



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

27 listopada 2018 roku

Spis treści

1. Najważniejsze zdarzenia	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 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	9
5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	11
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 27.11.2018 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	11
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 27.11.2018 r.....	12
8. Istotne 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 01.01.2018 do 30.09.2018 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.....	12
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. Podstawowe zagrożenia i ryzyka związane z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	13

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 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.
3. Podstawowe dane finansowe Spółki:
 - a. Przychody Spółki w trzech kwartałach 2018 roku wyniosły 4,7 mln PLN,
 - b. EBITDA jest ujemne i wynosi 1,3 mln PLN,
 - c. Zysk netto w wysokości 2,7 mln PLN.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 r.

	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2017
<i>Rachunek zysków i strat</i>			
Przychody ze sprzedaży	4 746	5 589	7 391
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 716)	30 015	(1 926)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 875	30 986	(10 487)
Zysk (strata) netto	2 674	25 015	(9 753)
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	0,33	(0,13)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,04	0,33	(0,13)
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 876	(6 378)	(2 197)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(518)	1 952	(18 694)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(926)	3 751	21 608
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	432	(675)	717
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>			
Aktywa	210 883	213 659	181 334
Zobowiązania długoterminowe	9 196	10 759	1 320
Zobowiązania krótkoterminowe	32 919	34 405	32 027
Kapitał własny	168 768	168 495	147 987

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

Na dzień 30.09.2018 r. GKI S.A. zatrudniała 24 osoby w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

- 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 (holdingowych) świadczonych dla podmiotów z Grupy, znaczących przychodów z działalności operacyjnej.

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	2 136	2 558	52	4 746
Wynik operacyjny segmentu	90	206	52	349
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	313	84	-	397
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 014	364	2 758	8 136
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	2 371	3 060	158	5 589
Wynik operacyjny segmentu	156	817	3	977
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	320	90	-	410
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 853	2 660	18 367	24 880

W trzech kwartałach 2018 roku oraz w analogicznym okresie roku poprzedniego sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

Informacja o działalności operacyjnej prowadzonej w Spółkach zależnych od GK IMMOBILE S.A. znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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. za trzy kwartały 2018 r. oraz analogicznym okresie roku 2017.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.07 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	1 547	4 746	1 903	5 589
Przychody ze sprzedaży usług	1 547	4 691	1 903	5 589
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	55	-	-
Koszt własny sprzedaży	1 436	4 397	1 659	4 612
Koszt sprzedanych usług	1 436	4 397	1 659	4 612
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	111	349	244	977
Koszty ogólnego zarządu	1 638	3 378	696	1 954

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Pozostałe przychody operacyjne	11	137	59	782
Pozostałe koszty operacyjne	4	440	2	130
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(40)	1 486	-	30 359
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	26	130	(16)	(19)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 534)	(1 716)	(411)	30 015
Przychody finansowe	5 146	7 354	937	2 801
Koszty finansowe	511	1 763	418	1 830
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 101	3 875	108	30 986
Podatek dochodowy	(40)	1 201	73	5 971
Zysk (strata) netto	3 141	2 674	35	25 015

Spadek przychodów Spółki w porównaniu do trzech kwartałów 2017 roku wynika głównie ze spadku przychodów z tytułu usług holdingowych.

Koszty ogólnego zarządu w badanym okresie osiągnęły poziom 3,4 mln PLN i były wyższe o 1,4 mln PLN niż w analogicznym okresie 2017 roku.

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w trzech kwartałach 2018 roku wyniosła 0,1 mln PLN, natomiast wartość pozostałych kosztów operacyjnych wyniosła 0,4 mln PLN.

GK IMMOBILE S.A. poniosła stratę na działalności operacyjnej na poziomie 1,7 mln PLN.

Przychody finansowe za trzy kwartały 2018 roku wyniosły 7,4 mln PLN. Koszty finansowe osiągnęły poziom 1,8 mln PLN.

Spółka odnotowała zysk brutto na poziomie 3,9 mln PLN oraz zysk netto na poziomie 2,7 mln PLN.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.09.2018 r. zwiększyła się o 1,6 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2017 r. i wyniosła 168,0 mln PLN. Największe zmiany zaszły w pozycjach inwestycji w jednostkach zależnych (spadek wartości ze względu na sprzedaż udziałów w spółce HALIFAX P) oraz w pozycji należności i pożyczki z uwagi na zwiększenie wartości udzielonych przez Spółkę pożyczek Spółkom zależnym.

Aktywa	30.09.2018 (niebadane)	31.12.2017
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	16	19
Rzeczowe aktywa trwałe	858	1 284
Nieruchomości inwestycyjne	4 132	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	126 920	135 875
Należności i pożyczki	36 121	24 101
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	1 066
Aktywa trwałe	168 047	166 477

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.09.2018 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	1 918 484	32,1%	22 517
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	23 847
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	580
CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

CDI 6 Sp. z o.o.	600	100%	2 050
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
Fundacja RUMAK	n/a	100%	3
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	8

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

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2018 r. spadły w stosunku do 31.12.2017 r. o ca 4,2 mln PLN i wyniosły 42,8 mln PLN.

Aktywa	30.09.2018 (niebadane)	31.12.2017
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 910	5 636
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	317
Pożyczki	37 030	40 896
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2 237	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	164	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	495	63
Aktywa obrotowe	42 836	47 051

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 30.09.2018 roku wyniósł 168,8 mln PLN i był niższy o 2,4 mln PLN w stosunku do poziomu na dzień 31.12.2017 r. z uwagi na wypłaconą dywidendę.

Pasywa	30.09.2018 (niebadane)	31.12.2017
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	124 619	103 711
Pozostałe kapitały	6 419	6 210
Zyski zatrzymane:	18 889	42 400
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 215	16 244
- zysk (strata) netto	2 674	26 156
Kapitał własny	168 768	171 162

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.09.2018 r. zmniejszyła się o ok. 250 tys. PLN w stosunku do stanu na koniec 2017 roku i osiągnęła poziom 42,1 mln PLN.

Pasywa	30.09.2018 (niebadane)	31.12.2017
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	7 910	6 527
Leasing finansowy	373	535
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	113	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3	8
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	797	980
Zobowiązania długoterminowe	9 196	8 050

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 428	2 047
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	28 740	31 271
Leasing finansowy	197	244
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 078	465
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	476	289
Zobowiązania krótkoterminowe	32 919	34 316
Zobowiązania razem	42 115	42 366

2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 876	(6 378)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(518)	1 952
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(926)	3 751
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	432	(675)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	63	807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	495	132

W trzech kwartałach 2018 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 1,9 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto (3,9 mln PLN) został skorygowana o amortyzację (razem 0,4 mln PLN), odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (2,2 mln PLN), zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (0,1 mln PLN), zysk ze sprzedaży aktywów finansowych (1,5 mln PLN), stratę z tyt. różnic kursowych i koszty odsetek (1,4 mln PLN) oraz przychody z odsetek i dywidend (2,4 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zmniejszenia stanu należności (1,0 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemne przepływy pieniężne w wysokości 0,5 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wypływ gotówki netto 3,3 mln PLN,
- wpływami netto ze sprzedaży jednostek zależnych – wpływ netto 15,0 mln PLN,
- wydatkami netto na podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych – wypływ netto 10,5 mln PLN,
- wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych – wypływ netto 2,9 mln PLN.

Na działalności finansowej odnotowano ujemny przepływ w wysokości 0,9 mln PLN. Na spłaty kredytów i pożyczek, leasingu finansowego i odsetek wydatkowano ok. 7,5 mln PLN. Spółka wypłaciła dywidendę w wysokości 5,3 mln PLN. Spółka zaciągnęła nowe pożyczki w łącznej kwocie 11,9 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 trzech kwartałów 2018 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku 2017. Spółka nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

W wyniku znacząco niższego zysku brutto oraz netto w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu.

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

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	3Q2018	3Q2017
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	2,25%	2,62%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.09.2018	30.09.2017
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,06	1,04
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	9 919	7 132
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.09.2018	30.09.2017
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,32	1,23
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	1,32	1,23
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,20	0,21
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,25	0,26
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	3Q2018	3Q2017
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	56,32%	447,86%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	81,62%	554,77%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	1,27%	11,71%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	1,58%	14,85%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	3Q2018	3Q2017
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-1 320	30 443
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-27,80%	544,73%

* 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 okresie sprawozdawczym Spółka 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

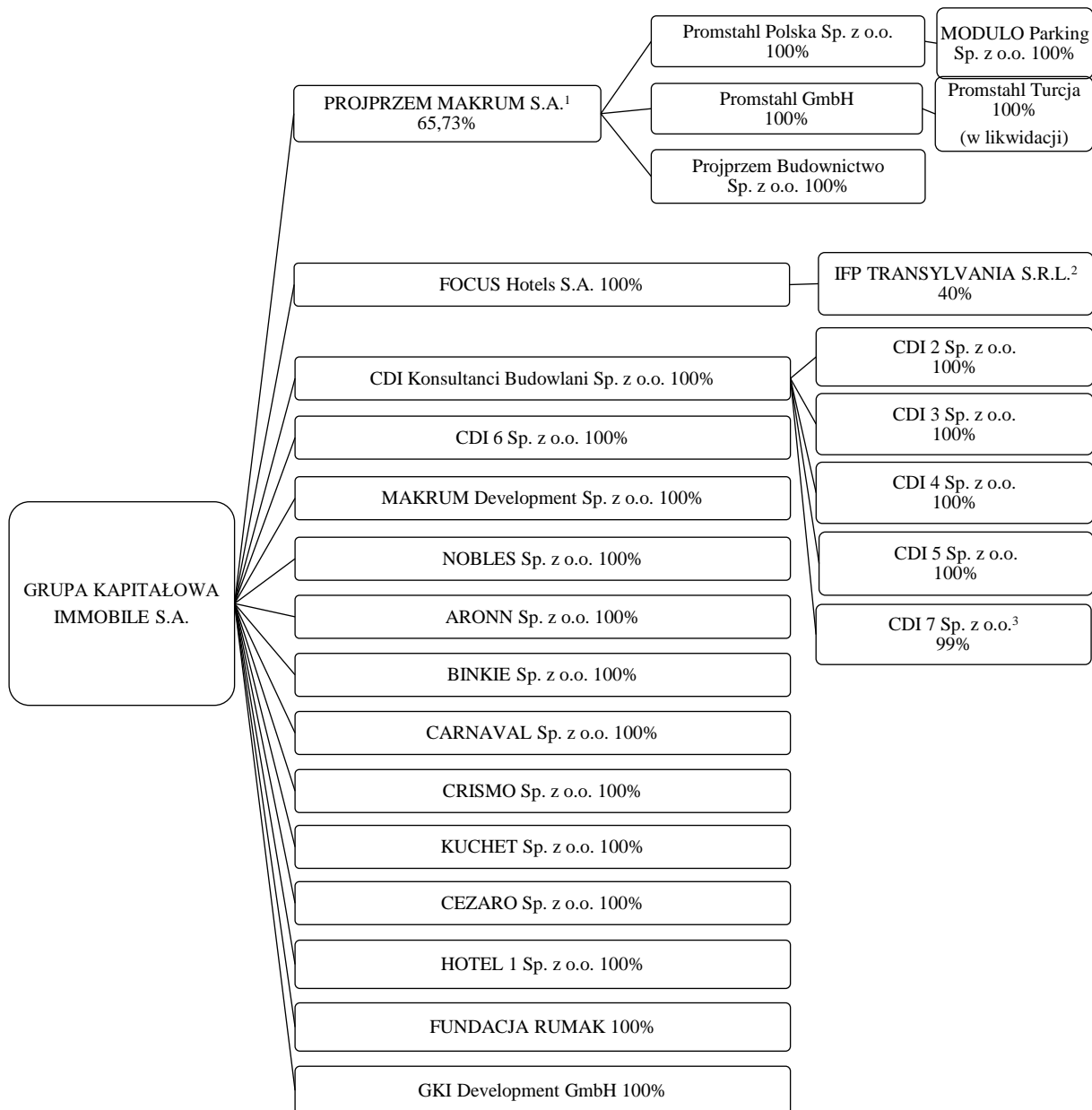
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
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.

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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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.

³ Pozostałe 1% udziału w spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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 2018.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 27.11.2018 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Stan na dzień 27.11.2018			
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 akcjonariusze	10 724 109	10 724 109	14,23

*FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta'Xbiex na Malcie (spółka zależna od Francois Gros) nabyła w sierpniu 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, Akcjonariusz posiada 7.548.166 akcji Spółki, stanowiących 10.02% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 7.548.166 głosów, co stanowi 10.02% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Od dnia publikacji raportu za I półrocze 2018 roku, tj. od dnia 14.09.2018 r. struktura akcjonariatu nie uległa zmianie. Stan na dzień 14.09.2018 r. przedstawiał się analogicznie jak na dzień publikacji niniejszego raportu śródrocznego.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 27.11.2018 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 będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 27.11.2018 r.

Akcjonariusz	Stan na 14.09.2018	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 27.11.2018
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	25 000	2 975	-----	27 975

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. 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 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 01.01.2018 do 30.09.2018 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

Spółka w okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 roku nie udzieliła żadnych znaczących poręczeń kredytu lub pożyczki oraz 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

1. 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.
2. 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 jest dzień 07.09.2018 r. Termin wypłaty przez Spółkę dywidendy ustalono na dzień 21.09.2018 r.
3. 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.

12. Podstawowe zagrożenia i ryzyka związane z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału

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

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

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

- zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogące wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., w tym poprzez:
 - usługi doradcze i holdingowe,
 - reorganizację działów administracyjnych, księgowych i innych wspierających działalność operacyjną,
 - racjonalne udzielanie poręczeń, itp.
- możliwość pozyskania środków finansowych umożliwiających ewentualne kolejne przejęcia spółek.

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

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

Główne cele na 2018 rok i kolejne lata 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 MAKRUM S.A., koncentracja działalności przemysłowej wokół PROJPRZEM MAKRUM S.A,
- ewentualna sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Spółki (CEZARO Sp. z o.o.),
- dostosowanie struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- sprzedaż udziałów w CDI 6 Sp. z o.o. do spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.,
- reorganizacja wewnętrzna Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

Spółka intensywnie analizuje możliwości rozszerzenia Grupy poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamych z segmentami Grupy. Szczególnie uważnie analizowana jest sytuacja Spółek notowanych na GPW w Warszawie. W kilku przypadkach podjęte zostały rozmowy z Zarządami i/lub znaczącymi akcjonariuszami Spółek będących w kręgu zainteresowania Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A.

Bydgoszcz, dn. 27 listopada 2018 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy