



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

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.	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 30.05.2017 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 30.05.2017 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	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 31.03.2017 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 23716 udziałów w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za łączną cenę 31,0 mln PLN.
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.
2. 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.
3. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Spółki
 - a. Przychody Spółki w pierwszym kwartale 2017 roku wyniosły 1,8 mln PLN,
 - b. EBITDA wynosi -169 tys. PLN,
 - c. Zysk netto w wysokości 24,4 mln PLN.

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

	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
tys. PLN			
<i>Rachunek zysków i strat</i>			
Przychody ze sprzedaży	1 842	2 072	7 391
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(297)	(172)	(1 925)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 105	(1 049)	(10 487)
Zysk (strata) netto	24 447	(1 014)	(9 753)
Zysk na akcję (PLN)	0,32	(0,01)	(0,13)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,32	(0,01)	(0,13)
<i>Rachunek przepływów pieniężnych</i>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(616)	377	(2 197)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	86	(200)	(18 694)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	636	9 474	21 608
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	106	9 651	717
<i>Bilans</i>			
Aktywa	211 422	275 902	181 336
Zobowiązania długoterminowe	1 421	135 526	1 319
Zobowiązania krótkoterminowe	37 567	11 527	32 027
Kapitał własny	172 434	128 849	147 986

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.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Na dzień 31.03.2017 r. GKI S.A. zatrudniała 15 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 31.03.2017 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	791	1 051	-	1 842
Wynik operacyjny segmentu	44	547	-	591
Aktywa segmentu sprawozdawczego	4 107	1 602	22 744	28 453
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	1 498	571	3	2 072
Wynik operacyjny segmentu	494	95	3	592
Aktywa segmentu sprawozdawczego	10 655	670	4 683	16 008

W pierwszym kwartale 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 kwartale 2017 r. oraz analogicznym okresie roku 2016.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	1 842	2 072
Przychody ze sprzedaży usług	1 842	2 069
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	3
Koszt własny sprzedaży	1 251	1 480
Koszt sprzedanych usług	1 251	1 480
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	591	592
Koszty ogólnego zarządu	842	760
Pozostałe przychody operacyjne	63	78
Pozostałe koszty operacyjne	109	82
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(297)	(172)
Przychody finansowe	30 910	548
Koszty finansowe	508	1 425
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 105	(1 049)
Podatek dochodowy	5 658	(35)
Zysk (strata) netto	24 447	(1 014)

Spadek przychodów Spółki w porównaniu do pierwszego kwartału 2016 roku wynika głównie ze sprzedaży 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.).

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła stratę z działalności operacyjnej na poziomie 0,3 mln PLN.

Przychody finansowe za pierwszy kwartał 2017 roku wyniosły 30,9 mln PLN i były wyższe o 30,4 mln PLN od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie roku 2016. Tak znaczący wzrost spowodowany był przede wszystkim sprzedażą udziałów spółki Hotel 3 GKI Sp. z o.o. oraz Makrum Project Management Sp. z o.o. (ok. 29,8 mln PLN).

Koszty finansowe osiągnęły poziom 0,5 mln PLN i zmniejszyły się w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 0,9 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 30,0 mln PLN oraz zysk netto na poziomie 24,4 mln PLN.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.03.2017 r. zmniejszyła się o 1,9 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2016 r. i wyniosła 136,3 mln PLN, na co wpływ m.in. miała sprzedaż udziałów w spółkach MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz Hotel 3 GKI Sp. z o.o.

Aktywa	31.03.2017 (niebadane)	31.03.2016 (niebadane)	31.12.2016
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	17	46	22
Rzeczowe aktywa trwałe	1 464	8 179	1 322
Nieruchomości inwestycyjne	2 020	2 020	2 020
Inwestycje w jednostkach zależnych	131 368	211 294	132 481
Należności i pożyczki	-	540	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 444	1 729	2 399
Aktywa trwałe	136 313	223 808	138 244

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.03.2017 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
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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

MODULO Parking Sp. z o.o.	1 000	100%	50
PROJPRZEM S.A.	2 047 109	34,2%	20 623

*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 31.03.2017 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2016 r. o ca 32,0 mln PLN i wyniosły 71,5 mln PLN.

Powodem zmiany wartości aktywów obrotowych jest w głównej mierze:

- wzrost poziomu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o kwotę 19,1 mln PLN, w tym 19,0 mln PLN to należności z tytułu sprzedaży udziałów,
- wzrost wartości pożyczek per saldo o 12,8 mln PLN – w I kwartale 2017 r. Spółka udzieliła pożyczek o łącznej wartości 27,5 mln PLN oraz otrzymała spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami w wysokości 15,2 mln PLN.

Aktywa	31.03.2017 (niebadane)	31.03.2016 (niebadane)	31.12.2016
Aktywa obrotowe			
Zapasy	-	302	92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 154	1 482	2 041
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	170	-
Pożyczki	49 243	24 949	36 444
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	11 657	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	237	230	145
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	912	9 741	807
Aktywa obrotowe	71 546	48 531	39 529
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3 563	3 563	3 563

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 31.03.2017 roku wyniósł 172,4 mln PLN i był wyższy w stosunku do końca roku 2016 o 24,4 mln PLN, na co wpływ miał osiągnięty w I kwartale zysk netto.

Pasywa	31.03.2017 (niebadane)	31.03.2016 (niebadane)	31.12.2016
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	18 841	18 216	18 841
Akcje własne (-)	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	98 086	103 711
Pozostałe kapitały	4 662	4 857	4 662
Zyski zatrzymane:	45 220	7 690	20 773
- zysk (strata) z lat ubiegłych	20 773	8 705	30 526
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24 447	(1 014)	(9 753)
Kapitał własny	172 434	128 849	147 987

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31.03.2017 r. zwiększyła się o ok. 5,6 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2016 roku i osiągnęła poziom 37,6 mln PLN.

Głównym powodem wzrostu zobowiązań ogółem jest wzrost zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 5,5 mln PLN, na co złożyły się głównie:

- wzrost zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego w kwocie 4,7 mln PLN,
- wzrost kredytów i pożyczek w kwocie 0,8 mln PLN.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Pasywa	31.03.2017 (niebadane)	31.03.2016 (niebadane)	31.12.2016
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	133 820	-
Leasing finansowy	252	276	90
Pozostałe zobowiązania	-	13	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	7	4
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 165	1 410	1 226
Zobowiązania długoterminowe	1 421	135 526	1 320
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 616	1 346	1 837
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 702	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	30 086	8 439	29 264
Leasing finansowy	278	855	301
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	407	437	370
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	167	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	478	283	255
Zobowiązania krótkoterminowe	37 567	11 527	32 027
Zobowiązania razem	38 988	147 053	33 347

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	(616)	377
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	86	(200)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	636	9 474
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	106	9 651
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	807	90
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	913	9 741

W pierwszym kwartale 2017 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 0,6 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto (30,1 mln PLN) został skorygowany o amortyzację (razem 0,1 mln PLN), zysk ze sprzedaży jednostek zależnych (29,8 mln PLN), zysk z tyt. różnic kursowych i przychody z odsetek i dywidend (0,7 mln PLN) oraz koszty odsetek (0,3 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu należności (0,6 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła dodatni przepływ pieniężny w wysokości 86 tys. PLN, na co składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wpływ gotówki netto 12,5 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. 3,5 mln PLN) na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 0,6 mln PLN. Miało to miejsce ze względu na zaciągnięcie nowych pożyczek w kwocie ok. 4,2 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 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 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.

W wyniku poniesionej straty na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął ujemną wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q2017	1Q2016
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	0,87%	0,75%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31.03.2017	31.03.2016
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,28	1,18
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	37 542	40 734
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31.03.2017	31.03.2016
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	2,03	4,70
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	2,03	4,68
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,18	0,53
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,22	1,14
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1Q2017	1Q2016
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	1326,99%	-48,95%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	1634,10%	-50,66%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	11,56%	-0,37%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	14,18%	-0,79%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q2017	1Q2016
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-169	85
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-9,15%	4,09%

* 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 23716 udziały w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 PLN za jeden udział, tj. łącznie 31.020.528,00 PLN, płatną w następujących ratach:
 - a) do dnia 24.03.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 10.020.528,00 PLN;
 - b) do dnia 31.03.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 4.000.000,00 PLN;
 - c) do dnia 31.12.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 6.000.000,00 PLN;
 - d) do dnia 30.06.2018 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 3.000.000,00 PLN;
 - e) do dnia 31.12.2019 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 8.000.000,00 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.

W ocenie Zarządu Spółki umiejscowienie w ramach grupy kapitałowej Spółki dwóch spółek w jednym sektorze przemysłowym, dotychczas powiązanych ze sobą poprzez Spółkę na płaszczyźnie poziomej i w wyniku transakcji zmiana powiązania Spółek na płaszczyznę pionową, 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 na lepszą kontrolę i ocenę działalności segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.

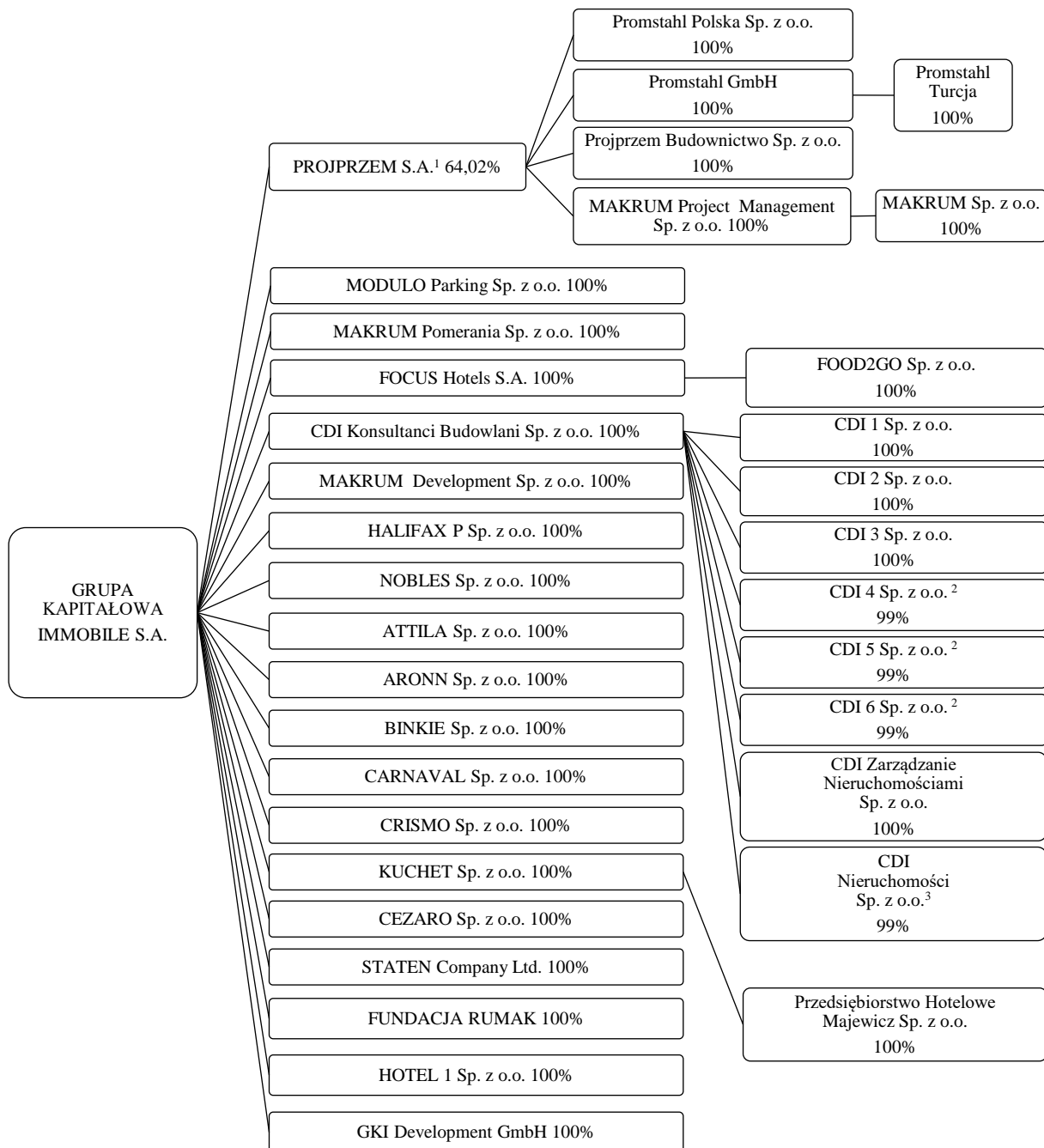
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji

Konsolidacją na dzień 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
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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Spółka 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.

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 Babiacyk	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.

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 21. Inne istotne zmiany, 21.1. 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 31.03.2017 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 31.03.2017 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 31.03.2017 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 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 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 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,
- sprzedaż posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy – działka budowlana przy Placu Kościeleckich – do spółki celowej CDI 2 Sp. z o.o.,
- 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. 30 maja 2017 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy