



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.**

18 września 2017 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 r.	3
2.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2. Wyniki finansowe	4
3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	8
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji	9
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	11
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 18.09.2017 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	11
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 18.09.2017 r.....	12
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	12
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	12
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	13
11. Inne informacje, które w ocenie Spółki 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	13
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	13

1. Najważniejsze informacje

1. W dniu 23.03.2017 r., Spółka zawarła ze spółką PROJPRZEM S.A. umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka sprzedała wszystkie 23 716 udziałów w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za łączną cenę 31,0 mln PLN.
Działania te pozwolą również na zwiększenie efektywności operacyjnej i alokacji zasobów segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.
2. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Spółki
 - a. Przychody Spółki w pierwszym półroczu 2017 roku wyniosły 3,7 mln PLN,
 - b. EBITDA wynosi 30,7 mln PLN,
 - c. Zysk netto w wysokości 25,0 mln PLN.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 r.

	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
	tys. PLN		
<i>Rachunek zysków i strat</i>			
Przychody ze sprzedaży	3 685	4 243	7 391
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 428	(678)	(1 926)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 880	(3 085)	(10 487)
Zysk (strata) netto	24 981	(2 611)	(9 753)
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,33	(0,04)	(0,13)
Rozwodniony zysk/strata na akcję (PLN)	0,33	(0,04)	(0,13)
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 661)	613	(2 197)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 515	(9 644)	(18 694)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 602	11 046	21 608
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(544)	2 015	717
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>			
Aktywa	212 030	277 306	181 334
Zobowiązania długoterminowe	6 251	139 173	1 320
Zobowiązania krótkoterminowe	37 333	14 602	32 027
Kapitał własny	168 446	123 531	147 987

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.

Na dzień 30.06.2017 r. GKI S.A. zatrudniała 19 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- Controllingu i wsparciu biznesu
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- obszarze prawnym.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., jako typowa Spółka holdingowa, nie osiąga, poza przychodami z najmu aktywów oraz usług korporacyjnych świadczonych dla podmiotów z Grupy, znaczących przychodów z działalności operacyjnej.

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	1 581	2 104	-	3 685
Wynik operacyjny segmentu	98	634	-	732
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 747	1 639	20 043	25 429
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2016 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	2 916	1 143	184	4 243
Wynik operacyjny segmentu	914	170	(23)	1 061
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego (dane na 31.12.2016)	3 826	1 015	4 362	9 203

W pierwszym półroczu 2017 roku oraz w analogicznym okresie roku poprzedniego sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1 Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. w pierwszym półroczu 2017 r. oraz analogicznym okresie roku 2016.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	3 685	4 243
Przychody ze sprzedaży usług	3 685	4 059
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	184
Koszt własny sprzedaży	2 953	3 182
Koszt sprzedanych usług	2 953	2 975
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	207
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	732	1 061
Koszty ogólnego zarządu	1 258	1 736
Pozostałe przychody operacyjne	723	76
Pozostałe koszty operacyjne	128	79
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	30 359	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 428	(678)
Przychody finansowe	1 864	894
Koszty finansowe	1 412	3 301
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 880	(3 085)
Podatek dochodowy	5 899	(474)
Zysk (strata) netto	24 981	(2 611)

Spadek przychodów Spółki w porównaniu do pierwszego półrocza 2016 roku wynika głównie ze sprzedaży w III kwartale 2016 roku wiertarki CNC do podmiotu leasingującego (przychody z najmu maszyny do spółki zależnej GK IMMOBILE S.A. przestała osiągać w czerwcu 2016 r.).

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Koszty ogólnego Zarządu w I półroczu 2017 roku osiągnęły poziom 1,3 mln PLN i były niższe w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 0,5 mln PLN. Zmniejszenie ich wartości wynika z niższych kosztów związanych z przejęciem spółki PROJPRZEM S.A.

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w I półroczu 2017 roku wyniosła 0,7 mln PLN. W stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 0,6 mln PLN. Tak duża różnica wynika głównie z osiągniętego zysku na sprzedaży nieruchomości przeznaczonej na budowę nowoczesnego biurowca IMMOBILE K3.

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła zysk z działalności operacyjnej na poziomie 30,4 mln PLN, na co wpływ miała sprzedaż w marcu br. spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Przychody finansowe za pierwsze półrocze 2017 roku wyniosły 1,9 mln PLN i były wyższe o 1,0 mln PLN od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie roku 2016, głównie w wyniku zwiększenia poziomu udzielonych pożyczek.

Koszty finansowe osiągnęły poziom 1,4 mln PLN i zmniejszyły się w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 1,9 mln PLN (wynik połączenia w sierpniu 2016 roku ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o., dzięki czemu zobowiązania z tytułu pożyczek wobec przejętego podmiotu przestały istnieć).

Spółka odnotowała zysk brutto na poziomie 30,9 mln PLN oraz zysk netto na poziomie 25,0 mln PLN.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.06.2017 r. zwiększyła się o 31,4 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2016 r. i wyniosła 169,6 mln PLN, na co w szczególności wpływ miał wzrost poziomu należności z tyt. sprzedaży udziałów w spółkach MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Aktywa	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	15	22
Rzeczowe aktywa trwałe	1 355	1 322
Nieruchomości inwestycyjne	2 020	2 020
Inwestycje w jednostkach zależnych	133 263	132 481
Należności i pożyczki	31 624	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 318	2 399
Aktywa trwałe	169 595	138 244

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.06.2017 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	1 750	100%	1 277
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	511
CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	19 952
HALIFAX P Sp. z o.o.*	22 100	100%	11 005
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
ATTILA Sp. z o.o.	600	100%	0
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 752
KUCHET Sp. z o.o.	5 100	100%	255

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

CEZARO Sp. z o.o.**	19 500	100%	9 705
STATEN Company Ltd.	6 000	100%	25
Fundacja RUMAK	n/a	100%	3
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	8
MODULO Parking Sp. z o.o.	1 000	100%	50
PROJPRZEM S.A.	2 047 109	32,1%	22 517

*Udziały w spółce HALIFAX P Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Halifax P Sp. z o.o. przez PKO BP S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy

**Udziały w spółce CEZARO Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Cezaro Sp. z o.o. przez mBank S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy.

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.06.2017 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2016 r. o ca 2,9 mln PLN i wyniosły 42,4 mln PLN.

Powodem zmiany wartości aktywów obrotowych jest w głównej mierze:

- wzrost poziomu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o kwotę 12,1 mln PLN (w tej pozycji mieści się 9,8 mln PLN z tyt. sprzedaży udziałów w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz 2,4 mln PLN z tyt. sprzedaży akcji PROJPRZEM S.A.),
- spadek wartości pożyczek per saldo o 8,6 mln PLN.

Aktywa	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 136	2 041
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	16	-
Pożyczki	27 843	36 445
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	178	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	262	807
Aktywa obrotowe	42 435	39 529
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	3 563

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 30.06.2017 roku wyniósł 168,4 mln PLN i był wyższy w stosunku do końca roku 2016 o 20,5 mln PLN, na co wpływ miał osiągnięty w I półroczu zysk netto oraz uchwalona, a nie wypłacona dywidenda.

Pasywa	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	4 662	4 662
Zyski zatrzymane:	41 232	20 773
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 251	30 526
- zysk (strata) netto	24 981	(9 753)
Kapitał własny	168 446	147 987

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.06.2017 r. zwiększyła się o ok. 10,2 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2016 roku i osiągnęła poziom 43,6 mln PLN.

Głównym powodem wzrostu zobowiązań ogółem jest wzrost:

- a) zobowiązań długoterminowych o kwotę 4,9 mln PLN, na co złożyły się:

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

- reklasyfikacja kredytu inwestycyjnego w CHF z zobowiązań krótko- do długoterminowych (2,9 mln PLN),
- zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w BZ WBK (2 mln PLN),
- b) zobowiązań krótkoterminowych (5,3 mln PLN), na co złożyły się:
 - wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (6,1 mln PLN), w tym z tytułu dywidendy oraz zobowiązanie związane z zakupem akcji imiennych.

Pasywa	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4 866	-
Leasing finansowy	217	90
Pozostałe zobowiązania	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	4
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 164	1 226
Zobowiązania długoterminowe	6 251	1 320
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 968	1 837
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	28 487	29 264
Leasing finansowy	223	301
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	434	370
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	221	255
Zobowiązania krótkoterminowe	37 333	32 027
Zobowiązania razem	43 584	33 347

2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 661)	613
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 515	(9 644)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 602	11 046
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(544)	2 015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	807	90
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	263	2 105

W pierwszym półroczu 2017 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 5,7 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto (30,9 mln PLN) został skorygowany o amortyzację (razem 0,3 mln PLN), odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (0,2 mln PLN), zysk ze sprzedaży jednostek zależnych (30,4 mln PLN), zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (0,6 mln PLN), zysk z tyt. różnic kursowych i przychody z odsetek i dywidend (1,5 mln PLN) oraz koszty odsetek (0,7 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu należności (0,6 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła dodatnie przepływy pieniężne w wysokości 1,5 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wpływ gotówki netto 15,3 mln PLN,
- wpływami netto ze sprzedaży jednostek zależnych – wpływ netto 12,0 mln PLN.

Pomimo wydatkowania środków na spłaty kredytów i pożyczek oraz leasingu finansowego (ok. 7,0 mln PLN) na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 3,6 mln PLN. Miało to miejsce ze względu na zaciągnięcie nowych pożyczek w kwocie ok. 10,8 mln PLN.

2.2.4 Analiza wskaźnikowa

W związku ze zmianą charakteru działania GK IMMOBILE S.A. ciężar analizy efektywności działalności operacyjnej przenoszony jest na analizę sprawozdań finansowych spółek operacyjnych oraz analizę sprawozdania skonsolidowanego GK IMMOBILE.

Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2016. Spółka nie widzi jednak zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

Wskaźniki zadłużenia uległy znacznemu obniżeniu w wyniku połączenia w sierpniu 2016 roku ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o., wobec której Spółka miała zobowiązania z tytułu pożyczek rzędu 122,9 mln PLN.

Wskaźniki rentowności uległy znaczącej poprawie, głównie w wyniku osiągniętego zysku ze sprzedaży udziałów w spółce zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

W wyniku osiągniętego zysku na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1H2017	1H2016
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	1,74%	1,53%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.06.2017	30.06.2016
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,03	1,02
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	5 104	5 931
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.06.2017	30.06.2016
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,14	1,44
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	1,14	1,43
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,20	0,55
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,26	1,24
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1H2017	1H2016
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	677,82%	-61,53%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	837,88%	-72,71%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	11,78%	-0,94%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	14,83%	-2,11%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1H2017	1H2016
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	30 679	-164
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	832,44%	-3,86%

* do obliczeń powyższych wskaźników zobowiązania krótko i długoterminowe zostały pomniejszone o wartość rezerw odpowiednio krótko i długoterminowych

3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

- W dniu 23.03.2017 r., Spółka zawarła ze spółką PROJPRZEM S.A. umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka sprzedała wszystkie 23 716 udziały w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 PLN za jeden udział, tj. łącznie 31,0 mln PLN, płatną w następujących ratach:

a) do dnia 24.03.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 10,0 mln PLN;

b) do dnia 31.03.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 4 mln PLN;

c) do dnia 31.12.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 6 mln PLN;

d) do dnia 30.06.2018 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 3 mln PLN;

e) do dnia 31.12.2019 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 8 mln PLN.

Zabezpieczeniem płatności rat jest zastaw rejestrowy na udziałach w spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. lub inne dodatkowe zabezpieczenie. Zarząd Spółki podejmując decyzję o przeprowadzeniu Transakcji brał pod uwagę przewidywane korzyści jakie wynikają dla całej grupy kapitałowej Spółki. Działania te pozwolą na lepszą kontrolę i ocenę działalności segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.

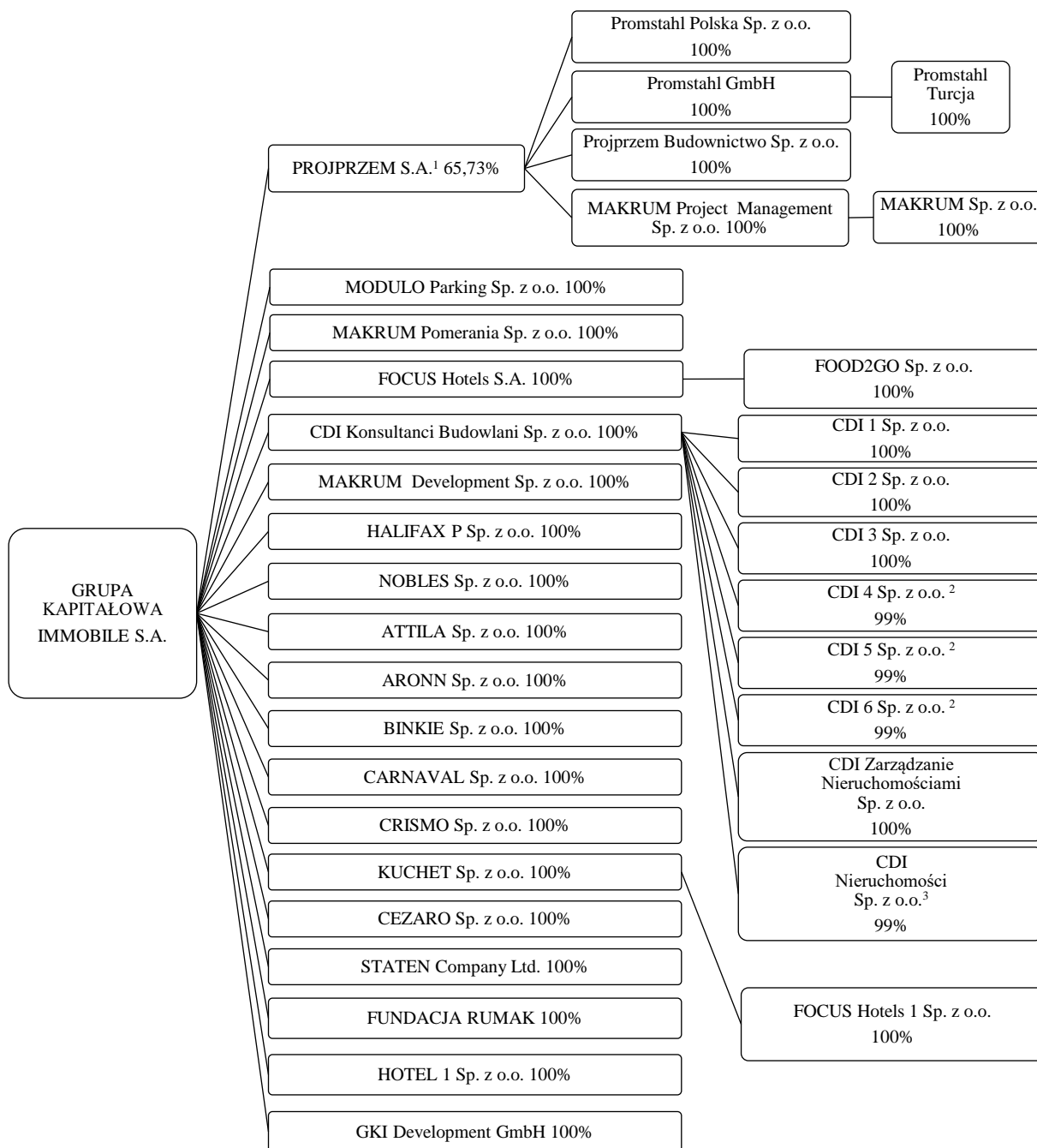
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji

Konsolidacją na dzień 30.06.2017 r. zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Stambuł, Turcja
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOOD2GO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Nieruchomości 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 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
STATEN Company Limited	Cypr
MAKRUM Development 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
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
GKI Development GmbH	Berlin, Niemcy

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia graf zamieszczony na następnym stronie.



¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PROJPRZEM S.A., co stanowi 65,73% kapitału zakładowego, dających prawo do 3.932.370 głosów, co stanowi 65,73% ogólnej liczby głosów:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 1.918.484 sztuk akcji, tj. 32,07% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 1.680.118 sztuk akcji, tj. 28,08% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- NOBLES Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

² Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Nieruchomości Sp. z o.o.

³ Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

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 prognozy wyników na rok 2017.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 18.09.2017 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcyonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Stan na dzień 18.09.2017			
Rafał Jerzy	27.718.547	27.718.547	36,78
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)*	10.772.552	10.772.552	14,29
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,31
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4.000.000	4.000.000	5,31
Pozostali akcyonariusze	10.724.109	10.724.109	14,23
Stan na dzień 30.05.2017			
Rafał Jerzy	30.718.547	30.718.547	40,76
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10.772.552	10.772.552	14,29
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,31
Pozostali akcyonariusze	11.724.109	11.724.109	15,56

*FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta'Xbiex na Malcie (spółka zależna od Francois Gros) nabyła w sierpniu br. 82.939 akcji Spółki, w związku z czym przekroczyła 10% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po dokonaniu transakcji, której dotyczy zawiadomienie, Akcyonariusz posiada 7.548.166 akcji Spółki, stanowiących 10.02% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 7.548.166 głosów, co stanowi 10.02% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 18.09.2017 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 18.09.2017 r.

Akcjonariusz	Stan na 30.05.2017	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 18.09.2017
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	74.917**	-----	-----	n/d
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	30.718.547	-----	3.000.000	27.718.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	4.000.000	-----	-----	4.000.000
Piotr Fortuna	17.000	-----	-----	17.000

*Pan Jacek Nowakowski w dniu 20.06.2017 roku złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w Spółce.

**Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k., w której p. Jacek Nowakowski jest komandytariuszem w okresie od 30.05.2017 do 20.06.2017 roku nie dokonywała zakupu akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 20.06.2017 roku Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k. posiadała 671.300 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce do dnia publikacji niniejszego sprawozdania informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa Spółki zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 20. Inne istotne zmiany, 20.1. Sprawy sądowe.*

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 01.01.2017 do 30.06.2017 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Udzielone poręczenia w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 roku

Przedmiot umowy	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia tys. PLN	Ważność poręczenia
Umowa leasingu	MKM PM	mLeasing Sp. z o.o.	2 538	2018-10-31

Spółka w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 roku nie udzieliła żadnych gwarancji.

11. Inne informacje, które w ocenie Spółki 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

W 2017 roku Spółka sprzedała udziały w dwóch podmiotach: PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. oraz MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Płatność za MAKRUM Project Management Sp. z o.o. została rozłożona na raty, co zostało opisane w pkt 3 niniejszego sprawozdania.

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

Bezpośrednimi czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój i reorganizację Grupy Kapitałowej Spółki,
- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek, umów o usługi holdingowe itp.,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym w segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- sytuacja na rynkach w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, hotelarstwo, developing i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w Grupie Kapitałowej,
- 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 od GK IMMOBILE S.A.

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostki i inne zmiany mogą wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- zmniejszenie przychodów z najmu aktywów w związku ze sprzedażą aktywów trwałych, w tym wytaczarki CNC,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., w tym poprzez:
 - usługi doradcze i holdingowe,
 - reorganizację działów administracyjnych, księgowych i innych wspierających działalność operacyjną,
 - racjonalne udzielanie poręczeń, itp.

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

Główne cele na 2017 rok związane są z kontynuacją reorganizacji Grupy Kapitałowej Spółki, w tym:

- analiza i optymalizacja organizacji Grupy Kapitałowej z uwzględnieniem osiągniętej pozycji w akcjonariacie i władzach PROJPRZEM S.A, w tym sprzedaż lub przeniesienie udziałów spółek zależnych, koncentracja działalności przemysłowej wokół PROJPRZEM S.A,
- ewentualna sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Spółki lub przynoszących straty,
- dostosowanie struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacja 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.

Bydgoszcz, dn. 18 września 2017 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy