



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

27 listopada 2017 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2017 do 30.09.2017 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	9
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 27.11.2017 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 27.11.2017 r.....	12
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	12
9. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	13
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 30.09.2017 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 na zwiększenie efektywności operacyjnej i alokacji zasobów segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.
2. W dniu 29.06.2017 r. Walne Zgromadzenie Spółki uchwaliło wypłatę dywidendy w wysokości 4,5 mln PLN (0,06 PLN na jedną akcję). Wypłaty w wysokości prawie 4,4 mln PLN dokonano w dniu 28.09.2017 r. Kwota 150 tys. PLN została wypłacona dniu 02.10.2017 r.
3. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Spółki
 - a. Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku wyniosły 5,6 mln PLN,
 - b. EBITDA wynosi 30,4 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 30.09.2017 r.

	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
tys. PLN			
<i>Rachunek zysków i strat</i>			
Przychody ze sprzedaży	5 589	5 826	7 391
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 034	(779)	(1 926)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 005	(3 899)	(10 487)
Zysk (strata) netto	25 030	(3 273)	(9 753)
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,33	(0,05)	(0,13)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,33	(0,05)	(0,13)
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6 359)	(3 876)	(2 197)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 952	(8 780)	(18 694)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 751	12 633	21 608
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(656)	(23)	717
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>			
Aktywa	213 659	181 035	181 334
Zobowiązania długoterminowe	10 759	17 243	1 320
Zobowiązania krótkoterminowe	34 405	14 747	32 027
Kapitał własny	168 495	149 045	147 987

GK 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 30.09.2017 r. GKI S.A. zatrudniała 23 osoby 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,

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

- działach 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	PRZEMYSŁ	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku (niebadane)</i>					
Przychody przypisane do segmentów	2 371	3 060	-	158	5 589
Wynik operacyjny segmentu	156	817	-	3	977
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 853	2 660	18 367	-	24 880
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku (niebadane)</i>					
Przychody przypisane do segmentów	3 850	1 792	184	-	5 826
Wynik operacyjny segmentu	874	325	(23)	-	1 176
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Aktywa segmentu sprawozdawczego	4 093	1 006	8 493	-	13 592

W pierwszych trzech kwartałach 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 pierwszych trzech kwartałach 2017 r. oraz analogicznym okresie roku 2016.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	1 903	5 589	1 583	5 826
Przychody ze sprzedaży usług	1 903	5 589	1 583	5 642
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	184
Koszt własny sprzedaży	1 659	4 612	1 468	4 649
Koszt sprzedanych usług	1 659	4 612	1 468	4 442
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	207
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	244	977	115	1 177
Koszty ogólnego zarządu	696	1 954	861	2 596
Pozostałe przychody operacyjne	59	782	658	734
Pozostałe koszty operacyjne	2	130	14	94
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	30 359	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(395)	30 034	(102)	(779)
Przychody finansowe	937	2 801	606	1 500
Koszty finansowe	418	1 830	1 319	4 620
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	124	31 005	(815)	(3 899)
Podatek dochodowy	76	5 975	(151)	(626)
Zysk (strata) netto	48	25 030	(664)	(3 273)

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Koszty ogólnego Zarządu w badanym okresie osiągnęły poziom 2,0 mln PLN i były niższe w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 0,6 mln PLN. Zmniejszenie ich wartości wynika z niższych kosztów związanych z przejściem spółki PROJPRZEM S.A.

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku wyniosła 0,8 mln PLN, natomiast wartość pozostałych kosztów operacyjnych wyniosła 0,1 mln PLN.

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła zysk z działalności operacyjnej na poziomie 30,0 mln PLN, na co wpływ miała sprzedaż w marcu br. spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Przychody finansowe za pierwsze trzy kwartały 2017 roku wyniosły 2,8 mln PLN i były wyższe o 1,3 mln PLN od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie roku 2016, głównie w wyniku zwiększenia poziomu udzielonych pożyczek.

Koszty finansowe osiągnęły poziom 1,8 mln PLN i zmniejszyły się w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 2,8 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 31,0 mln PLN oraz zysk netto na poziomie 25,0 mln PLN.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.09.2017 r. zwiększyła się o 33,9 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2016 r. i wyniosła 172,1 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	30.09.2017 (niebadane)	30.06.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)	31.12.2016
Aktywa trwałe				
Aktywa niematerialne	22	15	30	22
Rzeczowe aktywa trwałe	1 268	1 355	2 035	1 322
Nieruchomości inwestycyjne	2 020	2 020	2 020	2 020
Inwestycje w jednostkach zależnych	133 263	133 263	111 858	132 481
Należności i pożyczki	34 261	31 624	27 537	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	15 263	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 289	1 318	2 097	2 399
Aktywa trwałe	172 123	169 595	160 840	138 244

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.09.2017 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
MAKRUM Pomierania 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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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
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 30.09.2017 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2016 r. o ca 2,0 mln PLN i wyniosły 41,5 mln PLN.

Powodem zmiany wartości aktywów obrotowych jest w głównej mierze:

- wzrost poziomu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o kwotę 11,8 mln PLN (w tej pozycji mieści się m.in. 7,8 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 9,1 mln PLN.

Aktywa	30.09.2017 (niebadane)	30.06.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)	31.12.2016
Aktywa obrotowe				
Zapasy	-	-	92	92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 794	14 136	5 645	2 041
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	16	-	-
Pożyczki	27 377	27 843	10 620	36 445
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	214	178	208	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	151	262	67	807
Aktywa obrotowe	41 536	42 435	16 632	39 529
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	3 563	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 pierwszych trzech kwartałach zysk netto oraz wypłacona dywidenda.

Pasywa	30.09.2017 (niebadane)	30.06.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)	31.12.2016
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	18 841	18 841	18 216	18 841
Akcje własne (-)	-	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711	98 086	103 711
Pozostałe kapitały	4 662	4 662	5 490	4 662
Zyski zatrzymane:	41 281	41 232	27 253	20 773
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 251	16 251	30 526	30 526
- zysk (strata) netto	25 030	24 981	(3 273)	(9 753)
Kapitał własny	168 495	168 446	149 045	147 987

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.09.2017 r. zwiększyła się o ok. 11,8 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2016 roku i osiągnęła poziom 45,2 mln PLN.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Głównym powodem wzrostu zobowiązań ogółem jest wzrost:

- a) zobowiązań długoterminowych o kwotę 9,4 mln PLN, na co złożyły się:
 - reklasyfikacja kredytu inwestycyjnego w CHF z zobowiązań krótko- do długoterminowych (2,8 mln PLN),
 - zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w BZ WBK (8,5 mln PLN),
- b) zobowiązań krótkoterminowych (2,4 mln PLN), na co złożyły się:
 - wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań (2,7 mln PLN), wynikające ze zobowiązań związanych z zakupem akcji imiennych spółki PROJPRZEM S.A.

Pasywa	30.09.2017 (niebadane)	30.06.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)	31.12.2016
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9 526	4 866	15 836	-
Leasing finansowy	186	217	116	90
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	5	4	4	4
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 042	1 164	1 287	1 226
Zobowiązania długoterminowe	10 759	6 251	17 243	1 320
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 559	7 968	3 182	1 837
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	28 716	28 487	10 395	29 264
Leasing finansowy	152	223	406	301
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	432	434	354	370
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	546	221	410	255
Zobowiązania krótkoterminowe	34 405	37 333	14 747	32 027
Zobowiązania razem	45 164	43 584	31 990	33 347

2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.07 do 30-09-2016 (niebadane)	od 01.01 do 30-09-2016 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(699)	(6 359)	(4 490)	(3 876)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	437	1 952	865	(8 780)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	150	3 751	1 587	12 633
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(112)	(656)	(2 038)	(23)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	263	807	2 105	90
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	151	151	67	67

W pierwszych trzech kwartałach 2017 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 6,4 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto (31,0 mln PLN) został skorygowany o amortyzację (razem 0,4 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 (2,3 mln PLN) oraz koszty odsetek (1,1 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu należności (1,3 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła dodatnie przepływy pieniężne w wysokości 2,0 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wpływ gotówki netto 16,1 mln PLN,
- wpływami netto ze sprzedaży jednostek zależnych – wpływ netto 17,3 mln PLN.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Pomimo wydatkowania środków na spłaty kredytów i pożyczek oraz leasingu finansowego (ok. 7,1 mln PLN) na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 3,8 mln PLN. Miało to miejsce ze względu na zaciągnięcie nowych pożyczek oraz kredytu w łącznej kwocie 15,6 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 trzeciego kwartału 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 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	3Q2017	3Q2016
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	2,62%	3,22%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.09.2017	30.09.2016
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,04	1,03
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	7 132	5 448
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.09.2017	30.09.2016
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,23	1,41
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	1,23	1,40
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,21	0,17
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,26	0,21
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	3Q2017	3Q2016
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	447,86%	-56,18%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	554,77%	-66,92%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	11,71%	-1,81%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	14,85%	-2,20%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	3Q2017	3Q2016
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	30 443	-11
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	544,73%	-0,18%

* 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 udziałów 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. – 10 mln PLN;
 - b) do dnia 31.03.2017 r. – 4 mln PLN;
 - c) do dnia 31.12.2017 r. – 6 mln PLN;
 - d) do dnia 30.06.2018 r. – 3 mln PLN;
 - e) do dnia 31.12.2019 r. – 8 mln PLN.

Zabezpieczeniem płatności rat jest zastaw rejestrowy na udziałach w spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. 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

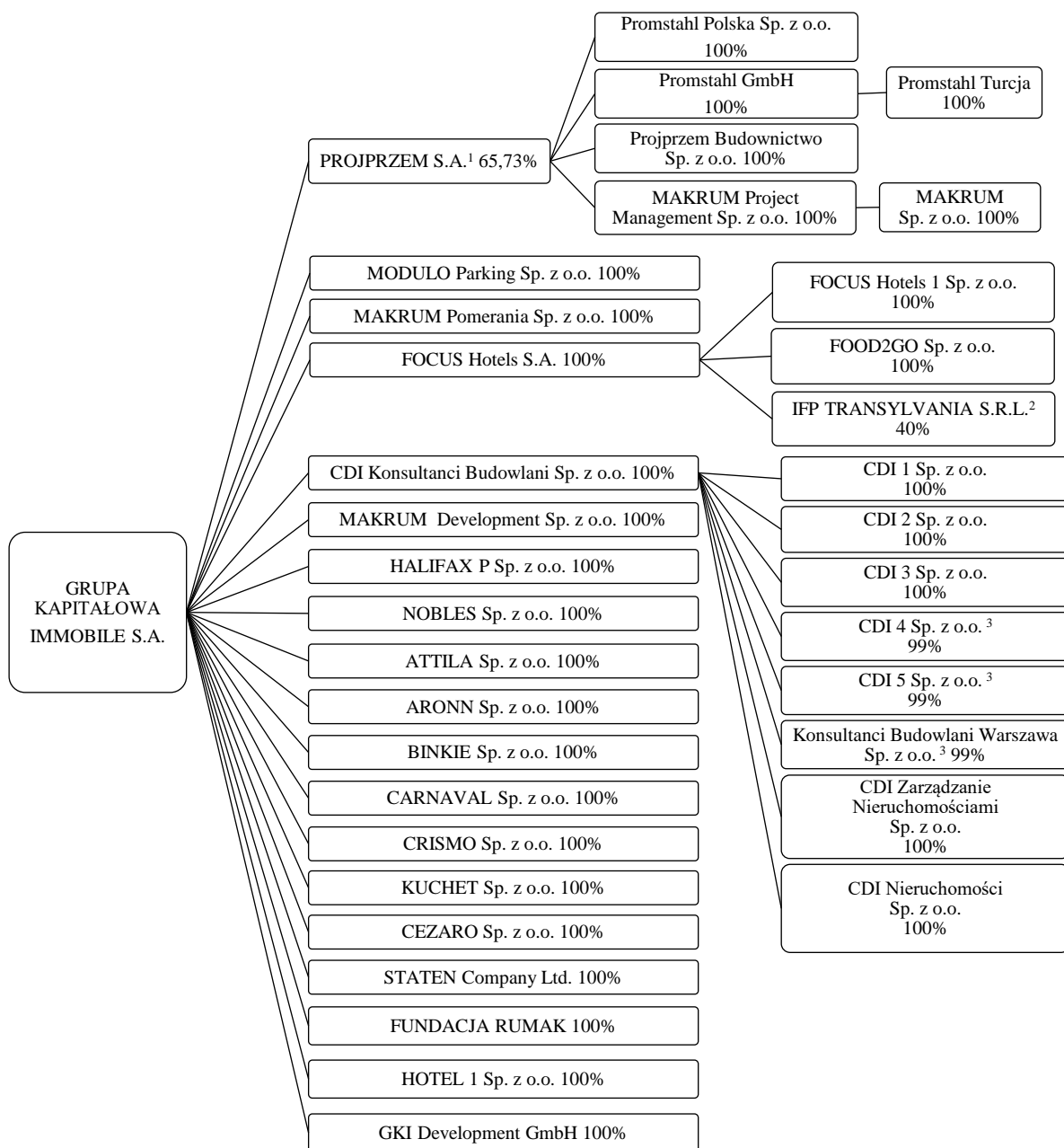
Konsolidacją na dzień 30.09.2017 r. zostały objęte niżej wymienione spółki:

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
Konsultanci Budowlani Warszawa Sp. z o.o. (dawniej: 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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

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



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 100% w spółce IFP TRANSYLVANIA S.R.L.:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 20% udziałów,
- FOCUS Hotels S.A. – 40% udziałów,
- PROJPRZEM S.A. – 40% udziałów.

³ Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Nieruchomości 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 27.11.2017 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Stan na dzień 27.11.2017			
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 akcjonariusze	10.724.109	10.724.109	14,23
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	4.000.000	4.000.000	5,31

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny			
Pozostali akcjonariusze	10.724.109	10.724.109	14,23

*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, Akcjonariusz 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 27.11.2017 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 27.11.2017 r.

Akcjonariusz	Stan na 18.09.2017	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 27.11.2017
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	27.718.547	-----	-----	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

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 30.09.2017 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 30.09.2017 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
Umowa kredytów	CDI 2	Bank Gospodarstwa Krajowego	60 574	2036-07-30

Spółka w okresie od 01.01.2017 do 30.09.2017 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 jednostek i inne zmiany mogące 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.
- możliwość pozyskania środków finansowych umożliwiających ewentualne kolejne przejęcia spółek.

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

Główne cele na 2017 i 2018 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 (przesunięcie własności udziałów, połączenia) 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. 27 listopada 2017 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy