



GC Investment S.A.

Jednostkowy raport kwartalny za okres
od 1 kwietnia do 30 czerwca 2013



Zawartość

Podstawowe informacje o Spółce	3
Dane finansowe Spółki	4
Informacja na temat stosowanych zasad rachunkowości.....	4
Bilans	4
Wybrane dane z rachunku zysków i strat.....	6
Rachunek zysków i strat	7
Komentarz i informacja Zarządu	8
Komentarz Zarządu do zdarzeń mających wpływ na osiągnięty wynik finansowy	8
Informacja Zarządu na temat aktywności Spółki w II kwartale 2013	9
Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym	10
Informacja o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	10

Podstawowe informacje o Spółce

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 (32438 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

Dane finansowe Spółki

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, która określa między innymi zasady rachunkowości dla jednostek mających siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

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

Bilans

AKTYWA	Stan na 30.06.2013 (w zł)	Stan na 30.06.2012 (w zł)
A. AKTYWA TRWAŁE	160 652 406,48	102 467 654,54
I. Wartości niematerialne i prawne	100 789,54	132 031,30
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	100 789,54	132 031,30
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	146 666,04	125 700,20
1. Środki trwałe	146 666,04	125 700,20
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	82 658,08	35 276,62
c) urządzenia techniczne i maszyny	23 962,48	40 589,42
d) środki transportu	814,03	2 359,87
e) inne środki trwałe	39 231,45	47 474,29
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	157 733 530,57	101 489 361,68
1. Nieruchomości	41 166 555,54	37 316 161,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	116 566 975,03	64 173 200,68
a) w jednostkach powiązanych	70 319 620,50	27 091 766,18
- udziały lub akcje	70 319 620,50	14 986 897,50
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	12 104 868,68
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	46 247 354,53	37 081 434,50
- udziały lub akcje	10 057 354,53	891 434,50
- inne papiery wartościowe	36 190 000,00	36 190 000,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 671 420,33	720 561,36
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 671 420,33	720 561,36
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

B. AKTYWA OBROTOWE	151 317 360,76	145 566 900,47
I. Zapasy	92 523 213,79	55 217 115,59
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	3 640 665,10	1 979 072,12
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	86 607 934,53	47 607 611,75
5. Zaliczki na dostawy	2 274 614,16	5 630 431,72
II. Należności krótkoterminowe	42 222 983,89	42 409 568,70
1. Należności od jednostek powiązanych	24 053 726,87	8 303 611,34
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	10 812 480,11	7 839 147,25
- do 12 miesięcy	10 392 480,11	7 839 147,25
- powyżej 12 miesięcy	420 000,00	0,00
b) inne	13 241 246,76	464 464,09
w tym inne od jednostek powiązanych	29 864,65	20 561,65
w tym zaliczki na dostawy od jednostek powiązanych	13 211 382,11	443 902,44
2. Należności od pozostałych jednostek	18 169 257,02	34 105 957,36
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	7 460 178,50	33 067 520,67
- do 12 miesięcy	5 677 912,20	31 616 874,37
- powyżej 12 miesięcy	1 782 266,30	1 450 646,30
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	77 648,00
c) inne	10 709 078,52	960 788,69
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	16 264 745,79	47 728 484,89
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 264 745,79	31 333 486,91
a) w jednostkach powiązanych	13 620 786,11	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0
- inne papiery wartościowe	0,00	31 333 486,91
- udzielone pożyczki	13 620 786,11	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	13 853 320,33
b) w pozostałych jednostkach	1 187 897,94	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0
- inne papiery wartościowe	0,00	13 852 360,48
- udzielone pożyczki	1 186 938,09	959,85
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	959,85	2 541 677,65
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 456 061,74	2 541 677,65
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	557 484,57	0
- inne środki pieniężne	898 577,17	0
- inne aktywa pieniężne	0,00	0
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	211 731,29
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	306 417,29	248 034 555,01
SUMA AKTYWÓW	311 969 767,24	47 728 484,89

	Stan na 30.06.2013 (w zł)	Stan na 30.06.2012 (w zł)
PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	102 762 495,18	76 474 634,04
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	66 303 639,76	44 592 685,79
V. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny	0,00	2 824 384,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-941 761,55	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	4 962 432,97	4 050 380,25
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00

B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	209 207 272,06	171 559 920,97
I. Rezerwy na zobowiązania	5 939 058,36	3 310 423,73
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 289 708,36	3 294 723,73
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	15 700,00	15 700,00
- długoterminowa	15 700,00	15 700,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	633 650,00	0,00
- długoterminowe	633 650,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	65 885 374,66	85 064 441,34
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	65 885 374,66	85 064 441,34
a) kredyty i pożyczki	24 735 829,74	37 490 471,53
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	41 132 751,85	47 451 157,61
c) inne zobowiązania finansowe	16 793,07	122 812,20
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	137 382 839,04	83 185 055,90
1. Wobec jednostek powiązanych	13 348 882,40	3 661 445,01
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 906 403,13	258 650,49
- do 12 miesięcy	5 906 403,13	258 650,49
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	7 442 479,27	3 402 794,52
w tym pożyczki zobowiązania jednostki powiązane	4 007 519,92	3 402 794,52
w tym inne zobowiązania jednostki powiązane	3 434 959,35	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	123 960 319,25	79 435 357,31
a) kredyty i pożyczki	30 963 358,27	21 369 862,98
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	63 210 229,63	45 943 403,72
c) inne zobowiązania finansowe	57 962,74	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 714 263,45	8 676 949,15
- do 12 miesięcy	8 447 113,71	7 655 169,97
- powyżej 12 miesięcy	1 267 149,74	1 021 779,18
e) zaliczki otrzymane na dostawy	16 697 561,18	2 246 504,26
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 017 287,25	932 681,37
h) z tytułu wynagrodzeń	232 964,17	246 554,78
i) inne	66 692,56	19 401,05
3. Fundusze specjalne	73 637,39	88 253,58
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	311 969 767,24	248 034 555,01

Wybrane dane z rachunku zysków i strat

Lp.	Wybrane dane finansowe	od 01.04.2013 do 30.06.2013 (w zł)	od 01.04.2012 do 30.06.2012 (w zł)	od 01.01.2013 do 30.06.2013 (w zł)	od 01.01.2012 do 30.06.2012 (w zł)
1	Przychody netto ze sprzedaży	23 344 559,95	9 294 494,17	32 916 852,80	21 790 047,20
2	Zysk (strata) ze sprzedaży	3 375 046,60	-1 686 361,07	7 496 170,38	-330 716,39
3	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 226 427,70	1 400 908,19	12 373 185,56	11 407 490,63
4	Zysk (strata) brutto	2 813 961,23	-1 478 585,26	6 053 396,75	6 217 558,00
5	Zysk (strata) netto	1 722 997,45	-2 072 221,26	4 962 432,97	4 050 380,25
6	Amortyzacja	23 232,78	28 080,87	43 296,42	60 400,17

Rachunek zysków i strat

	od 01.04.2013 do 30.06.2013 (w zł)	od 01.01.2012 do 30.06.2012 (w zł)
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT WARIANT PORÓWNAWCZY		
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	36 275 361,83	22 279 378,20
- od jednostek powiązanych	10 410 406,35	2 107 084,67
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 752 799,34	3 268 292,20
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	3 351 254,16	483 711,00
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	7 254,87	5 620,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	27 164 053,46	18 521 755,00
B. Koszty działalności operacyjnej	28 779 191,45	22 610 094,59
I. Amortyzacja	43 296,42	60 400,17
II. Zużycie materiałów i energii	256 881,46	277 597,37
III. Usługi obce	9 124 020,21	4 026 556,70
IV. Podatki i opłaty, w tym:	429 143,94	361 647,48
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 898 019,00	2 082 111,88
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	283 528,49	313 504,07
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	43 215,82	76 505,41
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	16 701 086,11	15 411 771,51
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	7 496 170,38	-330 716,39
D. Pozostałe przychody operacyjne	5 367 134,53	11 890 778,07
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
- w tym zysk ze zbycia środków trwałych	0,00	0,00
- w tym zysk ze zbycia inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	5 367 134,53	11 890 778,07
E. Pozostałe koszty operacyjne	490 119,35	152 571,05
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
- w tym strata ze zbycia środków trwałych	0,00	0,00
- w tym strata ze zbycia inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	490 119,35	152 571,05
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	12 373 185,56	11 407 490,63
G. Przychody finansowe	3 303 312,96	3 825 249,98
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	3 303 312,96	3 825 249,98
- od jednostek powiązanych	2 685 134,58	2 892 200,89
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	9 623 101,77	9 015 182,61
I. Odsetki, w tym:	9 623 101,77	9 015 182,61
- dla jednostek powiązanych	123 753,05	12 558,90
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	6 053 396,75	6 217 558,00
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (I+J)	6 053 396,75	6 217 558,00
L. Podatek dochodowy	1 090 963,78	2 167 177,75
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	4 962 432,97	4 050 380,25

Komentarz i informacja Zarządu

Komentarz Zarządu do zdarzeń mających wpływ na osiągnięty wynik finansowy

Przychód ze sprzedaży w drugim kwartale 2013 roku wyniósł 23,34 mln zł, co w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku oznacza wzrost o ponad 150%. Ponad 82% przychodu ze sprzedaży pochodziła ze sprzedaży nieruchomości. Pozostała część przychodu pochodzi a ze sprzedaży usług budowlanych, usług projektowych i zarządzania nieruchomościami.

Sprzedane nieruchomości obejmują działki położone w Boniowicach i Jaworznie. Na osiągnięte przychody z tytułu usług budowlanych dotyczyły projektu realizowanego na terenie Zabrza. Sprzedaż z tytułu prac projektowych został osiągnięty dzięki realizacji projektu w Knurowie.

Na koniec czerwca 2013 roku Spółka wypracowała zysk netto na poziomie 4,96 mln zł i były lepsze w stosunku do czerwca 2012 o ponad 22%.

Rentowność kapitałów własnych i aktywów przedstawia się następująco:

Lp.	Wskaźnik	od 01.01.2013 do 30.06.2013
1	ROA	1,6%
2	ROE	4,8%

Informacja Zarządu na temat aktywności Spółki w II kwartale 2013

Drugi kwartał 2013 roku oznaczał dla Spółki objęcie 230 792 sztuk akcji nowej emisji serii „K” spółki zależnej Armada Development S.A. z siedzibą w Bytomiu, o wartości nominalnej po 6,00 zł każda, czyli o łącznej wartości nominalnej 1.384.752,00 zł, wyemitowanych w drodze uchwały numer 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Armada Development S.A. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 12.000.000,00 zł do kwoty 13.384.752,00 zł w drodze emisji powyższych akcji serii „K”. Powyższe podwyższenie kapitału zakładowego spółki Armada Development S.A. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 7 czerwca 2013 roku.

Dodatkowo, w analizowanym okresie Spółka oraz spółka zależna Galeria Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach podpisali w formie jednego aktu notarialnego jako Sprzedający umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego oraz udziały w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Jaworznie na rzecz sieci handlowej jako Kupującego.

Zgodnie z zapisami ww. umowy Spółka sprzedała na rzecz sieci handlowej:

- a) prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Jaworznie o powierzchni 150,00 m²,
- b) udział wynoszący 11515/31458 części w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Jaworznie o powierzchni 5 056,00 m²,
- c) kompletną dokumentację projektową wraz z majątkowymi prawami autorskimi do niej, za łączną cenę w wysokości 1.489.852,84 zł.

W drugim kwartale 2013 roku Spółka udzieliła również:

- 1/ poręczenia za zobowiązania z tytułu udzielonego umową o kredyt inwestycyjny z dnia 26 czerwca 2013 roku („Umowa Kredytu”) kredytu w wysokości 11.800.000,00 zł spółce zależnej Heban Apartamenty Spółce z o.o. z siedzibą w Katowicach („Kredytobiorca”), z przeznaczeniem na finansowanie nakładów związanych z projektem deweloperskim „Wille Parkowa” – budową osiedla mieszkaniowego w Katowicach przy ul. Parkowej –inwestycji realizowanej przez Kredytobiorcę, z terminem spłaty powyższego kredytu do dnia 30 września 2014 roku oraz oprocentowaniem kredytu opartym o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę Banku. Poręczenie obejmuje zobowiązania Kredytobiorcy, z tytułu Umowy Kredytu, a w szczególności zobowiązania z tytułu kapitału powyższego kredytu, odsetek i innych kosztów, na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał tych zobowiązań;
- 2/ poręczenia za zobowiązania z tytułu udzielonego umową o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 26 czerwca 2013 roku („Umowa Kredytu”) kredytu w wysokości 400.000,00 zł spółce zależnej Heban Apartamenty Spółce z o.o., z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z inwestycją, o której mowa powyżej w pkt. 1/ powyżej, z terminem spłaty powyższego kredytu do dnia 30 czerwca 2014 roku oraz oprocentowaniem kredytu opartym o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę Banku. Poręczenie obejmuje zobowiązania Kredytobiorcy, z tytułu Umowy Kredytu, a w szczególności zobowiązania z tytułu kapitału powyższego kredytu, odsetek i innych kosztów, na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał tych zobowiązań.

Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym

W skład Grupy Kapitałowej GC Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2013 roku wchodził Emitent (GC Investment S.A.) jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej oraz następujące spółki zależne GC Investment S.A.:

Lp.	Nazwa Spółki	Kapitał zakładowy	Udział w konsolidacji [%]
1	Armada Development S.A.	13 384 752,00	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%

Informacja o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Wykaz akcjonariuszy GC Investment S.A. posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego raportu kwartalnego za II kwartał 2013 roku, przedstawia się następująco:

1. MGJ Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach – posiadająca 12 230 066 akcji Spółki, co stanowi 37,70% w ogólnej liczbie głosów.
2. Tadeusz Biedzki – posiadający 7 431 000 akcji Spółki, co stanowi 22,91% w ogólnej liczbie głosów.
3. Tomasz Przeradzki – posiadający 2 225 000 akcji Spółki, co stanowi 6,86% w ogólnej liczbie głosów.
4. „M.G. CENTRUM” Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach – posiadająca 2 701 000 akcji Spółki, co stanowi 8,33% w ogólnej liczbie głosów.