

Załącznik do Uchwały nr ____
Rady Nadzorczej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
z dnia 23.03.2015r.

Zwięzła ocena sytuacji
Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. za rok 2014
oraz sytuacji
Grupy Kapitałowej IMMOBILE w ujęciu skonsolidowanym za rok 2014

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2014 istotny wpływ miały zmiany w strukturze organizacyjnej oraz zdarzenia o charakterze jednorazowym, w tym związane z podjęciem decyzji o zmianie charakteru inwestycji na gruncie Grupy w Bydgoszczy.

Na poniesioną stratę brutto wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej wpłynęły w głównej mierze zdarzenia o charakterze jednorazowym, w tym:

- dokonanie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tym nakładów na zaniechany projekt CH MAKRUM) w łącznej kwocie 10,3 mln PLN,
- zaktualizowanie do wartości godziwej majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie (odpis w kwocie 4,5 mln PLN),
- dokonany odpis aktualizujący wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 2,5 mln PLN,
- zaniechanie innych inwestycji (w tym w obcym środku trwałym w ZNTK PATEREK) o wartości ca 1,0 mln PLN.

W 2014 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. uzyskała przychody znacząco niższe niż w roku 2013. Przede wszystkim był to wynik przeniesienia działalności przemysłowej do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Spółka Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jako typowa spółka matka holdingu uzyskuje jedynie przychody z tytułu zarządzania i administrowania podległymi Spółkami oraz z tytułu najmu majątku. W konsekwencji spowodowało to obniżenie przychodów jednostkowych GK IMMOBILE S.A. z tego tytułu do kwoty 9,71 mln PLN.

Przychody Grupy Kapitałowej wzrosły o około 40,4%, głównie w wyniku wzrostu przychodów w segmencie przemysłowym (offshore i maszynowym) i hotelowym. Wzrost przychodów w przemyśle jest konsekwencją bardzo intensywnych działań handlowych i marketingowych, co ważne wzrost został osiągnięty przy niesprzyjającej sytuacji rynkowej. Wzrost przychodów w segmencie hotelarstwo spowodowany jest ogólnym wzrostem przychodów w hotelach sieci oraz otwarciem dwóch nowych obiektów w Chorzowie (12.11.2013) oraz Inowrocławiu (01.05.2014).

W roku 2014 Spółka kontynuowała program reorganizacji działalności polegającej na wyodrębnieniu działalności operacyjnej do wydzielonych Spółek, w tym przede wszystkim przeniesiono do nowych podmiotów majątkowych aktywa trwale Grupy.

1. Podstawowe jednostkowe i skonsolidowane dane finansowe za rok 2014.

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

	Rok 2013 przekształcone	Rok 2014	Zmiana % 2014 vs. 2013
Przychody w tys. PLN	19 035	9 710	(48,99%)
EBITDA w tys. PLN	(705)	(21 424)	(2 938,87%)
Zysk netto w tys. PLN	(2 380)	(22 114)	(829,16%)
Kapitały własne	151 097	129 782	(14,11%)
Suma bilansowa	172 193	266 080	54,52%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	(12,50%)	(227,74%)	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)	(1,58%)	(17,04%)	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)	(1,38%)	(8,31%)	n/a

Dane skonsolidowane Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tysiącach złotych

	Rok 2013 przekształcone	Rok 2014	Zmiana % 2014 vs. 2013
Przychody w tys. PLN	64 726	90 856	40,37%
EBITDA w tys. PLN	6 883	1 678	(75,62%)
Zysk netto w tys. PLN	-3 200	2 842	188,81%
Kapitały własne	142 368	143 884	1,06%
Suma bilansowa	238 842	263 417	10,29%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	(4,94%)	3,13%	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)	(2,25%)	1,98%	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)	(1,34%)	1,08%	n/a

Spółka w dniu 31.12.2014 roku zakończyła program skupu akcji własnych.

Najważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w 2014 roku to:

- Zaniechanie inwestycji w CH MAKRUM i podjęcie decyzji o alternatywnym sposobie wykorzystania posiadanego terenu poprzez własną inwestycję deweloperską. Aktualnie Grupa prowadzi budowę dwóch bloków mieszkalnych o 144 mieszkaniach. Posiadana koncepcja architektoniczna zagospodarowania pozostałej części działki wskazuje na możliwość wybudowania kolejnych 1.100 mieszkań oraz ok. 45 tys. m² powierzchni komercyjnej (usługowej i biurowej). Grupa planuje także inne inwestycje deweloperskie oparte na bazie posiadanych nieruchomości – np. na Placu Kościeleckich w Bydgoszczy, jak i na nowo nabywanych działkach.
- Przeniesienie nieruchomości hotelowych oraz CH FAKTORIA do oddzielnych Spółek celowych, co w znaczący sposób uporządkowało strukturę organizacyjną Grupy i zoptymalizowało finansowanie. W roku 2015 planowane jest uzupełnienie tego procesu poprzez przeniesienie majątku Stoczni Pomerania do Spółki celowej HALIFAX Sp. z o.o.
- Połączenie kodeksowe MAKRUM S.A. i IMMOBILE Sp. z o.o. wraz ze zmianą nazwy Spółki na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

- Utworzenie w strukturze organizacyjnej dwóch podgrup spółek operacyjnych działających w segmencie przemysłowym – z wiodącym podmiotem MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz deweloperskim z podmiotem wiodącym CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.
- Rozpoczęcie działalności w nowym obszarze handlu detalicznego produktami ekologicznymi.

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.

Z uwagi na poniesioną w roku 2014 stratą w MAKRUM Sp. z o.o., kwestia osiągnięcia pozytywnych wyników finansowych, restrukturyzacja kosztowa i organizacyjna tych podmiotów nabiera poważnego znaczenia.

Wzmożonej uwagi wymagają także wskaźniki płynności bieżącej i szybkiej oraz wskaźnik kapitału obrotowego Grupy, który w 2014 roku osiągnął wartość ujemną.

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

W roku 2014, począwszy od dnia 01.04.2014 r. 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.

Sprawozdania finansowe spółek Grupy również przygotowywane są przez zewnętrzne biura rachunkowe pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa korzysta także ze wsparcia dodatkowego podmiotu o dużym doświadczeniu w zakresie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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 odchyleń sprawozdań finansowych. Analizy bazują na procedurach analitycznych dotyczących odchyleń danych rzeczywistych w porównaniu do danych budżetowych oraz historycznych.

4. Perspektywy na rok 2015 i kolejne.

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

Główne cele na rok 2015 związane są z:

- 1) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, a w kolejnych latach także w nowo pozyskanych lokalizacjach,
 - w obszarze nieruchomości komercyjnych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy;
- 2) wzrostem organicznym w przemyśle i hotelarstwie;
- 3) wzmocnieniem pozycji lub wejściem na nowe dla Grupy rynki, jak handel detaliczny;
- 4) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - przeniesieniem majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie do spółki celowej i pozyskanie środków finansowych z tego tytułu,
 - reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
 - dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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

Bydgoszcz, dnia 23 marca 2015 r.

Piotr Kamiński

Jacek Nowakowski

Jerzy Nadarzewski

Mirosław Babiaczyk

Beata Jerzy