



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

14 września 2018 roku

Spis treści

1. Najważniejsze zdarzenia	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 r.	3
2.1. Charakterystyka sprzedaży.....	3
2.2. Wyniki finansowe	8
3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	13
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	13
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	16
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 14.09.2018 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	16
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 14.09.2018 r.....	17
8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	17
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	17
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.....	18
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 zdarzenia

1. W dniu 08.06.2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy z zysku za 2017 rok w kwocie łącznej 5.275.405,24 PLN, tj. 0,07 PLN na jedną akcję. Dywidendą objęte są akcje Spółki w liczbie 75.362.932 sztuk. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 07.09.2018 r. Termin wypłaty przez Spółkę dywidendy ustalono na dzień 21.09.2018 r.
2. W dniu 28.06.2018 roku Grupa sprzedała posiadane udziały w spółkach MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. oraz HALIFAX P Sp. z o.o. za łączną kwotę 21,0 mln PLN.
Spółka Halifax P Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym gruntów i właścicielem budynków składających się na Stocznia "Pomerania" w Szczecinie. Z kolei Makrum Pomerania Sp. z o.o. jest podmiotem zarządzającym Stocznia "Pomerania" w Szczecinie w oparciu o umowę dzierżawy z Halifax P Sp. z o.o. Spółka podjęła decyzję o sprzedaży udziałów w wyżej wymienionych spółkach, albowiem Spółka nie wiązała z nimi swoich planów inwestycyjnych i rozwoju Spółki.
3. Podstawowe dane finansowe Grupy:
 - a. Przychody Grupy w pierwszym półroczu 2018 roku wyniosły 168,0 mln PLN,
 - b. EBITDA wynosi 18,1 mln PLN,
 - c. Zysk netto w wysokości 4,5 mln PLN.
4. Grupa rozpoczęła w pierwszym kwartale sprzedaż mieszkań z Etapu 1 osiedla mieszkaniowego Platanowy Park.

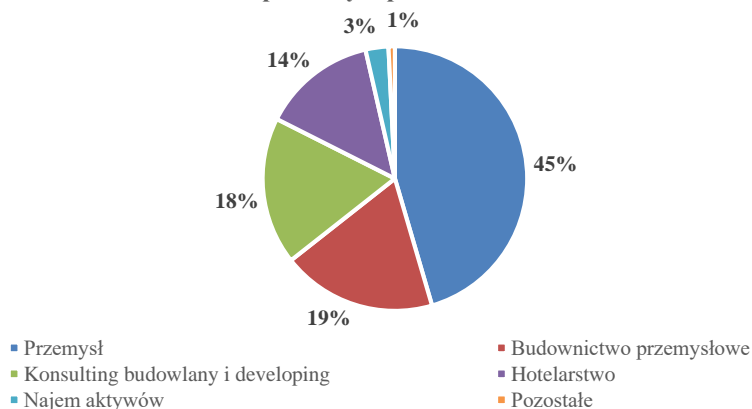
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 r.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszym półroczu 2018 roku osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

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

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w pierwszym półroczu 2018 roku



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów przedstawia tabela zamieszczona poniżej.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2018 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	76 385	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	0	167 997
Przychody ogółem	76 385	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	0	167 997

Amortyzacja	1 604	225	1 821	92	17	208	0	3 968
Wynik operacyjny segmentu	3 638	1 544	3 004	2 535	3 282	68	0	14 070
Aktywa segmentu sprawozdawczego	127 004	27 121	125 421	111 480	11 945	22 306	24 041	449 318

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2017 roku (niebadane)							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	78 707	4 776	19 190	6 073	3 506	0	112 253
Przychody ogółem	78 707	4 776	19 190	6 073	3 506	0	112 253

Amortyzacja	2 288	399	1 639	26	235	0	4 587
Wynik operacyjny segmentu	2 492	1 942	1 320	-1 575	-1 862	0	2 318
Aktywa segmentu sprawozdawczego	108 312	60 559	134 686	92 378	5 988	32 432	434 354

Grupa uwzględniła w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem.

PRZEMYSŁ

– Systemy przeładunkowe

W I półroczu 2018 r. utrzymywał się wysoki wzrost sprzedaży z w tym segmencie. Segment ten poza produkcją systemów przeładunkowych obejmuje ponadto systemy parkingowe MODULO. Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych: PROJPRZEM MAKRUM S.A. (sprzedaż eksportowa do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej) oraz PROMStahl GmbH, PROMStahl Polska Sp. z o.o., MODULO Parking Sp z o.o. Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w Zakładzie w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych. Na etapie przygotowania dokumentacji projektowej jest inwestycja w modernizację i rozbudowę tego zakładu produkcyjnego pozwalająca na skrócenie czasu produkcji, zwiększenie mocy produkcyjnych jak również docelowo zwiększenie konkurencyjności wytwarzanych produktów.

– Konstrukcje stalowe

Produkcja tego segmentu realizowana była w I półroczu 2018 r. w Zakładzie w Bydgoszczy (zakład dawnej MAKRUM Project Management Sp z o.o.) – w odpowiednim okresie roku 2017 przychody tego segmentu pochodziły z Zakładu w Sępólnie Krajeńskim, który został sprzedany we wrześniu 2017 roku oraz od 01.04.2017 roku Zakładu w Bydgoszczy (po zakupie 100% udziałów MAKRUM Project Management Sp z o.o. w marcu 2017r.). Zakład w Bydgoszczy wytwarza konstrukcje maszyn dla szeregu gałęzi przemysłu. W zakresie tego segmentu realizowany jest cel sprzedaży głównie własnych produktów, które generują wyższe marże. W bieżącym roku poziom sprzedaży tego zakładu jest wyższy niż rok wcześniej. Spółka rozpoczęła proces reorganizacji tego zakładu, planowana jest optymalizacja w zakresie aktywów trwałych.

– **Budownictwo przemysłowe**

Dla działalności w zakresie budownictwa w 2017 roku została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu oraz Bydgoszczy, ale działalność spółki na tą chwilę obejmuje teren województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego. W roku 2018 spółka koncentruje się na budownictwie przemysłowym. Spółka ta od początku działalności do dnia publikacji raportu (18 miesięcy) podpisała dziewiętnaście różnych kontaktów i zleceń od inwestorów zewnętrznych oraz z Grupy Kapitałowej Immobile na kwotę około 135 mln PLN z czego 19,9 mln PLN zostało zrealizowane w 2017r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zrealizuje z pozyskanych kontraktów około 100 mln PLN przychodu w roku 2018. Najistotniejsze obecnie kontrakty są realizowane na rzecz spółek: Starion Poland Sp z o.o., LUVENA SA i Shapers' Polska Sp. z o.o. Skala sprzedaży w bieżącym roku umożliwi osiągnięcie rentowności działalności.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za okres styczeń – czerwiec 2018 roku wyniosły łącznie 23,9 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2017 roku wyniosły łącznie 19,4 mln PLN, co oznacza wzrost o 4,5 mln PLN vs. 2017 rok (+23,1%). Wzrost ten spowodowały przede wszystkim trzy czynniki:

- przejście od kwietnia 2017 roku czterogwiazdkowego obiektu Focus Premium Pod Orłem w Bydgoszczy,
- otwarcie od kwietnia 2018 roku obiektu Focus Premium Sopot,
- bardzo dobre wyniki sprzedażowe obu gdańskich hoteli oraz hotelu w Chorzowie.

Powyższe dane dotyczą dziesięciu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 797 pokoi. FOCUS Hotels to obiekty nakierowane 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	1H 2018	1H 2017	vs. 2017
OCC%	64,35%	59,17%	+5,18%
ADR	166,65 PLN	164,54 PLN	+2,11 PLN
RevPAR	107,24 PLN	97,36 PLN	+9,88 PLN

Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego

FOCUS Hotels S.A. od kilku lat konsekwentnie stawia na rozwój sieci poprzez pozyskiwanie inwestorów chcących ulokować swoje aktywa w segmencie długoterminowej dzierżawy hotelowej z gwarancją zwrotu z inwestycji.

Spółka planuje otwierać kolejne hotele w największych polskich miastach takich jak Wrocław i Kraków.

Prace nad rozwojem sieci na rodzimym rynku są prowadzone równoległe z działaniami mającymi na celu wyjście spółki poza Polskę. Powołane do tego celu biuro w Bukareszcie stale poszukuje możliwości inwestowania na rynkach rumuńskim, węgierskim, czeskim i słowackim.

W dniu 27.06.2018 r. uzyskano pozwolenie na budowę obejmujące przebudowę obiektu biurowego położonego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13 na obiekt hotelowy posiadający 86 pokoi wraz z infrastrukturą hotelową w standardzie trzygwiazdkowym.

Na początku października 2018 roku spółka otworzy hotel FOCUS Poznań. Będzie to dziesiąty hotel sieci, który zaoferuje gościom 92 pokoje oraz nowoczesne zaplecze konferencyjne.

Aktualnie trwają prace budowlane i wykończeniowe w 4-gwiazdkowym hotelu w Lublinie, którego otwarcie zaplanowane jest na marzec 2019 roku. Hotel posiadać będzie 76 pokoi oraz przestronne centrum konferencyjne.

W sierpniu 2018 roku rozpoczęła się budowa hotelu FOCUS Premium w Warszawie, który wyposażony zostanie w 234 pokoje oraz centrum kongresowe o powierzchni 2000 m².

KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o., CDI 3 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o.

Wszystkie spółki tego segmentu świadczą usługi głównie na potrzeby realizacji inwestycji deweloperskich w Grupie oraz wsparcia innych segmentów Grupy.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne: budowę osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, budowę budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3 w śródmieściu Bydgoszczy, budowę Osiedla Uniwersyteckiego w bydgoskiej dzielnicy Fordon. W przygotowaniu jest również inwestycja hotelowa polegająca na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy na hotel sieci FOCUS z 86 pokojami.

Osiedle Platanowy Park

Inwestycja na niemal 10 hektarowym terenie, podzielona na 8 etapów mieszkaniowych, które będą realizowane w okresie około 9-letnim, przede wszystkim ze względu na chłonność bydgoskiego rynku mieszkaniowego. Zakłada się oddawanie corocznie do użytku około 150 mieszkań z ogólnej liczby ok. 1 250 mieszkań (ok. 72 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 grudniu 2015 roku spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. oddała do użytkowania etap „0” Platanowego Parku, w którym wybudowano 144 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 6.684 m², 156 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Inwestycja została sprzedana w 95% i wygenerowała przychód na poziomie 34,1 mln PLN netto.

W styczniu 2018 roku spółka celowa CDI 3 Sp. z o.o. oddała do użytkowania etap „1” Platanowego Parku, w którym wybudowano 148 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 8.400 m², 19 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.050 m² oraz 163 miejsca postojowe w dwóch poziomach garaży. Inwestycja jest w trakcie sprzedaży, obecnie sprzedano produkty o wartości 41 mln PLN netto co stanowi 79 % oczekiwanego przychodu.

W marcu 2018 roku rozpoczęto budowę etapu „2”, w którym wybudowanych zostanie 195 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 11.237 m², 4 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 220 m² oraz 217 miejsc postojowych w hali garażowej. Planowane zakończenie inwestycji przewidziane jest pod koniec 2020 roku. Oczekiwany przychód z inwestycji to 73,7 mln PLN netto.

Aktualnie prowadzone są prace projektowe nad etapem „3” Platanowego Parku. Pod koniec 2018 roku spółka zamierza uzyskać pozwolenie na budowę tego etapu. W ramach inwestycji projektowane są mieszkania i lokale usługowe o łącznej powierzchni 14.515 m². W budynku przewidziano garaż podziemny na 200 miejsc postojowych.

Osiedle Uniwersyteckie

Grupa podjęła decyzję w sprawie budowy osiedla mieszkaniowego w Fordonie. Inwestycja będzie zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego w Bydgoszczy. W ramach zadania przewidziano realizację 13 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Uzyskano pozwolenia na budowę dla trzech budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 108 mieszkań i powierzchni PUM 4.431 m², 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 72 zewnętrznych miejsc postojowych. Realizację inwestycji przewidziano w okresie od IV kwartału 2018 roku do IV kwartału 2019 roku.

Perspektywy segmentu konsultingu budowlanego i developingu

W najbliższych planach Grupy, po zrealizowaniu inwestycji hotelowej przy ul. Bernardyńskiej, jest również zmiana przeznaczenia nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej z funkcji hotelowej na mieszkaniową. Dodatkowo prowadzone są również rozmowy nad kolejną lokalizacją w Bydgoszczy.

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 marcu 2015 roku a jej zakończenie przewidziane jest na III kwartał 2018 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji naziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12,5 tys. m² (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m²). Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN.

Inwestycja jest w końcowym etapie realizacji, obecnie wykonywane są prace wykończeniowe części wspólnych oraz powierzchni najemców. Zakończenie inwestycji planowane jest na IV kwartał 2018 roku.

Na dzień dzisiejszy podpisane umowy najmu opiewają na 35 % powierzchni najmu. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 50 % powierzchni najmu. Przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, ubezpieczeniowej, IT oraz sektora usług wspólnych.

W częściach parterowych przewidziano miejsce dla banków, restauracji oraz gabinetów medycznych.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w pierwszym półroczu 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 MAKRUM S.A. (wynajem nieruchomości biurowych w Bydgoszczy ul. Bernardyńska).

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

W dniu 28.06.2018 roku Grupa sprzedała posiadane udziały w spółce MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., co bezpośrednio wpłynie na spadek przychodów z tego tytułu w kolejnych okresach. W pierwszym półroczu 2018 roku przychody i koszty w całości podlegały konsolidacji.

W związku z planowaną przebudową obiektu biurowego położonego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13 na obiekt hotelowy, Grupa odnotuje również spadek przychodów w tym zakresie.

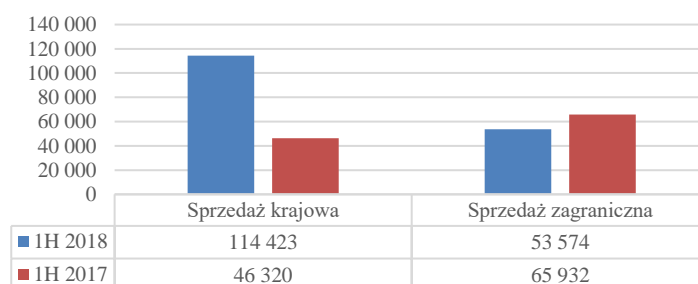
Zwiększenie przychodów z najmu aktywów Grupa widzi poprzez realizację inwestycji własnej – IMMOBILE K3 opisanej szerzej w segmencie konsultingu budowlanego i developingu.

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 po 2020 roku.

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

Sprzedaż wg kierunków geograficznych



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Na ogólny wzrost przychodów Grupy w I półroczu 2018 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2017, wynoszący ok. 55,7 mln PLN wpływ miał wzrost sprzedaży krajowej.

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 półroczu 2018 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1 Rachunek wyników

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w pierwszym półroczu roku 2018 i 2017.

	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2017 (niebadane, przekształcone)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	167 997	112 253
Przychody ze sprzedaży produktów	137 469	88 110
Przychody ze sprzedaży usług	29 220	22 065
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 308	2 078
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	76 385	78 707
<i>Hotelarstwo</i>	23 501	19 190
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	30 316	6 073
<i>Najem aktywów</i>	4 698	4 776
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	31 789	0
<i>Pozostałe</i>	1 308	3 506
Koszt własny sprzedaży	127 880	85 642
Koszt sprzedanych produktów	105 932	66 977
Koszt sprzedanych usług	20 863	16 757
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 085	1 907
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	55 773	58 653
<i>Hotelarstwo</i>	17 369	14 891
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	24 807	5 600
<i>Najem aktywów</i>	2 541	2 374
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	26 304	0
<i>Pozostałe</i>	1 085	4 125
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	40 117	26 611
Koszty sprzedaży	10 431	7 662
Koszty ogólnego zarządu	15 615	16 631
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	14 070	2 318
Pozostałe przychody operacyjne	4 116	1 948
Pozostałe koszty operacyjne	783	449
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-3 433	0
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	146	130
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 117	3 946
Przychody finansowe	436	610
Koszty finansowe	4 175	4 327
Zysk z okazijnego nabycia	0	6 246
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 378	6 475
Podatek dochodowy	5 866	7 829
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 512	-1 355
Zysk (strata) netto	4 512	-1 355

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym półroczu 2018 roku wyniosły 168,0 mln PLN, co oznacza wzrost per saldo o 55,7 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2017.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 40,1 mln PLN (rentowność na poziomie 23,9%) wobec 26,6 mln PLN w analogicznym okresie roku 2017 (rentowność 23,7%).

Wraz ze wzrostem przychodów wzrosły również koszty sprzedaży o ok. 2,8 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu spadły o ok. 1,0 mln PLN.

W pierwszym półroczu 2018 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny (podobnie jak w roku 2017) – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 3,3 mln PLN (w roku 2017 – o ok. 1,5 mln PLN).

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 14,1 mln PLN wobec zysku w roku 2017 na poziomie 3,9 mln PLN.

Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2018 roku osiągnęły poziom 4,2 mln PLN, w porównywalnym okresie 2017 roku wyniosły 4,3 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 6 miesięcy wynoszą 2,2 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów ma strata z realizacji instrumentów finansowych w wysokości per saldo 1,5 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 10,4 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2017 zysk brutto wyniósł 6,5 mln PLN).

Za pierwsze półrocze 2018 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 4,5 mln PLN wobec straty netto 1,4 mln PLN w analogicznym okresie roku 2017.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.06.2018 r. osiągnęła poziom niższy o 17,1 mln PLN niż na koniec roku 2017 i wyniosła 275,3 mln PLN. Główna zmiana dotyczy zmniejszenia nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku sprzedaży spółek zależnych Halifax Sp. z o.o. i Makrum Pomeranii Sp. z o.o. nastąpiło pomniejszenie posiadanych nieruchomości inwestycyjnych o nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie - Stocznia Pomerania o wartości godziwej 25,2 mln PLN.

Aktywa	30-06-2018 (niebadane)	31-12-2017 (przekształcone)
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	3 104	2 958
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	161 964	157 193
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	116 143	114 969
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	42 619	38 161
<i>Pozostałe</i>	3 203	4 063
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	97 024	117 106
<i>Grunty inwestycyjne</i>	34 422	37 675
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	62 602	79 430
Należności i pożyczki	5 070	4 263
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	36	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 111	10 870
Aktywa trwałe	275 313	292 428

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.06.2018 r. w GK IMMOBILE wyniosły 173,5 mln PLN wobec 159,9 mln PLN na dzień 31.12.2017 r. Spadek wartości aktywów obrotowych wynika głównie ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Aktywa	30-06-2018 (niebadane)	31-12-2017 (przekształcone)
Aktywa obrotowe		
Zapasy, w tym:	73 981	79 481
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	8 678	42 400
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	19 928	997
<i>Pozostałe zapasy</i>	45 376	36 084
Aktywa z tytułu umów	8 052	9 111
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	73 639	57 796
Pożyczki	7	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	412
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2 436	4 049
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 824	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 583	8 872
Aktywa obrotowe	173 521	159 865
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	484	1 561

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży to nieruchomość przeznaczona na drogę położona w Bydgoszczy przy ul. Leśnej.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.06.2018 r. wynosi 210,0 mln PLN i jest niższy o 2,6 mln PLN niż na dzień 31.12.2017 r. Udział kapitału własnego w pasywach ogółem jest analogiczny jak na dzień 31.12.2017 r. i wynosi 47%.

Pasywa	30-06-2018 (niebadane)	31-12-2017 (przekształcone)
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	6	-219
Pozostałe kapitały	6 243	6 243
Zyski zatrzymane:	57 026	59 390
- zysk (strata) z lat ubiegłych	54 115	53 359
- zysk (strata) netto	2 911	6 031
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	185 828	187 967
Udziały niedające kontroli	24 200	24 678
Kapitał własny	210 027	212 644

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zmniejszyła się o 1,9 mln PLN w stosunku do 31.12.2017 roku i wyniosła 239,3 mln PLN.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

W zobowiązaniach krótkoterminowych z tyt. kredytów finansujących nieruchomości ujęto kredyt budowlany spółki CDI 2 Sp. z o.o. na budowę biurowca IMMOBILE K3. Po konwersji kredytu na kredyt inwestycyjny z terminem spłaty do 30.07.2033 r. zostanie reklasyfikowany do zobowiązań długoterminowych.

Pasywa	30-06-2018 (niebadane)	31-12-2017 (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	72 067	91 136
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	2 241	15 806
<i>Finansujące nieruchomości</i>	60 749	73 331
<i>Pozostałe</i>	9 076	2 000
Leasing finansowy	3 262	3 872
Pochodne instrumenty finansowe	1 073	1 326
Pozostałe zobowiązania	3 034	2 006
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 398	16 418
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	325	424
Pozostałe rezerwy długoterminowe	344	64
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	33
Zobowiązania długoterminowe	95 502	115 279
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60 820	47 521
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	795	1 693
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	44 941	34 209
<i>Finansujące nieruchomości</i>	18 005	5 464
<i>Finansujące przemysł</i>	17 629	18 631
<i>Pozostałe</i>	9 308	10 114
Leasing finansowy	1 745	2 570
Pochodne instrumenty finansowe	817	0
Zobowiązania z tytułu umów	15 833	11 768
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	8 254	7 205
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	4 874	4 326
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 709	16 620
Zobowiązania krótkoterminowe	143 789	125 931
Zobowiązania razem	239 291	241 210

2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2017 (przekształcone)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 390	-7 515
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 528	-22 881
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-12 149	25 069
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 713	-5 327
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	8 872	11 821
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-3	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	13 583	6 494

W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 23,4 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 4,0 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 9,3 mln PLN) – głównie w wyniku sprzedaży mieszkań na Platanowym Parku.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 6,5 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 9,6 mln PLN.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 12,1 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego w kwocie 26,4 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 14,3 mln PLN.

2.2.4 Analiza wskaźnikowa

Na koniec pierwszego półrocza 2018 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej są na zbliżonym poziomie co na koniec analogicznego okresu roku 2017.

W wyniku osiągniętego zysku zarówno brutto jak i netto wskaźniki rentowności uległy znaczącej poprawie.

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

Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1H2018	1H2017
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	37,39%	25,82%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30-06-2018	30-06-2017
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,13	1,09
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	35 091	26 087
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30-06-2018	30-06-2017
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,31	1,35
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,75	0,79
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,52	0,51
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,11	1,09
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1H2018	1H2017
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	2,69%	-1,23%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	6,18%	5,74%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	1,00%	-0,32%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	2,15%	-0,68%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1H2018	1H2017
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	18 084	8 507
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	10,76%	7,58%

* 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2017 w niezmienionej formie. Nie wystąpiły istotne zdarzenia o charakterze nietypowym.

4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

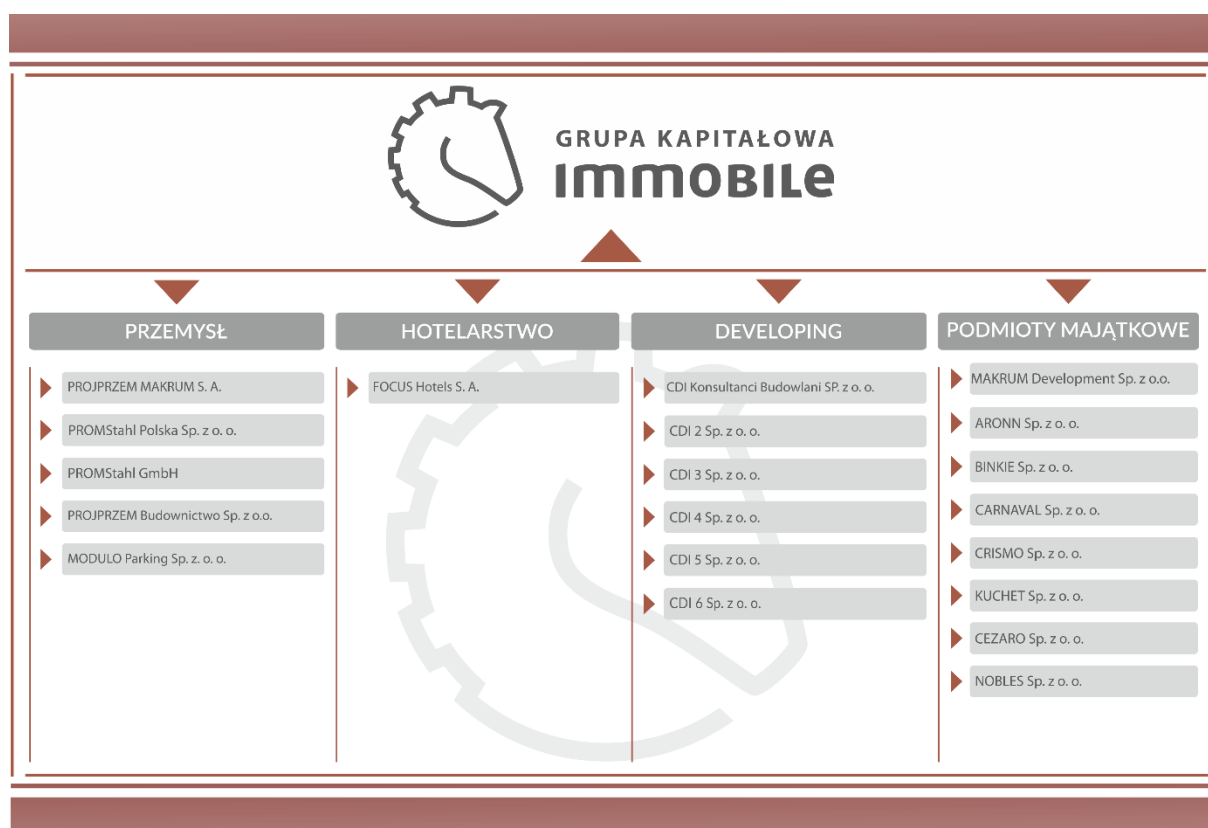
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM MAKRUM 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
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.*	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani 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. (dawniej: MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej: ATTILA Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
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

* Z uwagi na dokonaną sprzedaż w czerwcu 2018 udziałów w tych Spółkach, konsolidacją objęte zostały jedynie przychody i koszty za okres 01.01-30.06 2018 roku, konsolidacja nie obejmuje pozycji aktywów i pasywów tych Spółek.

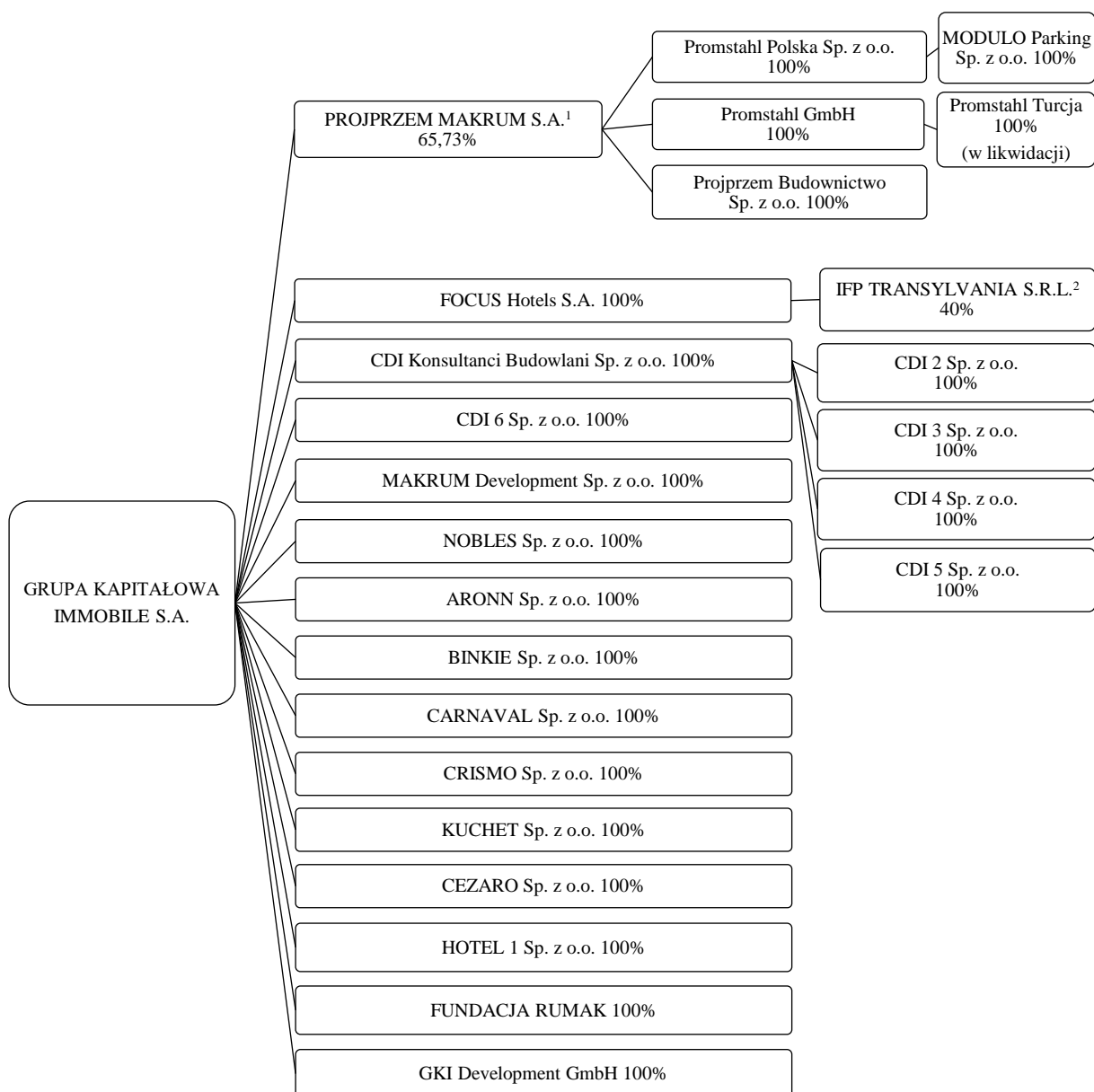
Schemat funkcjonalny uwzględniający główne Spółki Grupy Kapitałowej został zaprezentowany na kolejnym grafie.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)



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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)



¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PROJPRZEM MAKRUM 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 MAKRUM S.A. – 40% udziałów.

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 2018.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 14.09.2018 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcyonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Stan na dzień 14.09.2018			
Rafał Jerzy	27 718 547	27 718 547	36,78
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)*	10 772 552	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 000 000	4 000 000	5,31
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	4 000 000	5,31
Pozostali akcyonariusze	10 724 109	10 724 109	14,23

*FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta'Xbiex na Malcie (spółka zależna od Francois Gros) nabyła w sierpniu 2017 r. 82.939 akcji Spółki, w związku z czym przekroczyła 10% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po dokonaniu transakcji, której dotyczy zawiadomienie, Akcyonariusz posiada 7.548.166 akcji Spółki, stanowiących 10.02% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 7.548.166 głosów, co stanowi 10.02% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Od dnia publikacji raportu za pierwszy kwartał 2018 rok, tj. od dnia 29.05.2018 r. struktura akcjonariatu nie uległa zmianie. Stan na dzień 29.05.2018 r. przedstawiał się analogicznie jak na dzień publikacji niniejszego raportu śródrocznego.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 14.09.2018 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 14.09.2018 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 29.05.2018	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 14.09.2018
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	8 000	-----	25 000

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.

AKCJE PROJPRZEM MAKRUM S.A.

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

8. Istotne 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 20. Inne istotne zmiany, 20.1. 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 01.01.2018 do 30.06.2018 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

W pierwszym półroczu 2018 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE S.A. W PIERWSZYM PÓLROCZU 2018 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM MAKRUM S.A.					
26.02.2018	BZ WBK SA	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	453	31.01.2023
27.02.2018	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	213	15.12.2022
21.03.2018	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki*	1 894	20.04.2018
23.03.2018	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 129	28.01.2019
05.04.2018	BZ WBK SA	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja rękojmi	478	15.02.2020
07.05.2018	mBank SA	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja rękojmi	355	14.04.2023
07.05.2018	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	100	30.04.2023
07.05.2018	BZ WBK SA	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja płatności	475	29.02.2020
17.05.2018	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja rękojmi	394	28.12.2022
21.05.2018	PKO BP SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	940	30.11.2018
29.05.2018	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	585	31.10.2018
26.06.2018	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	1 420	29.05.2021
28.06.2018	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	200	20.06.2019
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
13.02.2018	BZ WBK SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	4 963	31.12.2018
13.02.2018	BZ WBK SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	1 345	01.04.2019
29.03.2018	BZ WBK SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu*	133	10.08.2018
30.05.2018	BZ WBK SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	322	16.06.2019
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 04.01.2018 do 27.06.2018	AXA	PROMStahl GmbH	gwarancje	574	bezterminowe
od 05.01.2018 do 27.06.2018	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	227	bezterminowe
17.05.2018	Commerzbank	PROMStahl GmbH	gwarancja	110	bezterminowa
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
09.05.2018	BZ WBK SA	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	875	bezterminowe

* Gwarancje, które na dzień publikacji niniejszego sprawozdania utraciły ważność.

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

Ponadto Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w pierwszym półroczu 2018 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania 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 30.06.2018 roku przedstawiono poniżej.

	na dzień 30.06.2018 roku	na dzień 31.12.2017 roku
GK IMMOBILE S.A.	22	24
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	275	270
Promstahl Polska Sp. z o.o.	21	18
Promstahl GmbH	35	32
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	45	39
FOCUS Hotels S.A.	104	74
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	26	16
CDI 6 Sp. z o.o.	3	9
MODULO Parking Sp. z o.o.	3	4
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	n/d	12
FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.	n/d	19
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	n/d	10
RAZEM	534	527

2. PROJPRZEM MAKRUM S.A. zakończyła w kwietniu 2018 roku transakcją sprzedaży nieruchomości przy ul. Kieleckiej proces zbywania majątku nieoperacyjnego, który nie jest niezbędny do prowadzenia jej działalności operacyjnej i nie daje możliwości alokowania go do przedsięwzięć generujących satysfakcjonującą stopę zwrotu.
3. W dniu 24.04.2018 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., jako jedyny Wspólnik Spółki zależnej HALIFAX P Sp. z o.o., podjęła uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zależnej o kwotę 712 tys. PLN poprzez utworzenie 14 240 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 7.120 tys. PLN. Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną, w wysokości 6 408 tys. PLN stanowi agio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę w dniu 27.04.2018 roku.
4. W dniu 08.06.2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy z zysku za 2017 rok w kwocie łącznej 5.275.405,24 PLN, tj. 0,07 PLN na jedną akcję. Dywidendą objęte są akcje Spółki w liczbie 75.362.932 sztuk. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 07.09.2018 r. Termin wypłaty przez Spółkę dywidendy ustalono na dzień 21.09.2018 r.
5. W dniu 28.06.2018 roku Spółka sprzedała posiadane udziały w spółkach MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. oraz HALIFAX P Sp. z o.o. za łączną kwotę 21,0 mln PLN.

Spółka Halifax P Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym gruntów i właścicielem budynków składających się na Stocznia "Pomerania" w Szczecinie. Z kolei Makrum Pomerania Sp. z o.o. jest podmiotem zarządzającym Stocznia "Pomerania" w Szczecinie w oparciu o umowę dzierżawy z Halifax P Sp. z o.o. Spółka podjęła decyzję o sprzedaży udziałów w wyżej wymienionych spółkach, albowiem Spółka nie wiązała z nimi swoich planów inwestycyjnych i rozwoju Spółki oraz było to zgodne ze strategią Grupy.

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, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym,
- 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,
- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: popytem na usługi budowlane, ale także wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, podażą usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- popyt na inne nieruchomości – możliwość i warunki zbytu pozostałych nieoperacyjnych nieruchomości Grupy,
- ewentualne działania 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 EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej.

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 MAKRUM 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,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy (w tym ewentualne zbycie udziałów w CEZARO Sp. z o.o. lub aktywów tego podmiotów),
- 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,
- optymalizacja wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- alokacja zakładu produkcyjnego w Bydgoszczy,

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

- reorganizacja modelu sprzedaży i zwiększenie działań proaktywnych segmentu przemysłowego w kraju i zagranicą,
- 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.

Grupa Kapitałowa *IMMOBILE* S.A. w dniu 27.11.2017 roku opublikowała strategię Grupy Kapitałowej na lata 2018-2022.

Główne cele na 2018 rok związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 2) wykorzystaniem potencjalnych synergii nowych opeji związanych m.in. z połączeniem *PROJPRZEM MAKRUM* S.A. i *MAKRUM Project Management Sp. z o.o.*,
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 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) rozwojem budownictwa przemysłowego w *PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.* z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach *MAKRUM*, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi *MODULO*,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowym hotelem sieci *FOCUS Premium* w Sopocie oraz otwarciu nowych hoteli w Poznaniu, Lublinie i Bydgoszczy,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim w kraju i za granicą – przy wykorzystaniu również nowo otwartego biura w Bukareszcie, które będzie odpowiedzialne za rozwój sieci na terenie Rumunii, Węgier, Czech oraz Słowacji,
- 9) określeniem modelu funkcjonowania i realizacją obiektu produkcyjnego *MAKRUM* w nowej lokalizacji,
- 10) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
 - sprzedaż zbędnych aktywów nieoperacyjnych (np. części nieruchomości inwestycyjnych)
 - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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

Bydgoszcz, dn. 14 września 2018 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winięcki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy