



GC Investment S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za okres
od 1 stycznia do 31 marca 2013



Zawartość

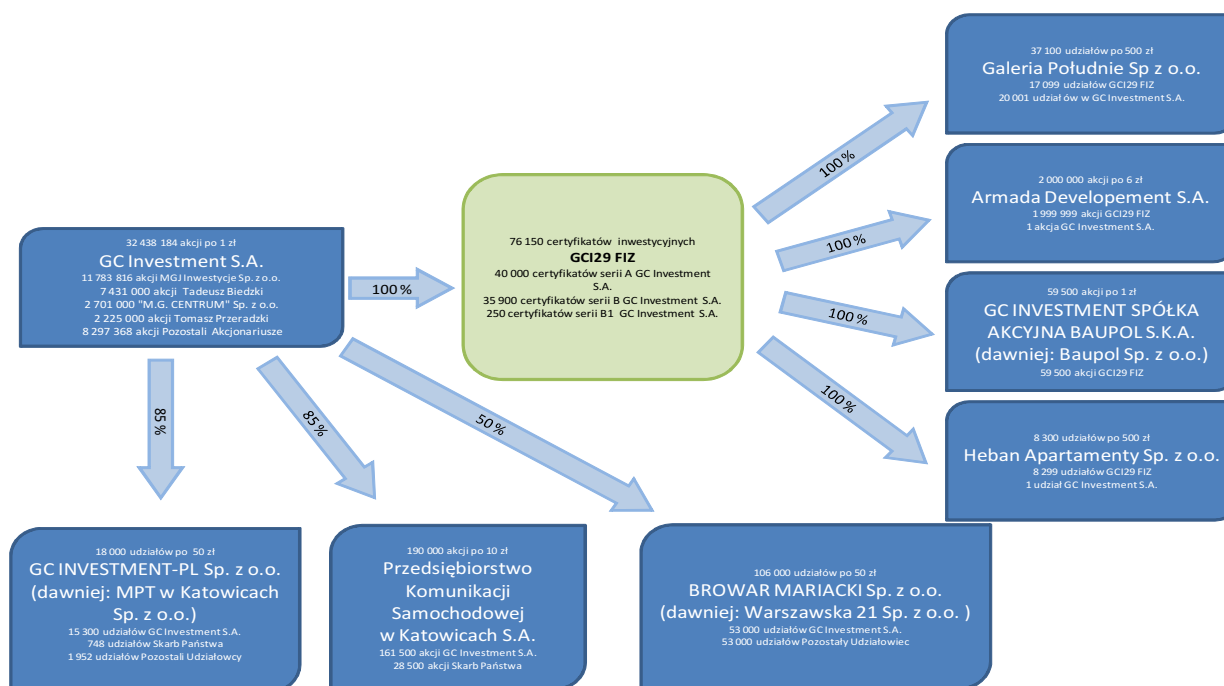
Podstawowe informacje o podmiocie dominującym.....	3
Struktura Grupy Kapitałowej Emitenta	4
Komentarz do zmian które zaszły w strukturze kapitałowej Grupy.....	4
Dane finansowe Grupy Kapitałowej.....	5
Informacja na temat stosowanych zasad rachunkowości.....	5
Bilans.....	5
Wybrane dane z rachunku zysków i strat.....	8
Rachunek zysków i strat.....	8
Komentarz i informacja Zarządu.....	9
Komentarz Zarządu do zdarzeń mających wpływ na osiągnięty wynik finansowy	9
Informacja Zarządu na temat aktywności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2013.....	10

Podstawowe informacje o podmiocie dominującym

Pełna nazwa:	GC INVESTMENT S.A.
Siedziba:	ul. Gen. Zygmunta Waltera - Jankego 15b, 40-615 Katowice
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	32 438 184 zł (32 438 184 akcji po 1 zł każda)
KRS:	0000343871
REGON:	276244722
NIP:	954-22-56-255
Skład Zarządu:	Michał Goli Tadeusz Pulter Mikołaj Bielecki
Skład Rady Nadzorczej:	Tomasz Przeradzki Andrzej Godycki Rafał Goli Wojciech Szota Tadeusz Biedzki Krzysztof Płachta
strona WWW	www.gcinvestment.pl
e-mail	gcinvest@gcinvest.pl

Struktura Grupy Kapitałowej Emitenta

Lp.	Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Udział w konsolidacji [%]
1	Armada Development S.A.	12 000 000,00	100,00%
2	Galeria Południe Sp. z o.o.	18 550 000,00	100,00%
3	GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A. (dawniej Baupol Sp. z o.o.)	59 500,00	100,00%
4	Heban Apartamenty Sp. z o.o.	4 150 000,00	100,00%
5	GC INVESTMENT-PL Sp. z o.o. (dawniej MPT w Katowicach Sp. z o.o.)	900 000,00	85,00%
6	PKS w Katowicach S.A.	1 900 000,00	85,00%
7	BROWAR MARIACKI Sp. z o.o. (dawniej WARSZAWSKA 21 Sp. z o.o.)	5 300 000,00	50,00%



Komentarz do zmian które zaszły w strukturze kapitałowej Grupy

W analizowanym okresie nie nastąpiły jakiegokolwiek zdarzenia mogące powodować zmiany w strukturze kapitałowej Grupy Kapitałowej Emitenta.

Dane finansowe Grupy Kapitałowej

Informacja na temat stosowanych zasad rachunkowości

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego są zgodne z Ustawą o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań grup kapitałowych

W analizowanym okresie nie nastąpiły zmiany w zakresie stosowanych metod księgowości i wyceny.

Bilans

	Stan na 31.03.2013 (w zł)	Stan na 31.03.2012 (w zł)
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	135 947 058,01	138 793 645,13
I. Wartości niematerialne i prawne	112 392,34	148 439,41
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	7 965,81
3. Inne wartości niematerialne i prawne	112 392,34	140 473,60
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	7 648 520,96	15 602 866,02
1. Wartość firmy - jednostki zależne	7 648 520,96	12 935 314,13
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	2 667 551,89
III. Rzeczowe aktywa trwałe	2 809 664,86	4 532 800,34
1. Środki trwałe	2 809 664,86	4 447 800,34
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00	1 518 814,48
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 832 801,83	1 397 121,96
c) urządzenia techniczne i maszyny	224 097,02	700 927,43
d) środki transportu	700 507,82	762 683,06
e) inne środki trwałe	52 258,19	68 253,41
2. Środki trwałe w budowie	0,00	85 000,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
IV. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
V. Inwestycje długoterminowe	119 160 872,50	115 535 122,61
1. Nieruchomości	111 961 631,60	102 770 750,85
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	7 199 240,90	12 764 371,76
a) w jednostkach zależnych i współzależnych wycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki(jednostka dominująca wyższego szczebla)	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w zależnych , współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	5 957 006,40	0,00
- udziały lub akcje	5 957 006,40	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	1 242 234,50	12 764 371,76
- udziały lub akcje	952 234,50	952 434,50

- inne papiery wartościowe	290 000,00	290 000,00
- udzielone pożyczki	0,00	11 521 937,26
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 215 607,35	2 974 416,76
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 215 607,35	2 974 416,76
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	220 836 540,54	161 599 554,36
I. Zapasy	169 912 842,91	95 284 040,50
1. Materiały	0,00	3 652,95
2. Półprodukty i produkty w toku	4 308 311,25	9 847 201,49
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	160 014 380,24	82 428 805,21
5. Zaliczki na dostawy	5 590 151,42	3 004 380,85
II. Należności krótkoterminowe	24 944 471,04	42 572 666,89
1. Należności od jednostek powiązanych (jednostka dominująca wyższego szczebla)	3 311 267,34	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	40 563,30	0,00
- do 12 miesięcy	40 563,30	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	3 270 704,04	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	21 633 203,70	42 572 666,89
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	18 622 599,31	36 907 828,51
- do 12 miesięcy	16 123 333,01	35 327 862,21
- powyżej 12 miesięcy	2 499 266,30	1 579 966,30
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	778 322,09	2 151 831,60
c) inne	2 232 282,30	3 513 006,78
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	25 357 708,89	23 051 756,24
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	25 357 708,89	23 051 756,24
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	15 217 736,42	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	15 217 736,42	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	9 268 705,72	20 522 810,91
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	9 267 745,87	20 521 851,06
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	959,85	959,85
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	871 266,75	2 528 945,33
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	626 289,27	2 521 278,09
- inne środki pieniężne	244 977,48	7 667,24
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	621 517,70	691 090,74
A k t y w a r a z e m	356 783 598,55	300 393 199,49

PASYWA	Stan na 31.03.2013 (w zł)	Stan na 31.03.2012 (w zł)
A. Kapitał (fundusz) własny	116 659 749,31	83 854 236,95
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	32 438 184,00	25 007 184,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	60 896 758,79	37 376 712,92
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	1 412 192,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	22 573 781,41	16 809 963,60
IX. Zysk (strata) netto	751 025,11	3 248 184,43
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitały mniejszości	1 349 156,64	989 089,70
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	5 059,89	10 733,07
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	5 059,89	10 733,07
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	238 769 632,72	215 539 139,77
I. Rezerwy na zobowiązania	22 758 893,45	11 297 310,77
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 229 670,77	10 079 079,94
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	17 900,00	17 900,00
- długoterminowe	17 900,00	17 900,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	1 511 322,68	1 200 330,83
- długoterminowe	1 136 502,89	0,00
- krótkoterminowe	374 819,79	1 200 330,83
II. Zobowiązania długoterminowe	107 337 469,15	101 733 191,22
1. Wobec jednostek powiązanych (joint venture 2011 rok)	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	107 337 469,15	101 733 191,22
a) kredyty i pożyczki	27 955 598,43	42 780 615,57
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	79 028 602,28	58 367 561,07
c) inne zobowiązania finansowe	345 693,44	577 439,58
d) inne	7 575,00	7 575,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	108 561 990,73	102 493 545,22
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	1 324 680,95
a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	0,00	1 324 680,95
- do 12 miesięcy	0,00	1 324 680,95
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne zobowiązania	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	108 442 859,19	101 013 363,81
a) kredyty i pożyczki	38 385 537,33	13 374 970,99
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 375 006,77	57 149 803,93
c) inne zobowiązania finansowe	185 932,04	118 566,12
d) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności	18 155 665,21	9 512 881,46
- do 12 miesięcy	16 418 486,04	8 282 162,98
- powyżej 12 miesięcy	1 737 179,17	1 230 718,48
e) zaliczki otrzymane na dostawy	8 786 782,03	17 604 259,93
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków , cel , ubezpieczeń i innych świadczeń	5 114 562,00	2 822 514,19
h) z tytułu wynagrodzeń	335 122,59	380 193,41
i) inne	104 251,22	50 173,78
3. Fundusze specjalne	119 131,54	155 500,46
IV. Rozliczenia międzyokresowe	111 279,39	15 092,56
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	111 279,39	15 092,56
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	111 279,39	15 092,56
P a s y w a r a z e m	356 783 598,55	300 393 199,49

Wybrane dane z rachunku zysków i strat

Lp.	Wybrane dane finansowe	od 01.01.2013 do 31.03.2013 (w zł)	od 01.01.2012 do 31.03.2012 (w zł)
1	Przychody netto ze sprzedaży	11 027 029,64	12 679 727,83
2	Zysk (strata) ze sprzedaży	4 055 883,64	691 486,20
3	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 013 391,05	9 387 148,05
4	Zysk (strata) brutto	733 520,36	4 821 109,80
5	Zysk (strata) netto	751 025,11	3 248 184,43
6	Amortyzacja	101 442,82	111 809,26

Rachunek zysków i strat

	od 01.01.2013 do 31.03.2013 (w zł)	od 01.01.2012 do 31.03.2012 (w zł)
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT WARIANT PORÓWNAWCZY		
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	13 641 597,43	15 700 011,89
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 467 889,52	827 930,15
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	2 493 481,05	3 020 284,06
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	121 086,74	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 559 140,12	11 851 797,68
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	9 585 713,79	15 008 525,69
I. Amortyzacja	101 442,82	111 809,26
II. Zużycie materiałów i energii	226 138,44	429 708,54
III. Usługi obce	4 181 755,94	3 578 359,28
IV. Podatki i opłaty , w tym	539 473,79	479 756,94
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 497 969,44	1 359 214,68
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	231 406,99	198 574,12
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	43 496,41	56 802,97
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 764 029,96	8 794 299,90
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	4 055 883,64	691 486,20
D. Pozostałe przychody operacyjne	193 328,02	8 779 933,91
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	1 850,41	0,00
III. Inne pozostałe przychody operacyjne	191 477,61	8 779 933,91
E. Pozostałe koszty operacyjne	235 820,61	84 272,06
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	75 337,76	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Pozostałe koszty operacyjne	160 482,85	84 272,06
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	4 013 391,05	9 387 148,05
G. Przychody finansowe	732 499,61	752 785,83
I. Dywidendy i udziały w zyskach w tym	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki w tym	732 499,61	752 785,83
- od jednostek powiązanych	466 891,02	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	3 381 874,44	4 642 316,26
I. Odsetki w tym	3 381 257,88	4 642 316,26
- od jednostek powiązanych(joint venture 2011 rok)	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	616,56	0,00

I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	74 893,54
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	1 364 016,22	5 572 511,16
K. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (K.I-K.II)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
L. Odpis wartości firmy	588 820,89	752 321,34
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	588 820,89	752 321,34
- odpis firmy Armada Development S.A.	71 480,87	107 221,30
- odpis firmy Baupol Sp. z o.o.	230 438,64	345 657,96
- odpis wartości firmy Heban Apartamenty Sp. z o.o.	4 824,09	7 236,14
- odpis wartości firmy Armada Development S.A.	152 524,85	228 787,28
- odpis wartości firmy MPT w Katowicach Sp. z o.o.	42 279,11	63 418,67
- odpis wartości firmy Warszawska 21 Sp. z o.o.	87 273,33	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
M. Odpis ujemnej wartości firmy	1 318,63	919,98
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	1 318,63	919,98
- odpis ujemnej wartości firmy Galeria Południe Sp. z o.o.	1 318,63	919,98
- odpis ujemnej wartości firmy PKS w Katowicach S.A.	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy jednostki współzależne	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-42 993,60	0,00
O Zysk (strata) brutto (J+/-K-L+M+/-N)	733 520,36	4 821 109,80
P. Podatek dochodowy	-137 014,87	1 580 298,75
Q. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	119 510,12	-7 373,39
S. Zysk (strata) netto (O-P-Q+/-R)	751 025,11	3 248 184,43

Komentarz i informacja Zarządu

Komentarz Zarządu do zdarzeń mających wpływ na osiągnięty wynik

finansowy

Pierwszy kwartał 2013 roku Grupa Kapitałowa Emitenta zamknęła przychodami ze sprzedaży na kwotę ponad 11 mln zł. Kwota ta w większości pochodzi ze sprzedaży nieruchomości położonych w Boniowicach.

Zysk ze sprzedaży Grupy za pierwszy kwartał 2013 wyniósł ponad 4 mln zł i był blisko sześciokrotnie wyższy niż w analogicznym okresie 2012 roku. Porównanie pierwszych kwartałów 2013 i 2012 roku pokazuje, że nastąpiła znaczna poprawa rentowności sprzedaży.

Grupa chcąc zabezpieczyć stabilność rozwoju posiada bank ziemi o dużej wartości – większość aktualnie prowadzonych projektów jest na etapie realizacji inwestycji bądź predevelopmentu. Strategia ta znajduje odzwierciedlenie w wyniku Grupy - koszty finansowe związane z finansowaniem majątku wpływają na bieżący wynik finansowy.

Informacja Zarządu na temat aktywności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2013

W analizowanym okresie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 11 lutego 2013 roku wpłynęło do Spółki pismo Pana Jacka Obrockiego, w którym poinformował, że z dniem 11 lutego 2013 roku składa rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Dodatkowo, w pierwszym kwartale 2013 roku nastąpiły również zmiany w składzie Zarządu Spółki poprzez rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki złożoną przez Pana Rafała Kincera w dniu 28 lutego 2013 roku oraz poprzez powołanie do składu Zarządu Spółki na funkcję Członka Zarządu w dniu 1 marca 2013 roku Pana Mikołaja Bieleckiego na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki.