



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

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

*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.....	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 14.09.2018 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 14.09.2018 r.....	12
8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	12
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, 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 30.06.2018 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. 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 pierwszym półroczu 2018 roku wyniosły 3,2 mln PLN,
  - b. EBITDA jest dodatnie i wynosi 0,1 mln PLN,
  - c. Strata netto w wysokości 0,5 mln PLN.

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

	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane, przekształcone)	od 01.01 do 31.12.2017 (przekształcone)
	tys. PLN		
<b><i>Rachunek zysków i strat</i></b>			
Przychody ze sprzedaży	3 199	3 685	7 427
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(166)	30 210	29 511
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	790	30 877	31 711
Zysk (strata) netto	(453)	24 979	26 184
Zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,01)	0,33	0,35
Rozwodniony zysk/strata na akcję (PLN)	(0,01)	0,33	0,35
<b><i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i></b>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(66)	(5 662)	(5 350)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 524)	1 515	1 881
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	7 360	3 602	2 725
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 770	(545)	(744)
<b><i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i></b>			
Aktywa	221 495	212 030	213 528
Zobowiązania długoterminowe	9 359	6 251	8 050
Zobowiązania krótkoterminowe	46 703	37 333	34 316
Kapitał własny	165 433	168 446	171 162

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.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

Na dzień 30.06.2018 r. GKI S.A. zatrudniała 22 osoby w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- Controllingu i wsparciu biznesu
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- 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	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	1 432	1 712	55	3 199
Wynik operacyjny segmentu	62	120	55	237
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 151	310	3 340	8 801
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	1 581	2 104	-	3 685
Wynik operacyjny segmentu	98	634	-	732
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego (dane na 31.12.2017)	5 627	1 246	4 699	11 572

W pierwszym półroczu 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. w pierwszym półroczu 2018 r. oraz analogicznym okresie roku 2017.

#### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane przekształcone)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>3 199</b>	<b>3 685</b>
Przychody ze sprzedaży usług	3 144	3 685
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	55	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>2 962</b>	<b>2 953</b>
Koszt sprzedanych usług	2 962	2 953

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>237</b>	<b>732</b>
Koszty ogólnego zarządu	1 740	1 258
Pozostałe przychody operacyjne	126	723
Pozostałe koszty operacyjne	437	128
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	1 526	30 359
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	122	<b>(218)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(166)</b>	<b>30 210</b>
Przychody finansowe	2 209	1 864
Koszty finansowe	1 253	1 197
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>790</b>	<b>30 877</b>
Podatek dochodowy	1 243	5 898
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(453)</b>	<b>24 979</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(453)</b>	<b>24 979</b>

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

Koszty ogólnego zarządu w badanym okresie osiągnęły poziom 1,7 mln PLN i były wyższe o 0,5 mln PLN niż w analogicznym okresie 2017 roku.

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w pierwszym półroczu 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 0,2 mln PLN.

Przychody finansowe za pierwsze półrocze 2018 roku wyniosły 2,2 mln PLN. Koszty finansowe osiągnęły poziom 1,3 mln PLN.

Spółka odnotowała zysk brutto na poziomie 0,8 mln PLN oraz stratę netto na poziomie 0,5 mln PLN.

## 2.2.2 Bilans

### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.06.2018 r. zmniejszyła się o 8,0 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2017 r. i wyniosła 158,4 mln PLN. Głównym powodem spadku wartości aktywów trwałych była sprzedaż udziałów w spółce HALIFAX P.

Aktywa	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017 (przekształcone)
<b>Aktywa trwałe</b>		
Aktywa niematerialne	17	19
Rzeczowe aktywa trwałe	970	1 284
Nieruchomości inwestycyjne	4 132	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	124 870	135 875
Należności i pożyczki	28 451	24 101
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	1 066
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>158 440</b>	<b>166 477</b>

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.06.2018 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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
CDI 6 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
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 30.06.2018 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2017 r. o ca 16,0 mln PLN i wyniosły 63,1 mln PLN. Jest to głównie wynik transakcji sprzedaży udziałów w spółkach zależnych (HALIFAX P Sp. z o.o. oraz MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.) i wzrostu w związku z tym zarówno należności oraz wartości środków pieniężnych.

Aktywa	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017 (przekształcone)
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 753	5 636
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	317
Pożyczki	39 193	40 896
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	111	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	165	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 833	63
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>63 055</b>	<b>47 051</b>

### KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 30.06.2018 roku wyniósł 165,4 mln PLN i był, w związku z uchwaloną dywidendą, niższy w stosunku do końca roku 2017 o 5,7 mln PLN.

Pasywa	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017 (przekształcone)
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Kapitał zapasowy	124 619	103 711
Pozostałe kapitały	6 210	6 210
Zyski zatrzymane:	15 763	42 400
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 216	16 244
- zysk (strata) netto	(454)	26 156
<b>Kapitał własny</b>	<b>165 433</b>	<b>171 162</b>

### ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.06.2018 r. zwiększyła się o ok. 13,7 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2017 roku i osiągnęła poziom 56,1 mln PLN.

Pasywa	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017 (przekształcone)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	7 968	6 527
Leasing finansowy	424	535
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	108	-

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2	8
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	857	980
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>9 359</b>	<b>8 050</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 377	2 047
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	69	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	38 341	31 271
Leasing finansowy	209	244
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	458	465
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	249	289
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>46 703</b>	<b>34 316</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>56 062</b>	<b>42 366</b>

### 2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane, przekształcone)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(66)	(5 662)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 524)	1 515
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	7 360	3 602
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 770	(545)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	63	807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 833	262

W pierwszym półroczu 2018 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 0,1 mln PLN. Poniesiona strata brutto (0,8 mln PLN) została skorygowana o amortyzację (razem 0,3 mln PLN), odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (1,4 mln PLN), zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (0,1 mln PLN), zysk ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych (0,2 mln PLN), stratę z tyt. różnic kursowych i koszty odsetek (1,0 mln PLN) oraz przychody z odsetek i dywidend (1,6 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 3,5 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wpływ gotówki netto 0,5 mln PLN,
- wpływami netto ze sprzedaży jednostek zależnych – wpływ netto 5,4 mln PLN,
- wydatkami netto na podwyższenie kapitału zakładowego w jednostce zależnej – wpływ netto 8,5 mln PLN.

Na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 7,4 mln PLN. Na spłaty kredytów i pożyczek, leasingu finansowego i odsetek wydatkowano ok. 3,8 mln PLN. Spółka zaciągnęła nowe pożyczki w łącznej kwocie 11,1 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 półroczu 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

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

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

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1H2018</b>	<b>1H2017</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	1,44%	1,74%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.06.2017</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,10	1,03
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	16 353	5 104
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.06.2017</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,36	1,14
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	1,36	1,14
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,25	0,20
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,34	0,26
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1H2018</b>	<b>1H2017</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-14,15%	677,82%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	24,72%	837,88%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,20%	11,78%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,27%	14,83%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1H2018</b>	<b>1H2017</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	114	30 679
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	3,60%	832,44%

\* 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

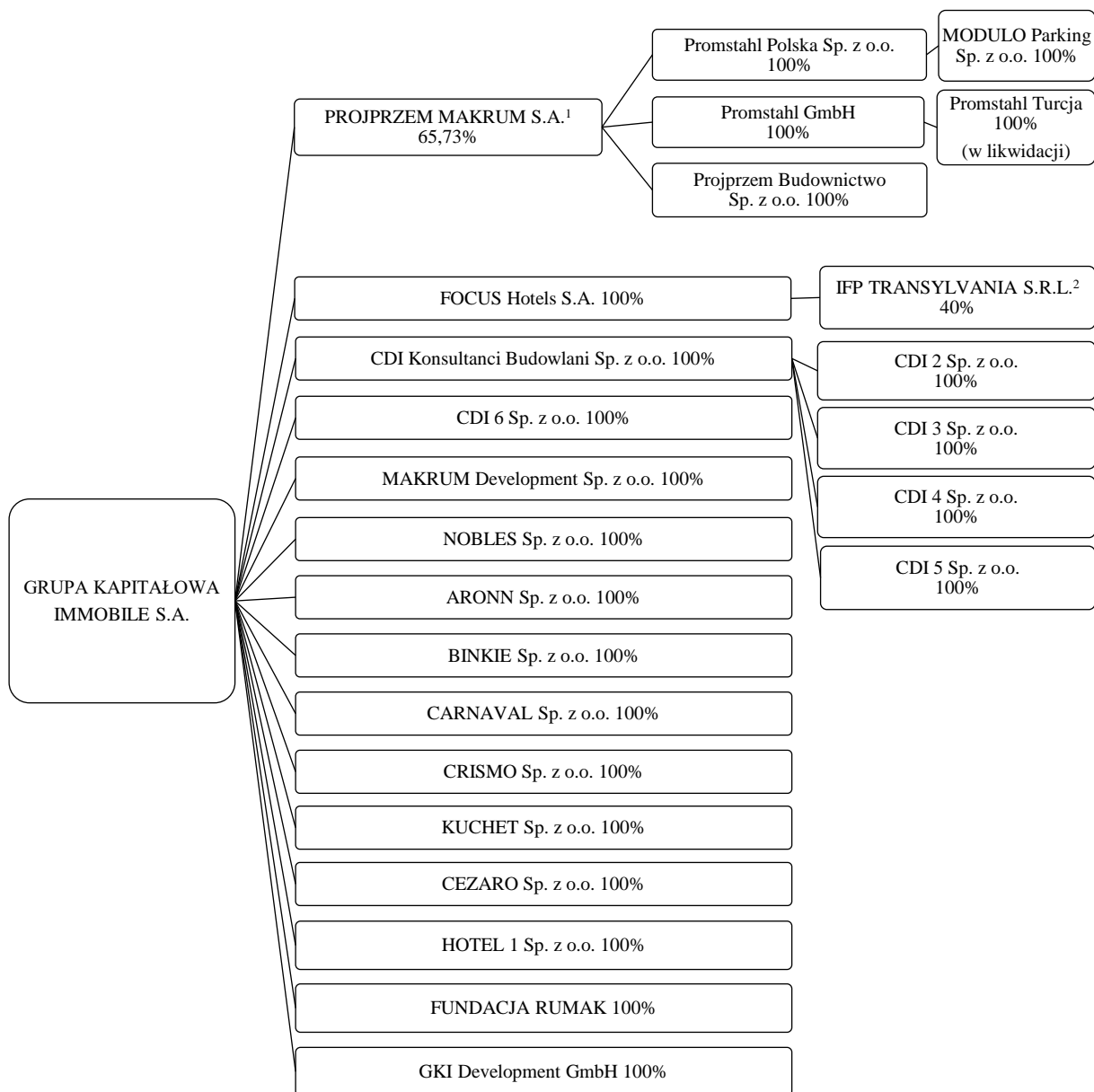
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

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

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku  
(w tysiącach PLN)



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

Spółka 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)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
<b>Stan na dzień 14.09.2018</b>			
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 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 będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 14.09.2018 r.

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 Babiacyk	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.

## 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 30.06.2018 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

Spółka w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 roku nie udzieliła żadnych 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 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.

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 Winiecki*

---

*Prezes Zarządu  
Rafał Jerzy*