



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE**

30 maja 2017 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2017 do 31.03.2017 r.	4
2.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2. Wyniki finansowe	9
3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	14
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji	14
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	17
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.05.2017 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	17
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.05.2017 r.	18
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	18
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	18
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 31.03.2017 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	19
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.....	19
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	20

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 23716 udziałów w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za łączną cenę 31,0 mln PLN.
 - a. Transakcja ta pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie potencjału przychodowego PROJPRZEM S.A. i MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz optymalizację kosztów prowadzonych działalności przez obie te spółki. Działania te pozwolą również na lepszą kontrolę i ocenę działalności segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.
 - b. Pomimo, że jako transakcja wewnątrz Grupy Kapitałowej nie ma ona bezpośredniego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, to związany z tą transakcją bieżący podatek dochodowy wpłynął w znaczącym stopniu na wynik netto Grupy. Transakcja ta wpłynęła także na wartość kapitałów przypadających podmiotom niekontrolującym.
2. W dniu 31.03.2017 r. Spółka KUCHET Sp. z o.o. podpisała ostateczną umowę zbycia udziałów w spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Spółka z o.o. oraz ostateczną umowę sprzedaży udziałów w Nieruchomości hotelowej (Hotel pod Orłem). Zgodnie tymi umowami, prawo własności nieruchomości oraz udziałów w Spółce przeszło w dacie otrzymania przez Sprzedających zapłaty, co nastąpiło w dniu 03.04.2017 r.

W związku z powyższym Grupa będzie konsolidować wyniki finansowe Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Spółka z o.o. od początku II kwartału 2017 roku a rozliczenie połączenia zostanie przedstawione w śródrocznym finansowym na dzień 30.06.2017 r.
3. W dniu 18.04.2017 roku MAKRUM Development Sp. z o.o (spółka zależna od Spółki) ogłosiła ofertę nabycia akcji na okaziciela spółki PROJPRZEM S.A., w wyniku której złożono zapisy na sprzedaż akcji w ilości 980.118 sztuk. MAKRUM Development Sp. z o.o. przyjęła wszystkie oferty sprzedaży, a transakcja została rozliczona 26.05.2017 roku. W wyniku powyższej transakcji Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wraz z podmiotami zależnymi posiada 3.830.370 akcji Projprzem S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 64.02% udziału w kapitale zakładowym Projprzem S.A., tj. 53.62% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A.
4. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Grupy:
 - a. Przychody Grupy w pierwszym kwartale 2017 roku wyniosły 47,2 mln PLN,
 - b. EBITDA wynosi 2,1 mln PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 9,7 mln PLN.

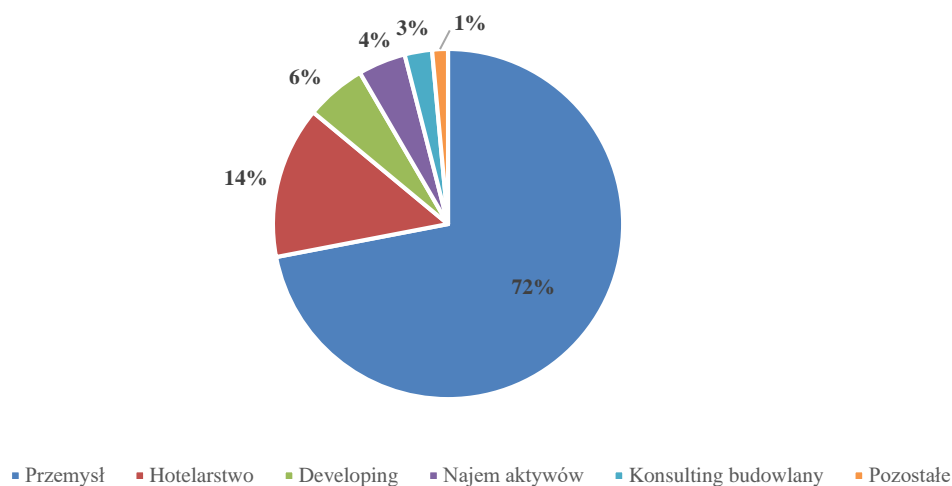
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2017 do 31.03.2017 r.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w I kwartale 2017 roku osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Hotelarstwo,
 - Developing,
 - Konsulting budowlany,
 - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych);
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w I kwartale 2017 roku



Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów przedstawia poniższa tabela.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2017 roku (niebadane)							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	33 952	2 075	6 622	1 193	2 637	689	47 168
Sprzedaż między segmentami							
Przychody ogółem	33 952	2 075	6 622	1 193	2 637	2 637	47 168
Amortyzacja	1 034	122	936	11	-	15	2 118
Wynik operacyjny segmentu	(497)	736	(1 008)	(600)	232	(99)	(1 236)
Aktywa segmentu sprawozdawczego	110 783	61 314	120 537	2 309	79 471	6 627	381 041

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2016 roku (niebadane)							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	5 898	2 253	5 895	1 310	5 116	647	21 119
Sprzedaż między segmentami	-	-	29	1 282	-	-	1 311
Przychody ogółem	5 898	2 253	5 924	2 592	5 116	647	22 430
Amortyzacja	346	97	790	38	-	134	1 405
Wynik operacyjny segmentu	(920)	796	(142)	(383)	551	(329)	(427)
Aktywa segmentu sprawozdawczego	34 125	55 165	101 285	1 253	46 896	12 575	251 299

Grupa począwszy uwzględniła w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W ocenie Zarządu Grupy taki sposób prezentacji aktywów pełniej odzwierciedla zaangażowane aktywa w poszczególnych segmentach.

PRZEMYSŁ

Przychody z segmentu przemysłowego w I kwartale 2017 roku były realizowane w spółkach: PROJPRZEM S.A., PROMStahl GmbH, PROMStahl Turcja i PROMStahl Polska Sp. z o.o., MAKRUM Project Management Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. oraz Modulo Parking Sp. z o.o.

Działalność przemysłowa w Grupie Kapitałowej IMMOBILE obejmuje produkcję:

- systemów przeładunkowych,
- konstrukcji stalowych, budynków i budowli,
- wyroby własne MAKRUM Project Management (młyny, suszarnie, kruszarki, granulatory, przesiewacze wykorzystywane w przemyśle cementowym, surowców mineralnych, energetyce, papierniach i w innych działach),
- parkingów automatycznych MODULO.

Nadal produkowane były także urządzenia według indywidualnej dokumentacji klienta w różnych sektorach, np.:

- offshore (wyposażenie platform wiertniczych i statków obsługujących platformy np. rolki rufowe, wciągarki, A-ramy i inne),
- marine (wyposażenie statków np. płetwy sterów, urządzenia pokładowe, dźwigi itp.),
- maszynowym (wywrotnice wagonowe, lądowe urządzenia dźwigowe, elementy pras mechanicznych, elementy linii technologicznych),
- górnictwa odkrywkowego (młyny, przenośniki, kruszarki itp.).

Perspektywy segmentu

- Systemy przeładunkowe

Grupa Kapitałowa Immobile jest w trakcie przeprowadzania szczegółowej analizy procesów produkcyjnych zachodzących w zakładzie Grupy w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych, pod kątem możliwych do osiągnięcia efektów synergii produkcyjnych wszystkich produktów oferowanych przez Grupę. Grupa liczy również na uzyskanie efektu synergii we wszystkich spółkach przemysłowych, np. przy zakupie materiałów hutniczych czy spawalniczych.

Analizowane są także synergie związane z wykorzystaniem kanałów dystrybucji Grupy w Polsce i Europie. Efektem analiz i wprowadzanych zmian organizacyjnych ma być zwiększenie przychodów i rentowności produkcji systemów przeładunkowych. Grupa duży nacisk kładzie na aktywne pozyskiwanie nowych zleceń i optymalizację pozycji konkurencyjnej.

Obserwujemy wzmoczoną aktywność w szczególności na dwóch rynkach niemieckim i francuskim.

– **Produkty własne MAKRUM**

W roku 2017 w stosunku do roku poprzedzającego, widoczne jest ożywienie w segmencie przemysłu, w którym oferowane są produkty własne MAKRUM. Oczekujemy, iż odbicie aktywności inwestycyjnej w polskiej gospodarce pozytywnie wpłynie na przychody w tym zakresie. Grupa stawia na modernizację i poszerzenie linii produktowych tradycyjnych dla MAKRUM maszyn i urządzeń.

– **System zautomatyzowanych parkingów modułowych**

Rok 2017 powinien przynieść efekty wielomiesięcznej pracy związanej z przygotowaniem technicznym oraz marketingowym szerokiej gamy systemów parkingów automatycznych w postaci uzyskania pierwszych przychodów. Dynamiczne zwiększenie przychodów ze sprzedaży w tym obszarze jest strategicznym wyzwaniem w segmencie przemysłowym Grupy. Oczekujemy tu także licznych synergii z działalnością w obszarze systemów przeładunkowych.

W pierwszym kwartale 2017 marka MODULO prezentowana była na międzynarodowych targach BUDMA 2017 w Poznaniu oraz na targach EXPOBUD we Lwowie (Ukraina). W obu przypadkach parkingi marki MODULO cieszyły się dużym zainteresowaniem ze strony odwiedzających. W maju odbyła się kolejna edycja targów Autostrada i Europarking w Kielcach, na których marka MODULO ponownie prezentowała swoje rozwiązania.

– **Granulator destruktu asfaltowego**

Granulator służy do rozdrabniania dostępnego destruktu asfaltowego, przystosowując go do powtórnego użycia w procesie budowy dróg i nawierzchni. Destrukt asfaltowy stanowi pełnowartościowy budulec stosowany w sektorze budowy i modernizacji infrastruktury drogowej. Wprowadzenie do oferty Grupy granulatora destruktu asfaltowego jest rozwinięciem koncepcji tradycyjnych produktów MAKRUM.

Granulator produkcji Makrum wyróżnia się na rynku wysoką wydajnością oraz niską energochłonnością.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za 1Q 2017 roku wyniosły łącznie 6,7 mln PLN i zostały zrealizowane w całości w spółkach FOCUS Hotels S.A. oraz FOOD2GO Sp. z o.o.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2016 roku wyniosły łącznie 5,8 mln PLN co oznacza wzrost o 0,9 mln PLN vs. 1Q 2016 rok (+15,8%). Wzrost ten spowodowany jest przede wszystkim otwarciem nowego czterogwiazdkowego obiektu Focus PREMIUM Gdańsk w czerwcu 2016 roku.

Powyższe dane dotyczą siedmiu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 651 pokoi. FOCUS Hotels to obiekty nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach biznesowych, jak i turystycznych, wyróżniające się bardzo dobrą relacją jakości do ceny.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	1Q 2017	1Q 2016	vs. 1Q 2016
OCC%	48,96%	54,11%	-5,15 p.p.
ADR	147,28 PLN	140,20 PLN	+7,08 PLN
RevPAR	72,11 PLN	75,86 PLN	-3,75 PLN

Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego

Celem strategicznym FOCUS Hotels S.A. jest konsekwentne powiększanie sieci poprzez pozyskiwanie w skali roku od dwóch do czterech nowych obiektów hotelowych. I kwartał 2017 roku był pod tym względem rekordowy – spółka podpisała trzy umowy dzierżawy na nowe projekty hotelowe oraz przejęła prowadzenie istniejącego obiektu. W obszarze zainteresowania spółki nadal pozostają największe miasta Polski – Warszawa, Wrocław, Kraków, a także miasta mniejsze, mające powyżej 100 tysięcy mieszkańców, takie jak Rzeszów i Toruń. Równoległe do ekspansji w kraju prowadzone są działania mające na celu zaistnienie sieci poza granicami kraju – na rynkach niemieckim, ukraińskim oraz białoruskim.

W lutym 2017 roku spółka podpisała umowę dzierżawy 4-gwiazdkowego hotelu w centrum Lublina. Jego otwarcie zaplanowano na październik 2018 roku. Obiekt prowadzony będzie pod marką Premium i zaoferuje gościom 75

pokoju oraz 400 m² powierzchni konferencyjnej. Zgodnie ze standardem sieci w hotelu powstanie także restauracja, bar, sauna i siłownia.

31.03.2017 r. do sieci Focus Hotels dołączył zabytkowy Hotel Pod Orłem, którego historia sięga początków XIX wieku. To jeden z pierwszych hoteli, jakie powstały w Bydgoszczy i architektoniczna ikona miasta. Obecnie odrestaurowany i nowoczesny obiekt posiada standard 4 gwiazdek. Oferuje gościom 75 pokoi, restaurację oraz 4 sale konferencyjne. W hotelu znajduje się także bar, siłownia i sauna. Hotel działa pod brandem Focus Premium dedykowanym hotelom 4-gwiazdkowym, zaś z szacunku do bogatej, 200-letniej historii, została również zachowana dotychczasowa nazwa – obecnie hotel funkcjonuje jako Focus Premium Pod Orłem.

W kwietniu 2017 roku zarząd spółki podpisał umowę dzierżawy na 4-gwiazdkowy obiekt w Warszawie, położony przy ul. Woronicza na Mokotowie. Projekt ten ma dla spółki strategiczne znaczenie - warszawski rynek hotelowy jest kluczowy ze względu na rozpoznawalność marki i siłę sprzedażową całej sieci. Jednocześnie będzie to nie tylko pierwszy hotel w stolicy, ale także dotychczas największy obiekt Focus Hotels. Do dyspozycji oddanych zostanie 238 pokoi na 12 piętrach oraz podziemny parking na 147 miejsc postojowych. W hotelu znajdzie się także restauracja, bar oraz sauna i siłownia. Łączna powierzchnia zaplecza konferencyjnego wynosić będzie ok. 1700 m², a największa sala pomieści do 800 osób. Finalizację inwestycji zaplanowano na rok 2020.

Kolejnym obiektem pozyskanym w kwietniu 2017 roku jest hotel w Poznaniu. Focus Hotel Poznań powstanie przy ulicy Serafitów w Poznaniu, tuż obok terenów zielonych Parku Kurpińskiego. Obiekt dołączy do rodziny hoteli 3-gwiazdkowych i zaoferuje gościom 94 pokoje, w tym pokoje w standardzie premium z widokiem na panoramę miasta. W obiekcie znajdzie się także zaplecze konferencyjne, restauracja, bar, sauna i siłownia oraz parking podziemny. Otwarcie hotelu zaplanowano na II kwartał 2018 roku.

HANDEL DETALICZNY

Na początku 2017 roku zarządzanie ATTILA Sp. z o.o., spółki prowadzącej sklepy sprzedające żywność ekologiczną w Bydgoszczy i Warszawie, zostało przekazane FOCUS Hotels S.A. Sprzedaż artykułów ekologicznych (żywność, kosmetyki, środki czyszczące itp.) realizowana jest w sklepie internetowym, pod adresem EKOzakupy.pl oraz w 4 sklepach stacjonarnych usytuowanych w centrach handlowych w Bydgoszczy i w nowo otwartym sklepie zlokalizowanym w Warszawie. Obecnie spółka pracuje nad optymalizacją modelu biznesowego oraz synergią procesów ze spółką hotelową. Prowadzone działania mają na celu zwiększenie rentowności spółki. W kwietniu 2017 roku uruchomiony zostanie sklep internetowy dla mieszkańców Warszawy z ekspresową dostawą zakupów do domów. Spółka stawia na promocję oferty unikalnej na rynku – szybki i bezpośredni dostęp do ekologicznych produktów świeżych: pieczywa, mięsa, nabiału oraz warzyw i owoców.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała głównie w trzech podmiotach – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie), CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy) oraz w PROJPRZEM S.A. (wynajem nieruchomości biurowych w Bydgoszczy ul. Bernardyńska oraz w Nowej Soli ul. Kościuszki).

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

Zwiększenie przychodów z najmu aktywów Grupa widzi poprzez realizację inwestycji własnej – IMMOBILE K3 w Bydgoszczy na Placu Kościeleckich, gdzie przewiduje się możliwość komercjalizacji ok. 8.600 m² biurowo-handlowo-usługowej. Inwestycja jest w trakcie realizacji, obecnie wykonywany jest stan surowy budynku, a zakończenie inwestycji planowane jest na II kwartał 2018 roku.

Kolejnymi planowanymi inwestycjami zwiększającymi przychód z tytułu najmu będą powierzchnie biurowo-handlowo-usługowe realizowane w ramach osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy. Przewiduje się udostępnienie około 43 tys. metrów GLA. Powierzchnia ta będzie systematycznie uwalniana począwszy od końca roku 2017.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE analizuje możliwość zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości biurowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej, między innymi na cele hotelowe.

KONSULTING BUDOWLANY

Przychody segmentu konsultingu budowlanego w I kwartale 2017 roku były realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB) oraz CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN).

CDI KB I kwartale 2017 roku prowadziło w trybie ciągłym jednocześnie ponad 20 projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego. Inne świadczone usługi to:

- Roboty budowlane,
- Przeglądy techniczne,
- Kosztorysowanie,
- i inne.

Grupa kładzie coraz większy nacisk na wykorzystanie potencjału drzemiącego w Spółce CDI Konsultanci Budowlani na potrzeby własnych realizacji deweloperskich i wsparcia innych segmentów Grupy.

SEGMENT DEWELOPERSKI

Grupa Kapitałowa *IMMOBILE* prowadzi obecnie dwie własne inwestycje – budowę osiedla Platanowy Park (realizacja etapu „1”) oraz budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego *IMMOBILE K3*.

Osiedle Platanowy Park

Inwestycja na niemal 10 hektarowym terenie, podzielona na 7 etapów mieszkaniowych, które będą realizowane w okresie około 7-letnim, przede wszystkim ze względu na chłonność bydgoskiego rynku mieszkaniowego. Zakłada się oddawanie corocznie do użytku około 150 mieszkań z ogólnej liczby 1 246 mieszkań (ok. 65 tys. m² PUM). W planach inwestycyjnych jest także wybudowanie ok. 43 tys. m² powierzchni komercyjnej – biurowej i handlowo-usługowej. Szacowana wartość projektu to ok. 750 mln PLN.

W roku 2016 sprzedawane były mieszkania, miejsca garażowe i komórki lokatorskie z oddanego do użytkowania w grudniu 2015 etapu „0” osiedla. W etapie tym zrealizowano dwa budynki mieszkalne o 72 mieszkaniach każdy. Na dzień 26.04.2017 r. zostały zawarte 142 umowy sprzedaży mieszkań na łączną powierzchnię 6.557,62 m², która stanowi ok. 98,11% dostępnej do sprzedaży PUM.

W lutym 2016 roku spółka CDI 3 Sp. z o.o. powołana do realizacji etapu „1” inwestycji uzyskała pozwolenie na budowę i w marcu rozpoczęła realizację kolejnego etapu Platanowego Parku, składającego się ze 148 mieszkań (ok. 8.400 m² PUM), 19 lokali usługowych (ok. 1.050 m² PU) oraz 164 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Obecnie zrealizowano stan surowy budynku. Spółka uzyska pozwolenie na użytkowanie w IV kw. 2017 r. Na dzień 30.05.2017r. zostało zawartych 35 umów sprzedaży mieszkań na łączną powierzchnię 1.837 m², która stanowi 21,90 % dostępnej do sprzedaży PUM oraz zostało zawartych 7 umów na lokale usługowe o łącznej powierzchni 404,78 m², która stanowi 38,20 % sprzedaży PU.

Grupa przewiduje rozpoczęcie 2 etapu osiedla Platanowy Park w III kwartale 2017 r. W ramach tej budowy będzie realizowanych 195 mieszkań o łącznej powierzchni 11.100 m², 4 lokale usługowe o łącznej pow. 200 m² oraz 224 miejsca postojowe w garażu podziemnym. Zakończenie inwestycji planowane jest na II kwartał 2019 r.

Aktualnie analizowany jest sposób wykorzystania posiadanej przez Grupę działki budowlanej w Bydgoszczy przy ulicy Bydgoskich Olimpijczyków (w dzielnicy FORDON), a pozyskanej w wyniku objęcia kontroli nad PROJPRZEM S.A.

IMMOBILE K3

IMMOBILE K3 będzie to 5-kondygnacyjny, nowoczesny biurowiec klasy A z 2-poziomowym parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3 (zaledwie 100 m od Starego Rynku).

CDF Architekci Projektując biurowiec *IMMOBILE K3* brało pod uwagę zarówno jego funkcjonalność, ale również o historię tego miejsca.

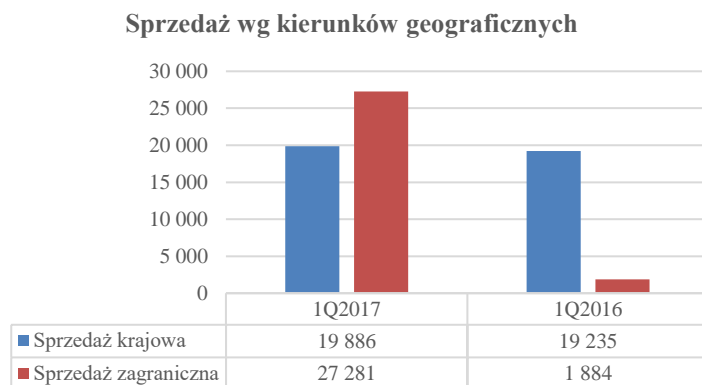
Inwestycję rozpoczęto w III 2015 r a jej zakończenie przewidziane jest na II kwartał 2018 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji naziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12.538 m² (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m²). Aktualnie realizowany jest stan surowy inwestycji na poziomie 1 piętra. Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Grupa planuje także kolejne inwestycje deweloperskie w innych miastach Polski, w pierwszej kolejność w: Warszawie, Poznaniu i Łodzi, czyli w miastach w których działają silne oddziały Spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., co skutkuje bardzo dobrą znajomością tych rynków lokalnych.

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w I kwartale 2017 roku wynoszący ok. 26,0 mln PLN wpływ miał głównie wzrost eksportu, który realizowany był wyłącznie w segmencie przemysłowym.

Tak duży wzrost sprzedaży zagranicznej (w porównaniu do I kwartału 2016 roku) został osiągnięty w wyniku przejęcia w IV kwartale ubiegłego roku spółki PROJPRZEM S.A.

Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są głównie w EUR, a przepływy z nimi związane spółki zabezpieczają zawierając transakcje Forward.

Obroty z żadnym z odbiorców nie przekroczyły w I kwartale 2017 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1 Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w pierwszym kwartale roku 2017 i 2016.

	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	47 167	21 119
Przychody ze sprzedaży produktów	38 405	9 857
Przychody ze sprzedaży usług	7 773	9 606
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	989	1 656
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	33 952	5 898
<i>Hotelarstwo</i>	2 075	5 895
<i>Konsulting budowlany</i>	6 622	1 310
<i>Najem aktywów</i>	1 193	2 253
<i>Developing</i>	2 637	5 116
<i>Pozostałe</i>	689	647

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Koszt własny sprzedaży	36 448	17 673
Koszt sprzedanych produktów	26 686	8 862
Koszt sprzedanych usług	7 722	7 463
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	2 040	1 348
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	24 536	5 173
<i>Hotelarstwo</i>	1 127	4 905
<i>Konsulting budowlany</i>	6 473	1 525
<i>Najem aktywów</i>	1 667	1 237
<i>Developing</i>	1 933	4 213
<i>Pozostałe</i>	712	620
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 719	3 446
Koszty sprzedaży	4 432	658
Koszty ogólnego zarządu	7 524	3 215
Pozostałe przychody operacyjne	1 196	127
Pozostałe koszty operacyjne	170	495
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(211)	(795)
Przychody finansowe	499	186
Koszty finansowe	2 435	1 439
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 147)	(2 048)
Podatek dochodowy	7 551	855
Zysk (strata) netto	(9 698)	(2 903)

Skonsolidowane przychody Grupy w I kwartale 2017 roku wyniosły 47,2 mln PLN, co oznacza wzrost per saldo o 26,0 mln PLN w stosunku do roku 2016. Znaczący, bo prawie 6-krotny wzrost przychodów w segmencie przemysłowym, jest wynikiem przejęcia spółki PROJPRZEM S.A., a tym samym konsolidacji przychodów z grupy spółek PROJPRZEM w I kwartale 2017 roku.

W I kwartale 2017 roku GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 10,7 mln PLN (rentowność na poziomie 22,7%) wobec 3,4 mln PLN w analogicznym okresie roku 2016 (rentowność 16,3%).

Wraz ze wzrostem przychodów wzrosły zwiększyły się również koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży (łącznie o 8,1 mln PLN), co również było wynikiem uwzględnienia w konsolidacji wyników Grupy Kapitałowej PROJPRZEM.

W I kwartale 2017 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny (w przeciwieństwie do roku 2016) – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 1,0 mln PLN (w roku 2016 pozostałe koszty operacyjne były wyższe od pozostałych przychodów operacyjnych o ok. 0,4 mln PLN).

Z uwagi na powyższe, Grupa poniosła stratę na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 0,2 mln PLN wobec straty w roku 2016 na poziomie 0,8 mln PLN.

Koszty finansowe w I kwartale 2017 roku osiągnęły poziom 2,4 mln PLN, w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosły 1,4 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki wraz z prowizją banku za okres 3 miesięcy wynoszą 1,2 mln PLN. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają wahania kursów walutowych, które doprowadziły do poniesienia przez Grupę kosztów w wysokości 1,0 mln PLN.

Grupa poniosła stratę brutto na poziomie 2,1 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2016 strata brutto wyniosła 2,0 mln PLN).

W I kwartale 2017 roku strata netto GK IMMOBILE wyniosła 9,7 mln PLN wobec 2,9 mln PLN w roku 2016.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.03.2017 r. osiągnęła poziom niższy o 2,7 mln PLN niż na koniec roku 2016 i wyniosła 280,5 mln PLN.

Aktywa	31-03-2017 (niebadane)	31-12-2016	31-03-2016 (niebadane)
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	3 302	3 517	480
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	153 585	152 666	120 072
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	92 581	92 612	95 416
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	46 130	47 597	15 006
<i>Pozostałe</i>	14 874	12 456	9 650
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	109 629	112 921	77 289
<i>Grunty inwestycyjne</i>	36 958	41 037	26 659
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	72 671	71 884	50 630
Należności i pożyczki	2 938	3 516	2 141
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	102	130	166
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29	29	24
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 939	10 455	7 999
Aktywa trwałe	280 524	283 234	208 171

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.03.2017 r. w GK IMMOBILE wyniosły 126,4 mln PLN wobec 109,6 mln PLN na dzień 31.12.2016 r. (spadek o 15,2%). Wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie ze wzrostu zapasów związanych z budową etapu „1” osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy.

Aktywa	31-03-2017 (niebadane)	31-12-2016	31-03-2016 (niebadane)
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	60 818	52 800	21 960
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	24 081	11 705	-
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	2 049	3 879	18 265
<i>Pozostałe zapasy</i>	34 688	37 215	3 695
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	2 697	1 910	5 593
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 790	41 793	10 569
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	661
Pożyczki	59	-	160
Pochodne instrumenty finansowe	-	9	73
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	869	874	13 286
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 925	437	1 224
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 205	11 822	11 946
Aktywa obrotowe	126 363	109 645	65 472

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.03.2017 r. wynosi 212,8 mln PLN i jest niższy o 10,0 mln PLN niż na dzień 31.12.2016 r. Udział kapitału własnego w pasywach ogółem zmniejszył się z 57% na 52%.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Pasywa	31-03-2017 (niebadane)	31-12-2016	31-03-2016 (niebadane)
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	18 841	18 841	18 216
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 710	98 086
Różnice kursowe z przeliczenia	(352)	(40)	-
Pozostałe kapitały	21 406	4 696	4 891
Zyski zatrzymane:	34 101	44 236	26 776
- zysk (strata) z lat ubiegłych	44 236	26 036	29 679
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(10 135)	18 200	(2 903)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	177 705	171 444	147 969
Udziały niedające kontroli	35 066	51 339	-
Kapitał własny	212 771	222 782	147 969

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 24,0 mln PLN w stosunku do 31.12.2016 roku i wyniosła 194,1 mln PLN.

Na wzrost zobowiązań ogółem wpłynęły przede wszystkim:

- wzrost zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (zaciągnięcie przez KUCHET Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego na zakup Hotelu pod Orłem),
- zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- wzrost zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego,
- wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Pasywa	31-03-2017 (niebadane)	31-12-2016	31-03-2016 (niebadane)
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	73 073	62 218	68 870
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	-	-	5 141
<i>Finansujące nieruchomości</i>	72 062	59 952	58 682
<i>Finansujące przemysł</i>	1 011	2 266	4 966
<i>Pozostałe</i>	-	-	81
Leasing finansowy	4 381	5 583	2 175
Pochodne instrumenty finansowe	1 444	1 734	2 785
Pozostałe zobowiązania	2 168	1 633	13
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 520	14 762	12 418
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	767	460	273
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	496	650	590
Zobowiązania długoterminowe	99 849	87 040	87 124
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40 615	37 925	11 557
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 318	789	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	30 743	29 194	19 519
<i>Finansujące nieruchomości</i>	7 804	5 534	4 947
<i>Finansujące przemysł</i>	14 813	14 245	12 083
<i>Pozostałe</i>	8 126	9 415	2 489
Leasing finansowy	4 094	3 444	2 013
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną	-	129	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6 551	6 716	3 071
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 125	2 999	224
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 821	1 861	2 166
Zobowiązania krótkoterminowe	94 267	83 057	38 550
Zobowiązania razem	194 116	170 097	125 674

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	641	4 390
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(295)	(4 115)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	11 038	5
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 384	280
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 821	11 666
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	23 205	11 946

W pierwszym kwartale 2017 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 0,6 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 2,3 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym.

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wyniósł per saldo 1,1 mln PLN, a największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu zapasów o 8,2 mln PLN, zmniejszenia należności o 6,6 mln PLN oraz zwiększenia stanu zobowiązań o 2,7 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 0,3 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 0,2 mln PLN).

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 11,0 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego w kwocie 2,5 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 14,2 mln PLN.

2.2.4 Analiza wskaźnikowa

Na koniec pierwszego kwartału 2017 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2016.

Wskaźniki rentowności, głównie ze względu na poniesioną stratę netto, wymagają wzmożonej obserwacji.

Nie budzą obaw wskaźniki ogólnego zadłużenia oraz wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.

Pomimo poniesionej straty na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q2017	1Q2016
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	11,59%	7,72%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31-03-2017	31-03-2016
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,13	1,13
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	35 221	27 145
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31-03-2017	31-03-2016
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,45	1,81
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,75	1,20
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,47	0,45
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,89	0,83
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1Q2017	1Q2016
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-20,56%	-13,75%

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-4,55%	-9,70%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-2,38%	-1,06%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-4,56%	-1,96%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q2017	1Q2016
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	2 098	609
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	4,45%	2,88%

* 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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w I kwartale 2017 roku największy wpływ miało:

- objęcie kontroli nad PROJPRZEM S.A., w związku z czym nastąpiły istotne zmiany – zwiększenie wartości zarówno w rachunku wyników jak i bilansie po stronie aktywów i pasywów,
- sprzedaż przez GK IMMOBILE S.A. udziałów w spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Spółce PROJPRZEM S.A.; jako transakcja wewnątrz Grupy Kapitałowej nie ma bezpośredniego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jednakże związany z tą transakcją bieżący podatek dochodowy wpłynął w znaczącym stopniu na wynik netto Grupy; transakcja ta wpłynęła także na wartość kapitałów przypadających podmiotom niekontrolującym.

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

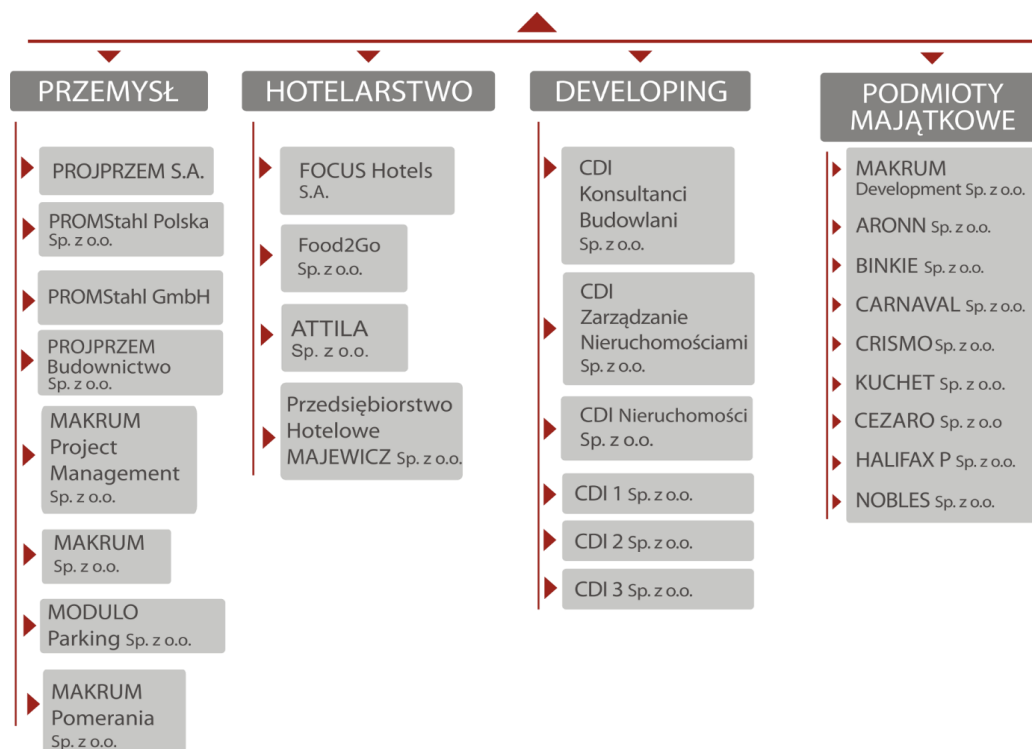
Konsolidacją na dzień 31.03.2017 r. zostały objęte niżej wymienione spółki:

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
FOOD2GO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **IMMOBILE**
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

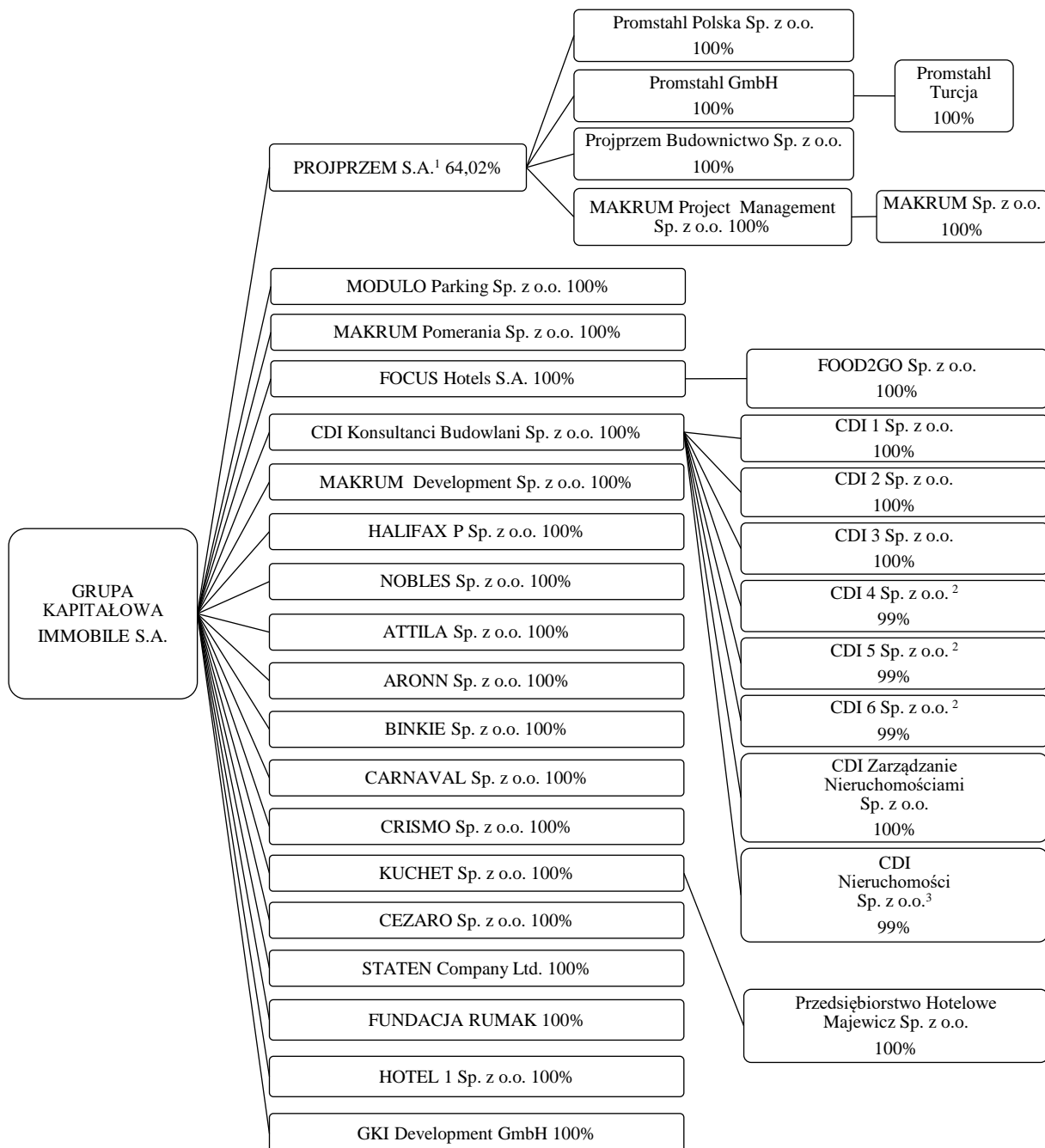
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 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

Schemat funkcjonalny uwzględniający główne Spółki Grupy Kapitałowej został zaprezentowany na poniższym grafie.



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 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 3.830.370 akcji PROJPRZEM S.A., co stanowi 64,02% kapitału zakładowego, dających prawo do 3.830.370 głosów, co stanowi 53,62% 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

Grupa Kapitałowa IMMOBILE nie publikowała prognozy wyników na rok 2017.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.05.2017 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 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 akcjonariusze	11.724.109	11.724.109	15,56
Stan na dzień 31.12.2016			
Rafał Jerzy	36.694.547	36.694.547	48,69
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,08
Francois Gros (przez podmioty zależne)	8.272.552	8.272.552	10,98
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,31
Pozostali Akcjonariusze	8.248.109	8.248.109	10,94

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 30.05.2017 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 30.05.2017 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2016	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 30.05.2017
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	74.917	-----	-----	74.917
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	36.694.547	-----	5.976.000	30.718.547
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

*Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k., w której p. Jacek Nowakowski jest komandytariuszem w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku nie dokonywała zakupu akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2016 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.

AKCJE PROJPRZEM S.A.

W posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie ma żadnych akcji PROJPRZEM S.A.

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 część B rozdział *Pozostałe noty objaśniające, Nota 19. Inne istotne zmiany, 19.2. Sprawy sądowe.*

9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami 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 31.03.2017 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ PROJPRZEM S.A. W I KWARTALE 2017 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
2017-02-17	PKO BP	MAKRUM PM	gwarancja dobrego wykonania umowy	11	2020-02-28
2017-03-13	PKO BP	MAKRUM PM	gwarancja dobrego wykonania umowy	70	2020-03-31
2017-03-30	Commerzbank	PROMStahl GmbH	gwarancje	561	bezterminowe
od 2017-01-06 do 2017-03-31	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	96	bezterminowe
od 2017-03-02 do 2017-03-31	Axa	PROMStahl GmbH	gwarancje	46	bezterminowe

Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji udzielonych są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

Ponadto Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w I kwartale 2017 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

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

1. Informacje o zatrudnieniu w GK IMMOBILE na dzień 31.03.2017 roku przedstawiono poniżej.

	<i>na dzień 31.03.2017 roku</i>
GK IMMOBILE S.A.	15
PROJPRZEM S.A.	327
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	57
MAKRUM Sp. z o.o.	46
Promstahl Polska Sp. z o.o.	19
Promstahl GmbH	30
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	19
MODULO Parking Sp. z o.o.	3
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	12
FOCUS HOTELS S.A.	79
Przedsiębiorstwo Hotelowe MAJEWICZ Sp. z o.o.	39
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	42
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	9
ATTILA Sp. z o.o.	15

Łącznie Spółki Grupy zatrudniają 712 osób.

2. W dniu 31.03.2017 r. Spółka KUCHET Sp. z o.o. podpisała ostateczną umowy zbycia udziałów w spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (PHM), na podstawie, której Grupa nabyła 100% udziałów w PHM za łączną cenę 2,4 mln PLN netto. PHM jednocześnie jest właścicielem udziału 2128/10800 we własności nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 14, stanowiącej działkę o powierzchni 0,2285 ha, na której PHM prowadzi działalność hotelową w budynku funkcjonującym pod nazwą "Hotel pod Orłem" (dalej "Nieruchomość").

Także w dniu 31.03.2017 r. Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży pozostałych 8672/10800 udziałów w/w Nieruchomości ze wszystkimi pozostałymi Współwłaścicielami Nieruchomości. na podstawie, której Grupa nabyła te udziały w Nieruchomości za cenę 14,1 mln PLN netto. Wobec powyższego, w wyniku zawarcia umów przenoszących własność udziałów w PHM i Nieruchomości, Grupa została właścicielem całej Nieruchomości.

Zgodnie z powyższymi umowami, prawo własności nieruchomości oraz udziałów w PHM przeszło w dacie otrzymania przez Sprzedających zapłaty, co nastąpiło w dniu 03.04.2017 r.

W związku z powyższym Grupa będzie konsolidować wyniki finansowe Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Spółka z o.o. od początku II kwartału 2017 roku a rozliczenie połączenia zostanie przedstawione w śródrocznym finansowym na dzień 30.06.2017 r.

3. W dniu 18.04.2017 roku MAKRUM Development Sp. z o.o (spółka zależna od Spółki) ogłosiła ofertę nabycia akcji na okaziciela spółki PROJPRZEM S.A., w wyniku której złożono zapisy na sprzedaż akcji w ilości 980.118 sztuk. MAKRUM Development Sp. z o.o. przyjęła wszystkie oferty sprzedaży, a transakcja została rozliczona 26.05.2017 roku.

W wyniku powyższej transakcji Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wraz z podmiotami zależnymi posiada 3.830.370 akcji Projprzem S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 64.02% udziału w kapitale zakładowym Projprzem S.A., tj. 53.62% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A.

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 Grupy będą:

- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i energetycznym,
- sytuacja na rynku ropy naftowej – trwale utrzymująca się niska cena ropy naftowej w znaczący sposób ogranicza wszelkie inwestycje w sektorze offshore, co przekłada się na wielkość zamówień w sektorze przemysłowym,
- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- ewentualne działania nowego rządu w zakresie programów wspierających budownictwo mieszkaniowe, w tym budowę tanich mieszkań na wynajem lub programy wspierające zakup mieszkań,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli CHF.

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PROJPRZEM S.A.,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci FOCUS Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy.

Główne cele na rok 2017 związane są z:

- 1) wykorzystanie potencjalnych synergii nowych opcji związanych z poszerzeniem Grupy o PROJPRZEM S.A.
- 2) alokacja zasobów wewnątrz Grupy w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 3) zwiększenie udziału w kapitale akcyjnym PROJPRZEM S.A.
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, w tym gruntu w bydgoskiej dzielnicy Fordon, a w kolejnych latach także w nowo pozyskanych lokalizacjach, np. w Warszawie,
 - w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 5) reaktywacja budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawa efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM oraz w zakresie konstrukcji stalowych, w tym optymalizacja kosztów zakładu produkcyjnego w Sępólnie,
- 7) wzmocnieniem pozycji w zakresie handlu detalicznego lub decyzja o wycofaniu się z tego obszaru,
- 8) efektywne włączenie hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy do sieci FOCUS oraz otwarcie nowych hoteli w Sopocie, Białymstoku, Lublinie i Warszawie,
- 9) pozyskiwanie nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 10) określenie modelu funkcjonowania i realizacja obiektu produkcyjnego MAKRUM w nowej lokalizacji,
- 11) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
 - sprzedaż zbędnych aktywów nieoperacyjnych,
 - dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Bydgoszcz, dn. 30 maja 2017 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winięcki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy