



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

18 września 2017 roku

Spis treści

1. Najważniejsze informacje	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 r.	4
2.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2. Wyniki finansowe	10
3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	15
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji	15
5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie półrocznym w stosunku do wyników prognozowanych	18
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 18.09.2017 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	18
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 18.09.2017 r.	19
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	19
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	20
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	20
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	21
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	23

1. Najważniejsze informacje

1. W dniu 23.03.2017 r., Spółka zawarła ze spółką PROJPRZEM S.A. umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka sprzedała wszystkie 23716 udziałów w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za łączną cenę 31,0 mln PLN.
 - a. Transakcja ta pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie potencjału przychodowego PROJPRZEM S.A. i MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz optymalizację kosztów prowadzonych działalności przez obie te spółki. Działania te pozwolą również na lepszą kontrolę i ocenę działalności segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.
 - b. Pomimo, że jako transakcja wewnątrz Grupy Kapitałowej nie ma ona bezpośredniego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, to związany z tą transakcją bieżący podatek dochodowy wpłynął w znaczącym stopniu na wynik netto Grupy. Transakcja ta wpłynęła także na wartość kapitałów przypadających podmiotom niekontrolującym.
2. W dniu 31.03.2017 r. Spółka KUCHET Sp. z o.o. podpisała ostateczną umowę zbycia udziałów w spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Spółka z o.o. oraz ostateczną umowę sprzedaży udziałów w Nieruchomości hotelowej (Hotel pod Orłem). Zgodnie tymi umowami, prawo własności nieruchomości oraz udziałów w Spółce przeszło w dacie otrzymania przez Sprzedających zapłaty, co nastąpiło w dniu 03.04.2017 r.

W związku z powyższym Grupa konsoliduje wyniki finansowe Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Spółka z o.o. (obecna firma: FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.) od początku II kwartału 2017 roku oraz dokonała rozliczenia połączenia, w wyniku którego wykazany został zysk z okazynego nabycia w wysokości 6,2 mln PLN.
3. Zwiększenie udziału w kapitale akcyjnym i w ogólnej ilości głosów na WZ PROJPRZEM S.A.
 - a. W dniu 18.04.2017 roku MAKRUM Development Sp. z o.o. (spółka zależna od Spółki) ogłosiła ofertę nabycia akcji na okaziciela spółki PROJPRZEM S.A., w wyniku której złożono zapisy na sprzedaż akcji w ilości 980.118 sztuk. MAKRUM Development Sp. z o.o. przyjęła wszystkie oferty sprzedaży, a transakcja została rozliczona 26.05.2017 roku.
 - b. W dniu 20.06.2017 roku NOBLES Sp. z o.o. nabyła 30.625 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM S.A.
 - c. W dniu 20.06.2017 roku MAKRUM Development Sp. z o.o. zbyła 100.000 sztuk akcji PROJPRZEM S.A.
 - d. W dniu 21.06.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zbyła 185.000 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM S.A.
 - e. W dniu 23.06.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła 356.375 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM S.A. W wyniku powyższego akcje imienne utraciły uprzywilejowanie co do prawa głosu na WZ.
 - f. W wyniku powyższych transakcji na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa posiada 3.932.370 akcji Projprzem S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 65,73% udziału w kapitale zakładowym Projprzem S.A., tj. 65,73% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A.
4. W dniu 24.07.2017 r. PROJPRZEM S.A. zawarła z Eggersmann Polska Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa obejmującą Zakład Produkcyjny w Sępólnie Krajeńskim. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 3.750 tys. EUR netto płatną przy zawarciu umowy, nie później niż do dnia 02.10.2017 r. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 29.09.2017 r. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest m.in. podjęcie przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki oraz przez Radę Nadzorczą Spółki uchwał w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa na rzecz Kupującego. W dniu 18.08.2017 r. Rada Nadzorcza podjęła stosowną uchwałę.

5. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Grupy:
- Przychody Grupy w pierwszym półroczu 2017 roku wyniosły 112,3 mln PLN,
 - EBITDA wynosi 8,5 mln PLN,
 - Strata netto w wysokości 1,4 mln PLN.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2017 do 30.06.2017 r.

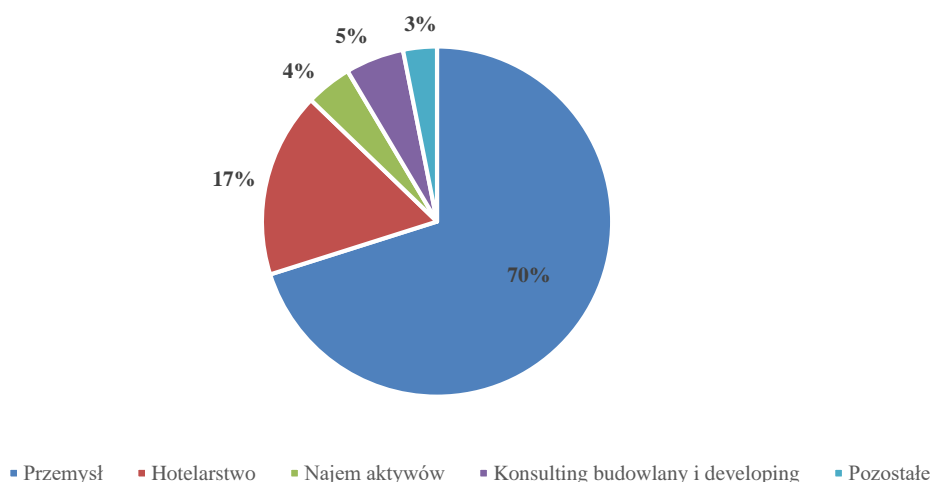
2.1. Charakterystyka sprzedaży

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

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Hotelarstwo,
 - Konsulting budowlany i developing,
 - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych);
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów (w tym segmencie wykazywane są m.in. przychody z budownictwa generowane przez PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.)

Z uwagi na systematyczne zmniejszanie przychodów od klientów zewnętrznych w sektorze Konsultingu budowlanego i równocześnie zaangażowanie segmentu w działania związane z własnymi realizacjami segmentu Developing, Zarząd podjął decyzję o połączeniu tych dwóch segmentów. Dane porównawcze zostały odpowiednio przekształcone.

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



Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów przedstawia tabela zamieszczona na kolejnej stronie.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany i Developing	Pozostałe	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	112 253
Sprzedaż między segmentami						
Przychody ogółem	78 707	4 776	19 190	6 073	3 506	112 253
Amortyzacja	2 283	233	1 811	26	235	4 588
Wynik operacyjny segmentu	2 497	1 942	1 320	(1 575)	(1 866)	2 319
Aktywa segmentu sprawozdawczego	108 312	60 559	134 686	92 378	5 988	401 922

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany i Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2016 roku (niebadane)						
Przychody						
Przychody od klientów zewnętrznych	12 509	4 265	14 709	12 624	2 685	46 792
Sprzedaż między segmentami	-	-	37	8 766	-	8 803
Przychody ogółem	12 509	4 265	14 746	21 390	2 685	55 595
Amortyzacja	651	194	1 586	86	193	2 710
Wynik operacyjny segmentu	(1 706)	1 708	1 619	750	(1 315)	1 056
Aktywa segmentu sprawozdawczego na dzień 31.12.2016	122 199	53 901	105 061	72 495	39 223	392 879

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

PRZEMYSŁ

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

Działalność Grupy obejmuje produkcję:

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

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

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

Funkcjonowanie segmentów w I półroczu 2017r. oraz ich perspektywy:

- Systemy przeladunkowe

Sprzedaż w tym segmencie charakteryzowała się w I półroczu wysoką dynamiką sprzedaży. Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w Zakładzie

w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych. Osiągnięte są już efekty synergii przy zakupie materiałów produkcyjnych, w zakresie uzyskania synergii związanych z wykorzystaniem kanałów dystrybucji Grupy w Polsce i Europie prowadzone są prace wdrożeniowe.

– **Konstrukcje stalowe**

Produkcja tego segment realizowana jest w Zakładzie w Sępólnie Krajeńskim. Z uwagi na trwałą nierentowność produkcji tego Zakładu oraz brak perspektywy istotnej zmiany w tym względzie podjęta została decyzja o jego sprzedaży. W dniu 24.07.2017 r. PROJPRZEM SA zawarła z Eggersmann Polska Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa obejmującą ten Zakład. Biorąc pod uwagę potencjał Grupy w tym segmencie, w szczególności w zakresie doświadczenia Project Management planowane jest kontynuowanie współpracy z wybranymi klientami w oparciu o własny potencjał produkcyjny Grupy oraz o podwykonawców.

– **Produkty własne MAKRUM**

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

– **System zautomatyzowanych parkingów modułowych**

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

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

– **Granulatory destruktu asfaltowego**

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

– **Budownictwo przemysłowe**

Dla działalności w zakresie budownictwa 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 2017 spółka skoncentruje się na budownictwie przemysłowym. Spółka ta w I półroczu była w okresie kształtowania swoich struktur, co wpływa negatywnie na jej obecny wynik finansowy. Pomimo tego od początku roku 2017 PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. pozyskała kontrakty spoza Grupy o łącznej wartości ponad 43 mln PLN netto, w trakcie negocjacji są kontrakty na kwotę około 55 mln PLN netto.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za I półrocze 2017 roku wyniosły łącznie 19,3 mln PLN i zostały zrealizowane w całości w spółkach FOCUS Hotels S.A., FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o. oraz FOOD2GO Sp. z o.o.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2016 roku wyniosły łącznie 14,6 mln PLN, co oznacza wzrost o 4,7 mln PLN vs. I półrocze 2016 roku (+32,2%). Wzrost ten spowodowany jest przede wszystkim dwoma czynnikami:

- otwarciem nowego czterogwiazdkowego obiektu Focus PREMIUM Gdańsk w czerwcu 2016 roku,

- przejściem od kwietnia 2017 roku czterogwiazdkowego obiektu Focus PREMIUM Pod Orłem w Bydgoszczy.

Powyższe dane dotyczą ośmiu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 726 pokoi. FOCUS Hotels to obiekty nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach biznesowych, jak i turystycznych, wyróżniające się bardzo dobrą relacją jakości do ceny.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	1H 2017	1H 2016	vs. 1H 2016
OCC%	59,5%	63,3%	-3,8 p.p.
ADR	164,17 PLN	148,31 PLN	+15,86 PLN
RevPAR	97,68 PLN	93,88 PLN	+3,80 PLN

Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego

Celem strategicznym FOCUS Hotels S.A. jest konsekwentne powiększanie sieci poprzez pozyskiwanie w skali roku od dwóch do czterech nowych obiektów hotelowych. I połowa 2017 roku była pod tym względem rekordowa – spółka podpisała trzy umowy dzierżawy na nowe projekty hotelowe oraz przejęła prowadzenie istniejącego obiektu. W obszarze zainteresowania spółki nadal pozostają największe miasta Polski – Warszawa, Wrocław, Kraków, a także miasta mniejsze, mające powyżej 100 tysięcy mieszkańców, takie jak Rzeszów i Toruń. Równoległe do ekspansji w kraju prowadzone są działania mające na celu zaistnienie sieci poza granicami kraju – na rynkach rumuńskim, węgierskim, słowackim i czeskim. Z początkiem września 2017 spółka otworzyła swoje biuro w Bukareszcie, którego zadaniem będzie pozyskiwanie projektów hotelowych w celu ich zakupu lub wydzierżawienia przez FOCUS Hotels S.A.

W lutym 2017 roku spółka podpisała umowę dzierżawy 4-gwiazdkowego hotelu w centrum Lublina. Jego otwarcie zaplanowano na październik 2018 roku. Obiekt prowadzony będzie pod marką Premium i zaferuje gościom 75 pokoi oraz 400 m² powierzchni konferencyjnej. Zgodnie ze standardem sieci w hotelu powstanie także restauracja, bar, sauna i siłownia.

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

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

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

HANDEL DETALICZNY

Na początku 2017 roku zarządzanie ATTILA Sp. z o.o., spółki prowadzącej sklepy sprzedające żywność ekologiczną w Bydgoszczy i Warszawie, zostało przekazane FOCUS Hotels S.A. Sprzedaż artykułów

ekologicznych (żywność, kosmetyki, środki czyszczące itp.) realizowana jest w sklepie internetowym, pod adresem EKOzakupy.pl oraz w 2 sklepach stacjonarnych usytuowanych w centrach handlowych w Bydgoszczy. Przychody netto ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2017 roku wyniosły 1,25 mln PLN. w analogicznym okresie 2016 roku wyniosły 1,07 mln PLN. Wzrost sprzedaży o 0,18 mln PLN (+13,8%) spowodowany jest przede wszystkim zmianami w lokalizacji sklepów w Bydgoszczy, ale także zamknięciem w lipcu br. dwóch sklepów: w Bydgoszczy oraz w Warszawie.

Spółka pracuje nad optymalizacją modelu biznesowego oraz synergią procesów ze spółką hotelową (efektem jest między innymi zamknięcie nierentownych sklepów). Prowadzone działania mają na celu zwiększenie rentowności spółki. Spółka stawia na promocję oferty unikalnej na rynku – szybki i bezpośredni dostęp do ekologicznych produktów świeżych: pieczywa, mięsa, nabiału oraz warzyw i owoców.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

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

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

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

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

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

KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu w I półroczu 2017 roku były realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB), CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN), CDI Nieruchomości Sp. z o.o. (CDI N), CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o.

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

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

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

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

Osiedle Platanowy Park

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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

W roku 2016 sprzedawane były mieszkania, miejsca garażowe i komórki lokatorskie z oddanego do użytkowania w grudniu 2015 etapu „0” osiedla. W etapie tym zrealizowano dwa budynki mieszkalne o 72 mieszkaniach każdy. Na dzień 26.04.2017 r. zostały zawarte 143 umowy sprzedaży mieszkań na łączną powierzchnię 6.634,38 m², która stanowi ok. 99,26% dostępnej do sprzedaży PUM.

W lutym 2016 roku spółka CDI 3 Sp. z o.o. powołana do realizacji etapu „1” inwestycji uzyskała pozwolenie na budowę i w marcu rozpoczęła realizację kolejnego etapu Platanowego Parku, składającego się ze 148 mieszkań (ok. 8.400 m² PUM), 19 lokali usługowych (ok. 1.050 m² PU) oraz 164 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Obecnie wykonywane są roboty stanu wykończeniowego budynku. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie w IV kw. 2017 r. Na dzień 15.09.2017 r. zostały zawarte 52 umowy sprzedaży mieszkań na łączną powierzchnię 2.465,95 m², która stanowi 29,40 % dostępnej do sprzedaży PUM oraz zostało zawartych 7 umów na lokale usługowe o łącznej powierzchni 404,78 m², która stanowi 38,20 % sprzedaży PU.

Grupa przewiduje rozpoczęcie 2 etapu osiedla Platanowy Park w III kwartale 2017 r. W ramach tej budowy będzie realizowanych 195 mieszkań o łącznej powierzchni 11.249 m², 5 lokali usługowych o łącznej pow. 219,5 m² oraz 217 miejsca postojowe w garażu podziemnym. Zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2019 roku.

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

IMMOBILE K3

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

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

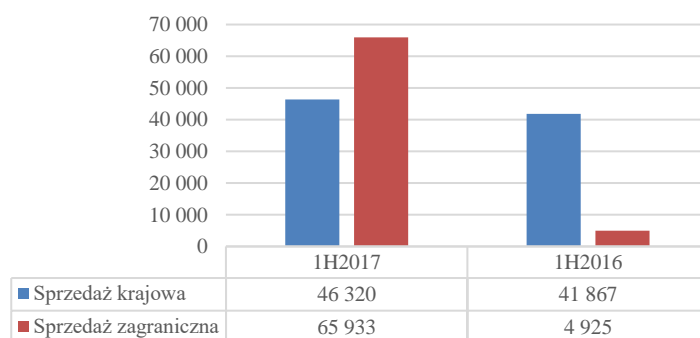
Inwestycję rozpoczęto w marcu 2015 roku a jej zakończenie przewidziane jest na II kwartał 2018 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji naziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12.538 m² (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m²). Aktualnie realizowany jest stan surowy inwestycji na poziomie 3 piętra. Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN.

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

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

Sprzedaż wg kierunków geograficznych



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Na ogólny wzrost przychodów Grupy w I półroczu 2017 roku wynoszący ok. 65,5 mln PLN wpływ miał głównie wzrost eksportu, który realizowany był wyłącznie w segmencie przemysłowym.

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

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

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

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1 *Rachunek wyników*

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

	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	112 253	46 792
Przychody ze sprzedaży produktów	88 110	19 371
Przychody ze sprzedaży usług	22 065	24 797
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2 078	2 624
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	78 707	12 509
<i>Hotelarstwo</i>	19 190	14 709
<i>Konsulting budowlany i developing</i>	6 073	12 624
<i>Najem aktywów</i>	4 776	4 265
<i>Pozostałe</i>	3 506	2 685
Koszt własny sprzedaży	85 641	36 904
Koszt sprzedanych produktów	66 977	14 404
Koszt sprzedanych usług	16 757	20 434
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 907	2 066
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	58 653	10 593
<i>Hotelarstwo</i>	14 891	10 745
<i>Konsulting budowlany i developing</i>	5 600	10 679
<i>Najem aktywów</i>	2 374	2 118
<i>Pozostałe</i>	4 125	2 767
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 612	9 888
Koszty sprzedaży	7 662	1 406
Koszty ogólnego zarządu	16 631	7 426
Pozostałe przychody operacyjne	2 051	1 470
Pozostałe koszty operacyjne	449	314
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 920	2 212
Przychody finansowe	610	788
Koszty finansowe	4 327	3 380
Zysk z okazijnego nabycia	6 246	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 449	(380)
Podatek dochodowy	7 824	1 318
Zysk (strata) netto	(1 375)	(1 698)

Skonsolidowane przychody Grupy w I półroczu 2017 roku wyniosły 112,3 mln PLN, co oznacza wzrost per saldo o 65,5 mln PLN w stosunku do roku 2016. Znaczący, bo ponad 6-krotny wzrost przychodów w segmencie

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

przemysłowym, jest wynikiem przejęcia spółki PROJPRZEM S.A., a tym samym konsolidacji przychodów z grupy spółek PROJPRZEM w I półroczu 2017 roku.

W I półroczu 2017 roku GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 26,6 mln PLN (rentowność na poziomie 23,7%) wobec 9,9 mln PLN w analogicznym okresie roku 2016 (rentowność 21,1%).

Wraz ze wzrostem przychodów wzrosły zwiększyły się również koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży (łącznie o 15,5 mln PLN), co również było wynikiem uwzględnienia w konsolidacji wyników Grupy Kapitałowej PROJPRZEM.

W I półroczu 2017 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny (podobnie jak w roku 2016) – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 1,6 mln PLN (w roku 2016 – o ok. 1,2 mln PLN).

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 3,9 mln PLN wobec zysku w roku 2016 na poziomie 2,2 mln PLN.

Koszty finansowe w I półroczu 2017 roku osiągnęły poziom 4,3 mln PLN, w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosły 3,4 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki wraz z prowizją banku za okres 6 miesięcy wynoszą 2,8 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają wahania kursów walutowych, które doprowadziły do poniesienia przez Grupę kosztów w wysokości 0,8 mln PLN.

W związku z dokonaniem rozliczenia nabycia Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o. (aktualna firma Spółki to Hotel Focus 1 Sp. z o.o.) Grupa wykazała zysk z okazijnego nabycia w wysokości 6,2 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 6,5 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2016 strata brutto wyniosła 0,4 mln PLN).

W I półroczu 2017 roku strata netto GK IMMOBILE wyniosła 1,4 mln PLN wobec 1,7 mln PLN w roku 2016.

Wysoki zapłacony podatek dochodowy wynika głównie z podatku naliczonego od sprzedaży udziałów w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. a PROJPRZEM S.A.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.06.2017 r. osiągnęła poziom wyższy o 7,2 mln PLN niż na koniec roku 2016 i wyniosła 290,4 mln PLN.

Aktywa	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	3 138	3 517
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	160 298	152 666
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	116 858	92 612
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	34 585	47 597
<i>Pozostałe</i>	8 854	12 456
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	113 317	112 921
<i>Grunty inwestycyjne</i>	37 584	41 037
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	75 733	71 884
Pozostałe aktywa finansowe	3	-
Należności i pożyczki	4 051	3 516
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	137	130
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 466	10 455
Aktywa trwałe	290 438	283 234

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Wzrost rzeczowych aktywów trwałych odnotowano głównie w segmencie hotelarstwo – wynik rozliczenia zakupu Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o. (wraz z nieruchomością hotelu Pod Orłem)

Spadek wartości aktywów przemysłowych wynika z przeniesienia aktywów związanych z zakładem produkcyjnym w Sępólnie Krajeńskim do aktywów dostępnych do sprzedaży.

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.06.2017 r. w GK IMMOBILE wyniosły 125,6 mln PLN wobec 109,6 mln PLN na dzień 31.12.2016 r. (spadek o 14,6%). Wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie ze wzrostu umów o usługę budowlaną oraz wartości lokali mieszkalnych w trakcie wytwarzania.

Aktywa	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016
Aktywa obrotowe		
Zapasy, w tym:	59 516	52 800
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	32 141	11 705
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	1 816	3 879
<i>Pozostałe zapasy</i>	25 559	37 215
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	14 879	1 910
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40 771	41 793
Pochodne instrumenty finansowe	108	9
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 755	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 131	437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 467	11 822
Aktywa obrotowe	125 628	109 645
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	18 765	-

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży to majątek związany z zakładem produkcyjnym w Sępólnie Krajeńskim oraz przeklasyfikowane do aktywów dostępnych do sprzedaży nieruchomości w Nowej Soli, Zielonej Górze i w Bydgoszczy ul. Kielecka.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.06.2017 r. wynosi 202,8 mln PLN i jest niższy o 20,0 mln PLN niż na dzień 31.12.2016 r. Udział kapitału własnego w pasywach ogółem zmniejszył się z 57% na 47%.

Spadek kapitałów własnych spowodowany jest głównie wydatkami na nabycie akcji PROJPRZEM S.A. – spółki objętej konsolidacją.

Pasywa	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	(163)	(40)
Pozostałe kapitały	4 696	4 696
Zyski zatrzymane:	53 112	44 236
- zysk (strata) z lat ubiegłych	54 553	26 036
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 441)	18 200
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	180 196	171 445
Udziały niedające kontroli	22 592	51 339
Kapitał własny	202 788	222 782

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 61,9 mln PLN w stosunku do 31.12.2016 roku i wyniosła 232,0 mln PLN.

Na wzrost zobowiązań ogółem wpłynęły przede wszystkim:

- wzrost zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (m.in. zaciągnięcie przez KUCHET Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego na zakup Hotelu pod Orłem oraz wykorzystanie kredytu na budowę etapu 1 osiedla Platanowy Park),
- zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- wzrost zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego,
- wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług wynikający głównie z rozszerzenia grupy o PROJPRZEM S.A.

Pasywa	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	85 061	62 218
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	<i>11 703</i>	<i>-</i>
<i>Finansujące nieruchomości</i>	<i>71 371</i>	<i>59 952</i>
<i>Finansujące przemysł</i>	<i>-</i>	<i>2 266</i>
<i>Pozostałe</i>	<i>1 987</i>	<i>-</i>
Leasing finansowy	3 974	5 583
Pochodne instrumenty finansowe	1 709	1 734
Pozostałe zobowiązania	1 433	1 633
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 683	14 762
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	482	460
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	403	650
Zobowiązania długoterminowe	108 745	87 040
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	57 976	37 925
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 303	789
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	35 058	29 194
<i>Finansujące nieruchomości</i>	<i>5 303</i>	<i>5 534</i>
<i>Finansujące przemysł</i>	<i>19 903</i>	<i>14 245</i>
<i>Pozostałe</i>	<i>9 852</i>	<i>9 415</i>
Leasing finansowy	2 832	3 444
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną	-	129
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	8 495	6 716
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	4 992	2 999
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 975	1 861
Zobowiązania krótkoterminowe	121 631	83 057
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	1 666	-
Zobowiązania razem	232 043	170 097

2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 702)	8 740
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(21 722)	(8 387)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	25 069	(8 368)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 354)	(8 015)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 821	11 666
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	6 467	3 651

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 8,7 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 4,6 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym.

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wyniósł per saldo 8,0 mln PLN, a największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu zapasów o 7,1 mln PLN, zwiększenia należności z tytułu umów budowlanych o 13,1 mln PLN oraz zwiększenia stanu zobowiązań o 1,5 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 21,7 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie jednostek zależnych w kwocie 20,3 mln PLN).

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 25,1 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego w kwocie 9,3 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 36,4 mln PLN.

2.2.4 Analiza wskaźnikowa

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

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

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

Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1H2017	1H2016
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	25,82%	16,99%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30-06-2017	30-06-2016
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,09	0,93
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	26 087	-16 473
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30-06-2017	30-06-2016
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,35	0,76
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,79	0,37
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,51	0,46
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,09	0,88
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1H2017	1H2016
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-1,23%	-3,63%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	5,74%	-0,81%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,32%	-0,62%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,68%	-1,17%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1H2017	1H2016

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	8 507	4 947
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	7,58%	10,57%

* 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

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

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

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

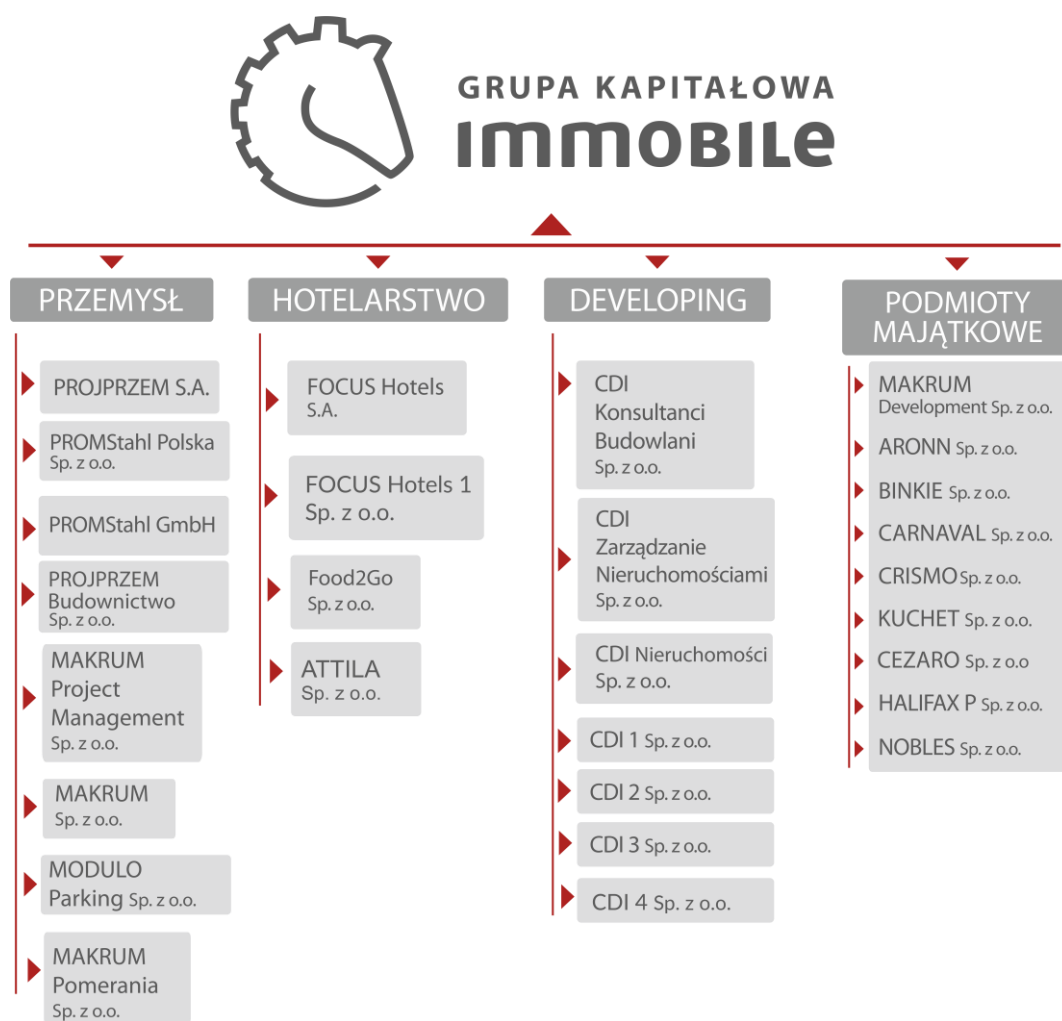
Konsolidacją na dzień 30.06.2017 r. zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Stambuł, Turcja
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOOD2GO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

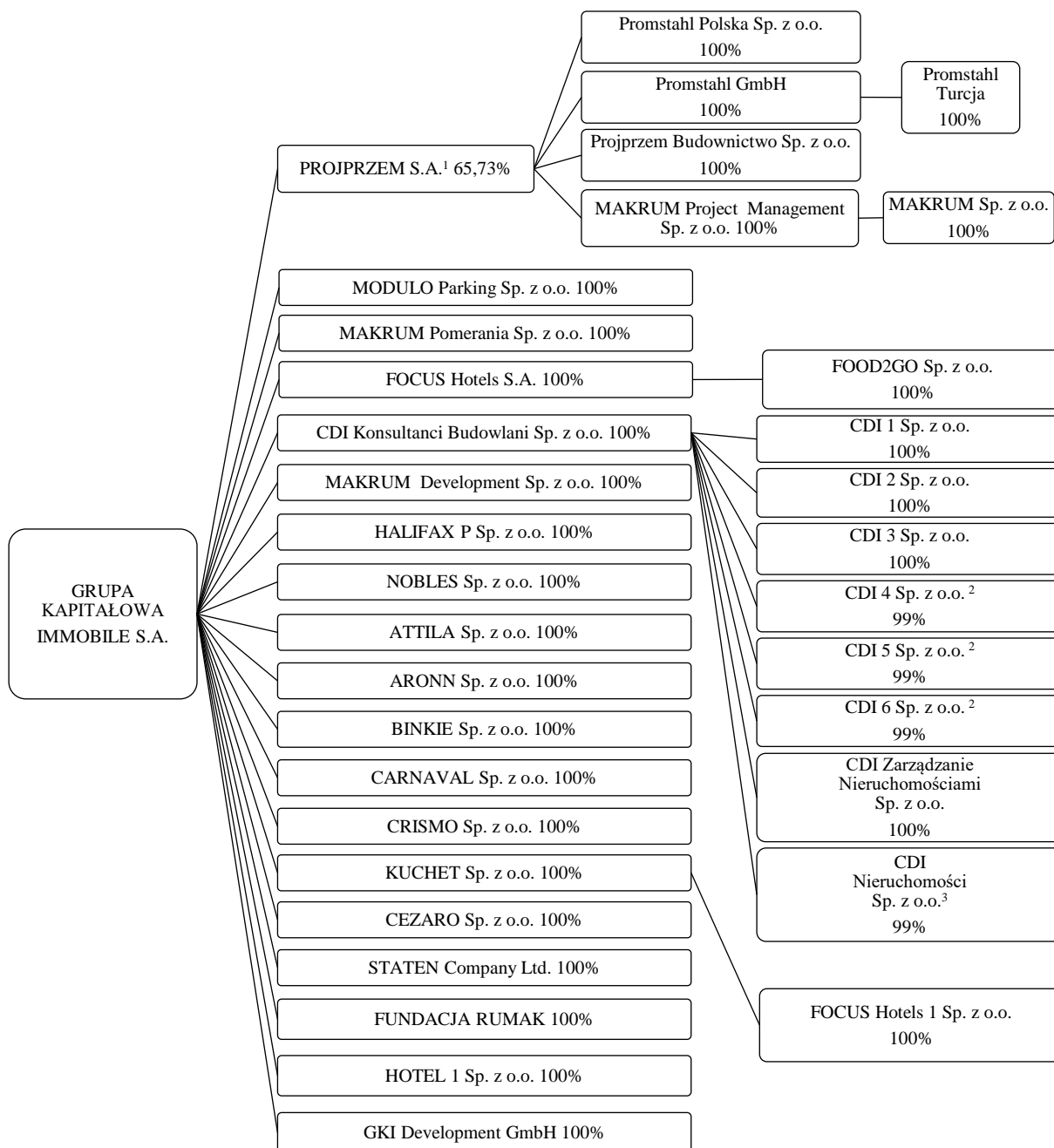
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
STATEN Company Limited	Cypr
MAKRUM Development Sp. z o. o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
GKI Development GmbH	Berlin, Niemcy

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



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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



¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PROJPRZEM 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 Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Nieruchomości Sp. z o.o.

³ Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie półrocznym w stosunku do wyników prognozowanych

Grupa Kapitałowa IMMOBILE nie publikowała prognozy wyników na rok 2017.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 18.09.2017 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Stan na dzień 18.09.2017			
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
Stan na dzień 30.05.2017			
Rafał Jerzy	30.718.547	30.718.547	40,76
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10.772.552	10.772.552	14,29
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,31
Pozostali akcjonariusze	11.724.109	11.724.109	15,56

*FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta'Xbiex na Malcie (spółka zależna od Francois Gros) nabyła w sierpniu br. 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.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu półrocznego tj. do dnia 18.09.2017 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 18.09.2017 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 30.05.2017	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 18.09.2017
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	74.917**	-----	-----	n/d
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	30.718.547	-----	3.000.000	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	-----	-----	17.000

*Pan Jacek Nowakowski w dniu 20.06.2017 roku złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w Spółce.

**Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k., w której p. Jacek Nowakowski jest komandytariuszem w okresie od 30.05.2017 do 20.06.2017 roku nie dokonywała zakupu akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 20.06.2017 roku Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k. posiadała 671.300 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce do dnia publikacji niniejszego sprawozdania informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

AKCJE PROJPRZEM S.A.

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

8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa Spółki zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym część B 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 01.01.2017 do 30.06.2017 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE S.A. W I PÓŁROCZU 2017 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
2017-05-02	mBank S.A.	PROJPRZEM S.A.	gwarancja przetargowa zwrotu zaliczki	3 487	bezterminowo
2017-02-17	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania	11	2020-02-28
2017-03-13	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	70	2020-03-31
2017-05-16	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	710	2018-02-09
2017-05-15	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	80	2018-02-08
2017-05-24	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty	950	2017-08-22
2017-06-29	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty	368	2017-11-27
2017-03-30	Commerzbank	PROMStahl GmbH	gwarancje	562	bezterminowo
od 2017-01-06 do 2017-06-27	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	164	bezterminowo
od 2017-03-02 do 2017-06-19	Axa	PROMStahl GmbH	gwarancje	171	bezterminowo
2017-05-17	BZ WBK S.A.	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 950	2018-06-09

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

Ponadto Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w I półroczu 2017 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 30.06.2017 roku przedstawiono poniżej.

	na dzień 30.06.2017 roku
GK IMMOBILE S.A.	19
PROJPRZEM S.A.	313
Promstahl Polska Sp. z o.o.	19
Promstahl GmbH	31
Promstahl Turcja	0
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	29
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	94
MAKRUM Sp. z o.o.	0
MODULO Parking Sp. z o.o.	5
MAKRUM Pomorza Sp. z o.o.	11
FOCUS HOTELS S.A.	73
FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.	37
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	40
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	9
ATTILA Sp. z o.o.	14
RAZEM	694

Łącznie Spółki Grupy zatrudniają 694 osoby.

2. W dniu 31.03.2017 r. Spółka KUCHET Sp. z o.o. podpisała ostateczną umowę zbycia udziałów w spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (PHM), na podstawie, której Grupa nabyła 100% udziałów w PHM za łączną cenę 2,4 mln PLN netto. PHM jednocześnie jest właścicielem udziału 2128/10800 we własności nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 14, stanowiącej działkę o powierzchni 0,2285 ha, na której PHM prowadzi działalność hotelową w budynku funkcjonującym pod nazwą "Hotel pod Orłem" (dalej "Nieruchomość").
- Także w dniu 31.03.2017 r. Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży pozostałych 8672/10800 udziałów w/w Nieruchomości ze wszystkimi pozostałymi Współwłaścicielami Nieruchomości. na podstawie, której Grupa nabyła te udziały w Nieruchomości za cenę 14,1 mln PLN netto. Wobec powyższego, w wyniku zawarcia umów przenoszących własność udziałów w PHM i Nieruchomości, Grupa została właścicielem całej Nieruchomości.
- Zgodnie z powyższymi umowami, prawo własności nieruchomości oraz udziałów w PHM przeszło w dacie otrzymania przez Sprzedających zapłaty, co nastąpiło w dniu 03.04.2017 r.
- W związku z powyższym Grupa konsoliduje wyniki finansowe Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Spółka z o.o. od początku II kwartału 2017 roku oraz dokonane zostało rozliczenie połączenia, w wyniku którego Grupa wykazała zysk z okazynego nabycia w wysokości 6,2 mln PLN.
3. Zwiększenie udziału w kapitale akcyjnym i w ogólnej ilości głosów na WZ PROJPRZEM S.A.
- a. W dniu 18.04.2017 roku MAKRUM Development Sp. z o.o (spółka zależna od Spółki) ogłosiła ofertę nabycia akcji na okaziciela spółki PROJPRZEM S.A., w wyniku której złożono zapisy na sprzedaż akcji w ilości 980.118 sztuk. MAKRUM Development Sp. z o.o. przyjęła wszystkie oferty sprzedaży, a transakcja została rozliczona 26.05.2017 roku.

- b. W dniu 20.06.2017 roku NOBLES Sp. z o.o. nabyła 30.625 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM S.A.
 - c. W dniu 20.06.2017 roku MAKRUM Development Sp. z o.o. zbyła 100.000 sztuk akcji PROJPRZEM S.A.
 - d. W dniu 21.06.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zbyła 185.000 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM S.A.
 - e. W dniu 23.06.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła 356.375 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM S.A. W wyniku powyższego akcje imienne utraciły uprzywilejowanie co do prawa głosu na WZ.
 - f. W wyniku powyższych transakcji na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa posiada 3.932.370 akcji Projprzem S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 65,73% udziału w kapitale zakładowym Projprzem S.A., tj. 65,73% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A.
4. W dniu 30.06.2017 r. Walne Zgromadzenie GK IMMOBILE S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy oraz określenia daty nabycia prawa do dywidendy i terminu jej wypłaty. Postanowiono dokonać wypłaty dywidendy z kapitału zapasowego Spółki powstałego z niepodzielonych zysków lat ubiegłych w kwocie łącznej 4.521.775,92 zł, tj. 0,06 złotych na jedną akcję. Dywidendą objęte są akcje Spółki w liczbie 75.362.932 sztuk. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 31.08.2017 r. Termin wypłaty przez Spółkę dywidendy ustala się na dzień 30.09.2017 r
5. W dniu 18.07.2017 r. CDI 2 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytów z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił CDI 2 Sp. z o.o.:
- kredytu budowlanego maksymalnie do kwoty 31.383 tys. PLN;
 - kredytu obrotowego VAT maksymalnie do kwoty 4.000 tys. PLN oraz
 - kredytu inwestycyjnego maksymalnie do kwoty równej zaangażowaniu w ramach kredytu budowlanego (jak zdefiniowano powyżej), na okres spłaty najpóźniej do dnia 30.07.2033 r.
- Zawarcie umowy kredytów związane jest z aktualnie realizowaną inwestycją budowlaną polegającą na budowie budynku biurowo - handlowego IMMOBILE K3 przy Placu Kościeleckich w Bydgoszczy. Spółka spełniła wszystkie warunki uruchomienia kredytu i pierwsza transza została uruchomiona w dniu 06.09.2017 roku.
6. W dniu 24.07.2017 r. PROJPRZEM S.A. zawarła z Eggersmann Polska Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa obejmującą Zakład Produkcyjny w Sępólnie Krajeńskim. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 3.750 tys. EUR netto płatną przy zawarciu umowy, nie później niż do dnia 02.10.2017 r. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 29.09.2017 r. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest m.in. podjęcie przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki oraz przez Radę Nadzorczą Spółki uchwał w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa na rzecz Kupującego. W dniu 18.08.2017 r. Rada Nadzorcza podjęła stosowną uchwałę.
7. W dniu 25.08.2017 r. Zarząd PROJPRZEM S.A. podjął uchwałę o zatwierdzeniu koncepcji połączenia i przedłożeniu do publicznego wglądu Planu połączenia Spółki (Spółka Przejmująca) ze swoją spółką zależną MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana). Zgodnie z koncepcją połączenia planowane połączenie spowodowane jest przejściem przez PROJPRZEM S.A. udziałów w MAKRUM Project Management Sp. z o.o.
- Podstawowym celem połączenia Spółek jest uproszczenie organizacji Grupy Kapitałowej PROJPRZEM S.A. w kierunku budowy silnego przedsiębiorstwa produkcyjnego, oferującego szeroką gamę produktów własnych, uzupełnianą pomocniczo poprzez produkcję na indywidualne zlecenia klientów. Możliwości produkcyjne mają być wsparte silną siecią dystrybucji i serwisu na terenie Polski jak i zagranicą. Dodatkowo spłaszczenie struktury organizacyjnej Grupy ma uwolnić potencjał dywidendowy PROJPRZEM S.A. Dzięki połączeniu spółek, osiągnięte zostaną między innymi następujące cele długookresowe:
- a) w zakresie ekonomiczno – finansowym:
 - obniżenie kosztów zarządzania i administracji (jeden zarząd, controlling, księgowość, marketing itp.),
 - poszerzona oferta produktowa,
 - synergie kosztowe (wspólne zakupu materiałów i komponentów, usług podwykonawców),

- lepsze zarządzanie płynnością finansową,
 - eliminacja kosztów związanych z konsolidacją sprawozdań finansowych,
 - ograniczenie ryzyka podatkowego (brak cen transferowych).
- b) w zakresie organizacyjnym:
- lepszy nadzór właścicielski, uproszczona struktura zarządzania,
 - połączenie zespołów project managerów,
 - wspólne kanały dystrybucji i serwisu,
 - konsolidacja działów zakupów, kontroli jakości, handlowców itp.

W związku z posiadaniem przez Spółkę 100 % udziałów w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. połączenie spółek nastąpi poprzez przejęcie w trybie uproszczonym, o którym mowa w art. 516 § 6 k.s.h., którego zastosowanie w konsekwencji wyłączy stosowanie art. 494 § 4, art. 499 § 1 pkt 2-4, art. 501-503, 505 § 1 pkt 4-5, art. 512 i 513 k.s.h. Połączenie nastąpi poprzez przejęcie całego majątku spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. bez równoczesnego podwyższania kapitału zakładowego Spółki co jest zgodne z treścią art. 515 §1 k.s.h. Dla potrzeb określenia warunków połączenia nie będzie wymagana opinia biegłego rewidenta. Zgodnie z przepisem art. 500 § 2 i 2(1) na stronach internetowych spółek został umieszczony plan połączenia.

8. W dniu 29.08.2017 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Nowej Soli, należącej do PROJPRZEM S.A. Wartość ceny sprzedaży strony ustaliły na kwotę 1.100 tys. zł.

12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału

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

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

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

- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PROJPRZEM S.A.,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,

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

Główne cele na rok 2017 związane są z:

- 1) wykorzystaniem potencjalnych synergii nowych opcji związanych z poszerzeniem Grupy o *PROJPRZEM S.A.*
- 2) alokacją zasobów wewnątrz Grupy w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 3) 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,
- 4) reaktywacją budownictwa przemysłowego w *PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.* z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 5) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach *MAKRUM* oraz w zakresie konstrukcji stalowych,
- 6) realizacją warunków przedwstępnej umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w Sępólnie Krajeńskim, aby możliwe było zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży do końca września br.,
- 7) wzmocnieniem pozycji w zakresie handlu detalicznego lub decyzją o wycofaniu się z tego obszaru,
- 8) efektywnym zarządzaniem nowym hotelem sieci FOCUS Premium Pod Orłem w Bydgoszczy oraz otwarciem nowych hoteli w Sopocie, Białymstoku, Lublinie i Warszawie,
- 9) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 10) określeniem modelu funkcjonowania i realizacją obiektu produkcyjnego *MAKRUM* w nowej lokalizacji,
- 11) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
 - sprzedaż zbędnych aktywów nieoperacyjnych,
 - dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Bydgoszcz, dn. 18 września 2017 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy