261 000	2024-05-31	4 674 000	2027-05-31
BINKIE	CRISMO	BZ WBK S.A.	2 261 000	2024-05-31	4 674 000	2027-05-31
CARNAVAL	FH	BZ WBK S.A.	12 577 600	2024-05-31	26 000 000	2027-05-31
CARNAVAL	ARONN	BZ WBK S.A.	12 577 600	2024-05-31	26 000 000	2027-05-31
CARNAVAL	BINKIE	BZ WBK S.A.	12 577 600	2024-05-31	26 000 000	2027-05-31
CARNAVAL	CRISMO	BZ WBK S.A.	12 577 600	2024-05-31	26 000 000	2027-05-31

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

Informacje o zatrudnieniu w GK IMMOBILE na dzień sporządzenia raportu przedstawiono poniżej.

GK IMMOBILE S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	MAKRUM Sp. z o.o.	MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	FOCUS HOTELS Sp. z o.o.	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	ATTILA Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.
18	34	77	13	50	50	6	3	1

Łącznie Spółki Grupy zatrudniają 252 osoby.

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

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

- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych:
 - o w segmencie developerskim – harmonogram zawierania umów developerskich i sprzedaży budowanych mieszkań),

- wdrożenie nowych usług uzupełniających ofertę hoteli,
- zwiększenie stopnia wykorzystania potencjału dochodowego majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie,
- realizacja planowanych przychodów w nowo otwartych hotelach – FH w Chorzowie i FH w Inowrocławiu,
- możliwość pozyskania przez GK IMMOBILE S.A. jak i poszczególne Spółki zależne środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych GK IMMOBILE S.A.,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej oraz wycenę instrumentów zabezpieczających IRS,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut w których Grupa zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- 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,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe z przeznaczeniem na wynajem na potrzeby Spółek operacyjnych,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z GKI S.A., w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.
- 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,
- 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 Grupę.

Podstawowe zagrożenia i ryzyka dla osiągnięcia to:

- 1) ryzyko 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 wzrostu poziomu kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółki Grupy zaciągnęły zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- 3) 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,
- 4) ryzyko nie uzyskania wystarczających środków pieniężnych z instytucji finansowych na realizację planowanych działań rozwojowych – w tym w sektorze developerskim,
- 5) sytuacja geopolityczna, w tym ryzyko konfliktu na Ukrainie oraz ryzyko głębokiego kryzysu finansowego w części państw strefy EURO może negatywnie wpłynąć, 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 jak niespłnienie kredytu lub pożyczki.

W związku ze zmianą charakteru działalności operacyjnej Spółki część zapisów zawartych w umowie kredytowej z PEKAO Bank Hipoteczny S.A. nie jest spełniona. Dotyczy to w szczególności wskaźnika „dług do EBITDA”. Spółka zamierza, w drodze negocjacji z Bankiem, dostosować zapisy umowy kredytowej do aktualnego charakteru działalności. Bieżące saldo kredytu wynosi ca 1,0 mln CHF.

Bydgoszcz, dn. 29 sierpnia 2014 roku

Podpisy Zarządu:

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy