

Załącznik do Uchwały nr 6/V/2016  
Rady Nadzorczej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
z dnia 25.05.2016 r.

**Zwięzła ocena sytuacji**  
**Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. za rok 2015**  
**oraz sytuacji**  
**Grupy Kapitałowej IMMOBILE w ujęciu skonsolidowanym za rok 2015**

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2015 istotny wpływ miały czynniki o charakterze operacyjnym jak:

- wygenerowanie większego niż w roku poprzednim dochodu w segmencie przemysł pomimo spadku przychodów,
- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie hotelarskim,
- uzyskanie pierwszych przychodów w segmencie deweloperskim,
- strata na działalności w handlu detalicznym – sieć sklepów ekozakupy.pl.

Na osiągnięty wynik brutto wpłynęło znacząco także:

- aktualizacja wyceny nieruchomości komercyjnej Centrum Handlowe Faktoria zwiększająca szacunek jej wartości godziwej o 5,6 mln PLN,
- aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej – grunt położony w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego, zwiększająca szacunek jej wartości godziwej o 2,3 mln PLN,
- aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej Stocznia Pomerania, w wyniku której dokonano obniżenia szacunku jej wartości godziwej o 3,1 mln PLN.



Spółka w 2015 roku osiągnęła przychody na niezmienionym poziomie. Spadek przychodów związany ze sprzedażą Stoczni POMERANIA w Szczecinie został zniwelowany równoczesnym zwiększeniem przychodów usług holdingowych i doradztwa finansowego. Wygenerowany został znacząco wyższy wynik brutto ze sprzedaży tj. 3,5 mln PLN wobec 2,0 mln PLN w 2014 roku.

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła zysk z działalności operacyjnej na poziomie 0,7 mln PLN, na co wpłynęły niższe niż w roku ubiegłym koszty ogólnego zarządu, stosunkowo wysokie pozostałe przychody operacyjne, związane głównie z zyskiem na sprzedaży aktywów trwałych, ale przede wszystkim wpłynął na to niski poziom pozostałych kosztów operacyjnych – 0,6 mln PLN wobec 17,9 mln PLN w roku poprzednim.

Spółka poniosła stratę brutto w wysokości 4,7 mln PLN, na którą znaczący wpływ miały koszty finansowe w wysokości ok. 6,8 mln PLN (w roku 2014 strata brutto wyniosła 27,2 mln PLN).

W kosztach finansowych najwyższą wartość mają:

- naliczone odsetki od pożyczek otrzymanych przez Spółkę od podmiotów zależnych w wysokości ok. 5,0 mln PLN (w tym od Spółki Hotel 1 GKI Sp. z o.o, dawniej Hotel 1 Sp. z o.o.1 SKA),
- odpis aktualizujący wartość udziałów w Spółce zależnej ATTILA Sp. z o.o. ok. 0,9 mln PLN,

 1 

- strata z tytułu różnic kursowych (w głównej mierze CHF) w wysokości 0,6 mln PLN.

Skonsolidowane przychody Grupy w roku 2015 wyniosły 98,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 7,5 mln PLN w stosunku do roku 2014 (wzrost przychodów o 8,2%).

Na osiągnięty wynik na sprzedaży największy wpływ miały wyniki segmentów (w tys. PLN):

- Przemysł 3.965,
- Hotelarstwo 5.433,
- Najem aktywów 2.265,
- Developing 1.154,
- Konsulting budowlany (401),
- Pozostałe (2.786).

Grupa wygenerowała zysk brutto przed opodatkowaniem na poziomie 7,7 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2014 strata brutto wyniosła 12,4 mln PLN).

W 2015 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 2,3 mln PLN wobec 2,8 mln PLN w roku 2014.

### 1. Podstawowe jednostkowe i skonsolidowane dane finansowe za rok 2015.

Dane jednostkowe Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w tysiącach złotych

	Rok 2015	Rok 2014	Zmiana % 2015 vs. 2014
Przychody w tys. PLN	9 718	9 710	0,08%
EBITDA w tys. PLN	1 756	(22 102)	107,94%
Zysk netto w tys. PLN	(4 394)	(22 114)	80,13%
Kapitały własne	127 026	129 782	(2,12%)
Suma bilansowa	266 718	266 080	0,24%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	(45,22%)	(227,74%)	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)	(3,46%)	(17,04%)	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)	(1,65%)	(8,31%)	n/a

Dane skonsolidowane Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tysiącach złotych

	Rok 2015	Rok 2014	Zmiana % 2015 vs. 2014
Przychody w tys. PLN	98 311	90 860	8,20%
EBITDA w tys. PLN	17 879	1 678	965,49%
Zysk netto w tys. PLN	2 295	2 842	(19,25%)
Kapitały własne	148 036	143 884	2,89%
Suma bilansowa	279 939	263 417	6,27%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	2,33%	3,13%	n/a

2



Zwrot z kapitału własnego (ROE)	1,55%	1,98%	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)	0,82%	1,08%	n/a

Najważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w 2015 roku to:

- Zakończenie etapu „0” inwestycji budowy osiedla mieszkaniowego Platanowy Park i rozpoczęcie w grudniu 2015 roku sprzedaży mieszkań. Start w kolejnego etapu „1” tej inwestycji,
- Przeniesienie majątku Stoczni Pomerania do Spółki celowej HALIFAX Sp. z o.o., co zoptymalizowało finansowanie w Grupie oraz uporządkowało strukturę organizacyjną Grupy.
- Zakup przez NOBLES Sp. z o.o. nieruchomości w Bydgoszczy pod zabudowę przemysłową na potrzeby Zakładu Produkcyjnego Makrum, który ma zostać przeniesiony z nieruchomości przy ul. Leśnej w Bydgoszczy.
- Zawarcie przez FOCUS Hotels S.A. umowy zobowiązującej do wybudowania i dzierżawy hoteli w Gdańsku (otwarcie czerwiec 2016) i Białymstoku,
- Objęcie znacznego pakietu akcji Spółki PROJPRZEM S.A..

## 2. Najważniejsze obszary wymagające wzmożonej uwagi.

Z uwagi na nową, rozbudowaną strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej nadal najważniejszym obszarem wymagającym wzmożonej uwagi w roku 2015 będzie zarządzanie całą Grupą, ze szczególnym uwzględnieniem wzajemnych relacji pomiędzy spółkami operacyjnymi. Istotne znaczenie będzie miała sprawność przepływu informacji, nadzoru i kontroli właścicielskiej, zarządzania kadrami oraz płynnością finansową całej Grupy.

Wzmoczonej obserwacji wymaga realizacja postanowień umów kredytowych w związku z niespełnieniem w pierwszym kwartale 2015 roku części zapisów umowy kredytowej Spółki zawartej z PEKAO Bank Hipoteczny S.A. (w szczególności wskaźnika „dług do EBITDA”). Spółka podjęła działania naprawcze, zawierając z Bankiem w dniu 17.06.2015 r. aneks do umowy, na mocy którego Spółka zależna MAKRUM Project Management Sp. z o.o. przystąpiła do długu Spółki oraz została zmieniona metodologia liczenia wyżej wspomnianego wskaźnika.

Ze względu na zaangażowanie przez Spółkę znacznych środków w zakup akcji i obligacji Spółek notowanych na GPW w Warszawie (w szczególności akcje Spółki PROJPRZEM S.A.) dalsze zawieranie transakcji na GPW będzie na bieżąco monitorowane.

## 3. Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

W roku 2015 księgi rachunkowe Spółki prowadzone są w zewnętrznym profesjonalnym biurze rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmiot księgowy przygotowuje sprawozdanie finansowe Spółki pod bezpośrednim nadzorem Dyrektora Finansowego Spółki.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy w szczególności: przegląd półrocznego sprawozdania finansowego oraz

badanie wstępne i badanie zasadnicze sprawozdania rocznego. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza w drodze akcji ofertowej, z grona renomowanych firm audytorskich, gwarantujących wysokie standardy usług i niezależność.

Celem zapewnienia rzetelności prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki oraz generowania danych finansowych do prezentacji o wysokiej jakości, Zarząd Spółki przyjął i zatwierdził do stosowania Politykę Rachunkowości zgodną z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz szereg procedur wewnętrznych w zakresie systemów kontroli i oceny ryzyk wynikających z działalności Spółki.

Spółka korzysta także z usług doradczych innych profesjonalnych podmiotów w dziedzinie rachunkowości i prawa podatkowego w celu eliminacji ryzyk w tym zakresie.

Istotnym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest przestrzeganie wewnętrznych procedur oraz analizy odchyłeń sprawozdań finansowych. Analizy bazują na procedurach analitycznych dotyczących odchyłeń danych rzeczywistych w porównaniu do danych budżetowych oraz historycznych.

#### **4. Perspektywy na rok 2016 i kolejne.**

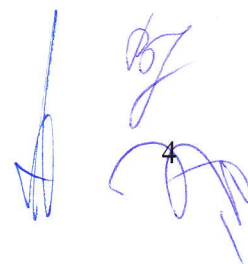
Celem strategicznym Spółki jest wzrost wartości posiadanego portfela akcji i udziałów w Spółkach zależnych.

Główne cele na 2016 rok związane są z kontynuacją reorganizacji grupy kapitałowej Spółki, w tym:

- połączenie kodeksowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. z Hotel 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej: Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA),
- ewentualne zwiększenie lub zmniejszenie zaangażowania Spółki w akcje PROJPRZEM S.A. w celu optymalnego wykorzystania tej inwestycji dla budowy wartości spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
- sprzedaż posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy – działka budowlana przy Placu Kościeleckich – do spółki celowej CDI 2 Sp. z o.o. Spółka podpisała stosowną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oraz zbyła na rzecz CDI 2 Sp. z o.o. poniesione nakłady związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji, w tym projekt budowlany,
- reorganizacja finansowania aktywów Spółki, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego, planowane jest zakończenie leasingu denominowanego w CHF związanego z finansowaniem maszyny CNC,
- sprzedaż aktywów trwałych – w tym frezarko wytaczarki CNC do Spółki zależnej,
- dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacji wewnętrznej Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

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

Główne kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej to:



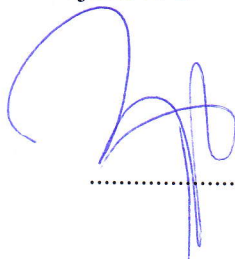


1. Rozwój działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym oraz komercyjnym prowadzonej przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. i jej podmioty zależne;
2. Rozwój działalności w segmencie przemysłowym poprzez organiczny wzrost przychodów z MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i jej podmioty zależne, rozwój własnych produktów oraz ewentualne przejęcia kapitałowe podmiotów komplementarnych. Planowane są także nakłady związane z przeniesieniem lokalizacji dzisiejszego zakładu produkcyjnego w Bydgoszczy do nowej lokalizacji w nowoplanowanej hali fabrycznej;
3. Rozwój sieci hotelowej zarządzanej przez Spółkę zależną FOCUS Hotels S.A.;
4. Rozwój przychodów z działalności w obszarze handlu detalicznego, aktualnie prowadzonego przez Attila Sp. z o.o. – sprzedaż artykułów ekologicznych w sklepach stacjonarnych oraz poprzez sklep internetowy. Spółka nie wyklucza inwestycji także w inne branże detaliczne;

Spółka rozważa także możliwość emisji papierów dłużnych – obligacji oraz ewentualnie nowej emisji akcji, co będzie uzależnione od aktualnej sytuacji na GPW oraz dokonanych inwestycji Grupy Kapitałowej.

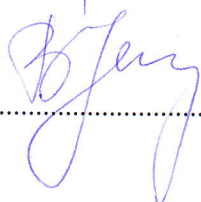
Bydgoszcz, dnia 25 maja 2016 r.

Piotr Kamiński



.....

Beata Jerzy



.....

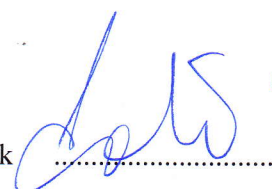
Jerzy Nadarzewski

.....

Jacek Nowakowski

.....

Mirosław Babiaczyk



.....