



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

27 listopada 2018 roku

Spis treści

| | |
|---|----|
| 1. Najważniejsze zdarzenia | 3 |
| 2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 r. | 3 |
| 2.1. Charakterystyka sprzedaży..... | 3 |
| 2.2. Wyniki finansowe | 8 |
| 3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe | 12 |
| 4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji | 13 |
| 5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych | 15 |
| 6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 27.11.2018 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej) | 15 |
| 7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 27.11.2018 r. | 16 |
| 8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej | 16 |
| 9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe | 17 |
| 10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca..... | 17 |
| 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..... | 18 |
| 12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału | 19 |

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 Grupy:
 - a. Przychody Grupy w trzech kwartałach 2018 roku wyniosły 260,2 mln PLN,
 - b. EBITDA wynosi 29,9 mln PLN,
 - c. Zysk netto w wysokości 11,8 mln PLN.
4. Grupa prowadzi od pierwszego kwartału sprzedaż mieszkań z Etapu 1 osiedla mieszkaniowego Platanowy Park.

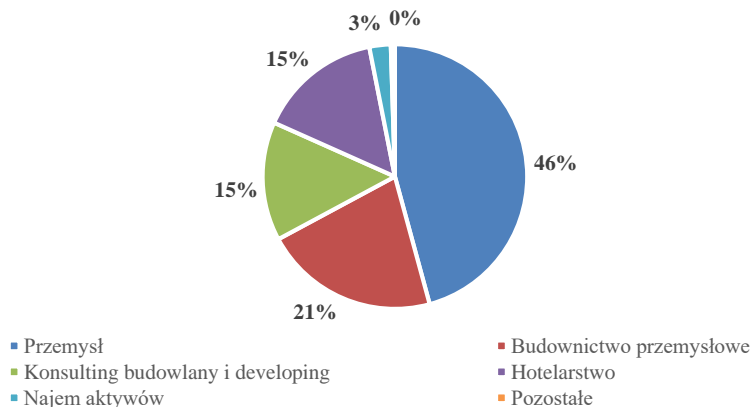
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 r.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w trzech kwartałach 2018 roku osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

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

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w trzech kwartałach 2018 roku



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

| Segmenty operacyjne | Przemysł | Najem aktywów | Hotelarstwo | Consulting budowlany i Developing | Budownictwo przemysłowe | Pozostałe | Niealokowane | Ogółem |
|--|----------------|---------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|----------------|
| za okres od 01-01 do 30-09-2018 roku (niebadane) | | | | | | | | |
| Przychody | | | | | | | | |
| Przychody od klientów zewnętrznych | 119 064 | 6 794 | 39 579 | 37 789 | 55 644 | 1 292 | | 260 162 |
| Sprzedaż między segmentami | | | | | | | | |
| Przychody ogółem | 119 064 | 6 794 | 39 579 | 37 789 | 55 644 | 1 292 | 0 | 260 162 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------|--------|---------|---------|--------|-------|--------|---------|
| Amortyzacja | 2 225 | 335 | 2 724 | 134 | 30 | 295 | | 5 741 |
| Wynik operacyjny segmentu | 5 655 | 2 246 | 6 919 | 2 564 | 4 250 | 426 | | 22 059 |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 131 179 | 25 695 | 126 036 | 121 280 | 17 811 | 1 458 | 20 819 | 444 279 |

| Segmenty operacyjne | Przemysł | Najem aktywów | Hotelarstwo | Consulting budowlany i Developing | Budownictwo przemysłowe | Pozostałe | Niealokowane | Ogółem |
|--|----------------|---------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|----------------|
| za okres od 01-01 do 30-09-2017 roku (niebadane) | | | | | | | | |
| Przychody | | | | | | | | |
| Przychody od klientów zewnętrznych | 123 591 | 6 943 | 32 794 | 7 706 | 12 258 | 1 949 | | 185 241 |
| Sprzedaż między segmentami | | | | | | | | |
| Przychody ogółem | 123 591 | 6 943 | 32 794 | 7 706 | 12 258 | 1 949 | 0 | 185 241 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------|--------|---------|--------|--------|-------|--------|---------|
| Amortyzacja | 3 472 | 399 | 2 591 | 74 | | 166 | | 6 702 |
| Wynik operacyjny segmentu | 2 909 | 3 674 | 5 885 | -1 837 | -1 989 | -999 | | 7 643 |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 119 110 | 54 384 | 132 187 | 96 934 | 12 010 | 4 053 | 44 294 | 462 970 |

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

PRZEMYSŁ

– Systemy przeładunkowe

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

– Konstrukcje stalowe

Produkcja tego segmentu realizowana była w trzech kwartałach 2018 roku w Zakładzie w Bydgoszczy (zakład dawnego MAKRUM Project Management Sp z o.o.) – w odpowiednim okresie roku 2017 przychody tego segmentu pochodziły z Zakładu w Sepólnie Krajeńskim, który został sprzedany we wrześniu 2017 r. oraz od 01.04.2017 r. Zakładu w Bydgoszczy (po zakupie 100% udziałów MAKRUM Project Management Sp z o.o. w marcu 2017 r.). Zakład w Bydgoszczy wytwarza konstrukcje maszyn dla szeregu gałęzi przemysłu. W zakresie tego segmentu realizowany jest cel sprzedaży głównie własnych produktów, które generują wyższe marże. W bieżącym roku poziom sprzedaży tego zakładu jest wyższy niż rok wcześniej. Kontynuując działania zmierzające do uczynienia Spółki w tym segmencie firmy o charakterze przede wszystkim inżynierskim, Zarząd podjął decyzję o sprzedaży części maszyn, w tym dużych wytaczarek CNC.

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa w 2017 roku została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu oraz Bydgoszczy, ale działalność spółki na tą chwilę obejmuje teren województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego. W związku z dynamicznym rozwojem na terenie województwa dolnośląskiego z początkiem listopada br. firma postanowiła uruchomić oddział we Wrocławiu. W roku 2018 spółka koncentruje się na budownictwie przemysłowym. Spółka ta od początku działalności do dnia publikacji raportu (20 miesięcy) podpisała dwadzieścia różnych kontaktów i zleceń od inwestorów zewnętrznych na kwotę ponad 110 mln PLN wraz z aneksami do umów podstawowych. Najistotniejsze obecnie kontrakty są realizowane na rzecz spółek: LUVENA SA i Shapers' Polska Sp. z o.o., Serveone. Skala sprzedaży w bieżącym roku umożliwia osiągnięcie rentowności z działalności.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za okres styczeń – wrzesień 2018 roku wyniosły łącznie 40,3 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2017 roku wyniosły łącznie 33,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 7,2 mln PLN vs. 2017 rok (+21,6%). Wzrost ten spowodowały przede wszystkim trzy czynniki:

- pełen rok działalności czterogwiazdkowego obiektu Focus Premium Pod Orłem w Bydgoszczy (przejęcie od kwietnia 2017 roku).
- otwarcie od kwietnia 2018 roku obiektu Focus Premium Sopot,
- bardzo dobre wyniki sprzedażowe obu gdańskich hoteli, hotelu w Łodzi oraz Chorzowie.

Powyższe dane dotyczą dziewięciu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 797 pokoi. FOCUS Hotels to obiekty nakierowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach biznesowych, jak i turystycznych, wyróżniające się bardzo dobrą relacją jakości do ceny.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

| ROK | 1Q-3Q 2018 | 1Q-3Q 2017 | vs. 2017 |
|--------|------------|------------|-----------|
| OCC% | 68,35% | 64,57% | +3,78% |
| ADR | 175,50 PLN | 171,92 PLN | +3,58 PLN |
| RevPAR | 119,56 PLN | 111,01 PLN | +8,55 PLN |

Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego

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

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

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

W październiku 2018 roku został otwarty hotel w Poznaniu oferujący 92 pokoje, a w kwietniu 2019 roku spółka otworzy hotel FOCUS PREMIUM Lublin. Będzie to jedenasty hotel sieci, który zaoferuje gościom 76 pokoi oraz nowoczesne zaplecze konferencyjne o powierzchni 350 m².

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

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

KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o., CDI 3 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o. Wszystkie te spółki świadczą usługi głównie na potrzeby realizacji inwestycji deweloperskich w Grupie oraz wsparcia innych segmentów Grupy.

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

Osiedle Platanowy Park

Inwestycja na niemal 10 hektarowym terenie, podzielona na 8 etapów mieszkaniowych, które będą realizowane w okresie około 9-letnim, przede wszystkim ze względu na chłonność bydgoskiego rynku mieszkaniowego. Zakłada się oddawanie corocznie do użytku około 150 mieszkań z ogólnej liczby ok. 1 250 mieszkań (ok. 72 tys. m² PUM). W planach inwestycyjnych jest także wybudowanie ok. 43 tys. m² powierzchni komercyjnej – biurowej i handlowo-usługowej. Szacowana wartość projektu to ok. 750 mln PLN.

W grudniu 2015 roku spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. oddała do użytkowania etap „0” Platanowego Parku, w którym wybudowano 144 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 6.684 m² i 156 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Inwestycja została sprzedana w 95% i wygenerowała przychód na poziomie 34,1 mln PLN netto.

W styczniu 2018 roku spółka celowa CDI 3 Sp. z o.o. oddała do użytkowania etap „1” Platanowego Parku, w którym wybudowano 148 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 8.400 m², 19 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.050 m² oraz 163 miejsca postojowe w dwóch poziomach garaży. Inwestycja jest w trakcie sprzedaży, obecnie sprzedano produkty o wartości 46,1 mln PLN netto co stanowi 86 % oczekiwanego przychodu.

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

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

Osiedle Uniwersyteckie

Grupa podjęła decyzję w sprawie budowy osiedla mieszkaniowego w Fordonie. Inwestycja jest zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego w Bydgoszczy. W ramach zadania przewidziano realizację 15 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Uzyskano pozwolenia na budowę dla trzech budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 108 mieszkań i powierzchni PUM 4.431 m², 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 72 zewnętrznych miejsc postojowych. Realizację inwestycji przewidziano w okresie od IV kwartału 2018 roku do IV kwartału 2019 roku. Obecnie realizowane są stany surowe tych budynków. Inwestycja jest w trakcie sprzedaży, planowany przychód z inwestycji to 25,7 mln PLN netto.

Wykonano również dokumentację dla kolejnego etapu osiedla, w ramach którego przewidziano wybudowanie kolejnych trzech budynków, w których zaprojektowano łącznie 106 mieszkań, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 70 zewnętrznych miejsc postojowych. Inwestycja jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Perspektywy segmentu konsultingu budowlanego i developingu

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

IMMOBILE K3

IMMOBILE K3 jest 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).

Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12,5 tys. m² (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m²). Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN.

Z końcem października uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku w zakresie części wspólnych oraz części lokali biurowych najemców. Pierwsi najemcy tj. AVIVA oraz Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów rozpoczęły działalność w nowych lokalach biurowych z początkiem listopada. Aktualnie prace wykończeniowe toczą się w lokalach kolejnych najemców – zarówno w części handlowej na parterze, jak również w częściach biurowych na wyższych kondygnacjach.

Na dzień dzisiejszy podpisane umowy najmu opiewają na 45 % powierzchni najmu. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 30 % powierzchni najmu. Przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, ubezpieczeniowej, IT oraz sektora usług wspólnych.

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

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w trzech kwartałach głównie w trzech podmiotach – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie – przychody osiągnięte w pierwszym półroczu, tj. do dnia sprzedaży udziałów w spółce), CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy) oraz w PROJPRZEM MAKRUM S.A. (wynajem nieruchomości biurowych w Bydgoszczy ul. Bernardyńska).

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

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

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

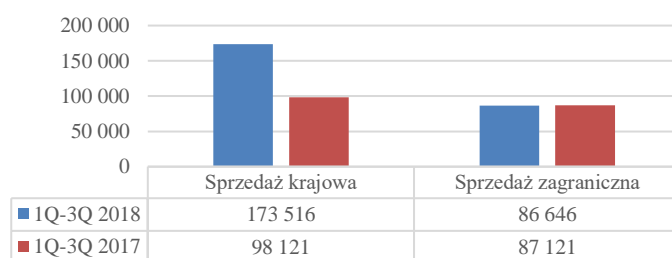
Zwiększenie przychodów z najmu aktywów Grupa widzi poprzez realizację inwestycji własnej – IMMOBILE K3 opisanej szerzej w segmencie konsultingu budowlanego i developingu.

Kolejnymi planowanymi inwestycjami zwiększającymi przychód z tytułu najmu będą powierzchnie biurowo-handlowo-usługowe realizowane w ramach osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy. Przewiduje się udostępnienie około 43 tys. metrów GLA. Powierzchnia ta będzie systematycznie uwalniana po 2020 roku. Aktualnie prowadzone są prace projektowe nad pierwszym etapem części biurowej Platanowego Parku pod roboczą nazwą EU1. Równolegle spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami projektowanych budynków.

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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Na ogólny wzrost przychodów Grupy w trzech kwartałach 2018 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2017, wynoszący ok. 74,9 mln PLN wpływ miał wzrost sprzedaży krajowej.

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

Obroty z żadnym z odbiorców nie przekroczyły w trzech kwartałach 2018 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1 Rachunek wyników

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

| | od 01-07 do 30-09-2018 (niebadane) | od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane) | od 01-07 do 30-09-2017 (niebadane) | od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane) |
|--|--|--|--|--|
| <i>Działalność kontynuowana</i> | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 92 165 | 260 162 | 72 988 | 185 241 |
| Przychody ze sprzedaży produktów | 73 451 | 210 920 | 50 592 | 138 702 |
| Przychody ze sprzedaży usług | 18 715 | 47 935 | 21 027 | 43 092 |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | 0 | 1 308 | 1 369 | 3 447 |
| <i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i> | | | | |
| <i>Przemysł</i> | 42 679 | 119 064 | 44 884 | 123 591 |
| <i>Hotelarstwo</i> | 16 078 | 39 579 | 13 604 | 32 794 |
| <i>Konsulting budowlany i Developing</i> | 7 473 | 37 789 | 1 633 | 7 706 |
| <i>Najem aktywów</i> | 2 096 | 6 794 | 2 167 | 6 943 |
| <i>Budownictwo przemysłowe</i> | 23 855 | 55 644 | 12 258 | 12 258 |
| <i>Pozostałe</i> | -16 | 1 292 | -1 557 | 1 949 |
| Koszt własny sprzedaży | 70 263 | 198 143 | 54 975 | 140 617 |
| Koszt sprzedanych produktów | 58 570 | 164 502 | 18 408 | 85 385 |
| Koszt sprzedanych usług | 11 692 | 32 555 | 35 283 | 52 040 |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów | 0 | 1 085 | 1 285 | 3 192 |
| <i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i> | | | | |
| <i>Przemysł</i> | 31 000 | 86 773 | 35 167 | 93 820 |
| <i>Hotelarstwo</i> | 10 278 | 27 647 | 7 453 | 22 344 |
| <i>Konsulting budowlany i Developing</i> | 6 442 | 31 249 | 1 712 | 7 312 |
| <i>Najem aktywów</i> | 1 263 | 3 804 | 316 | 2 690 |
| <i>Budownictwo przemysłowe</i> | 21 654 | 47 958 | 11 832 | 11 832 |
| <i>Pozostałe</i> | -478 | 607 | -1 504 | 2 621 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 21 902 | 62 019 | 18 013 | 44 624 |
| Koszty sprzedaży | 5 845 | 16 276 | 4 823 | 12 485 |
| Koszty ogólnego zarządu | 8 069 | 23 684 | 7 864 | 24 495 |
| Zysk (strata) netto ze sprzedaży | 7 989 | 22 059 | 5 326 | 7 644 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 2 660 | 6 776 | 1 677 | 3 625 |
| Pozostałe koszty operacyjne | -169 | 614 | 201 | 650 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-) | 0 | -3 433 | 0 | 0 |
| Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych | 755 | 609 | 748 | 618 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 10 063 | 24 180 | 6 055 | 10 001 |
| Przychody finansowe | 121 | 557 | 169 | 779 |
| Koszty finansowe | 593 | 4 768 | 1 230 | 5 557 |
| Zysk z okazijnego nabycia | 0 | 0 | 0 | 6 246 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 9 591 | 19 970 | 4 994 | 11 469 |
| Podatek dochodowy | 2 306 | 8 172 | 1 997 | 9 826 |
| Zysk (strata) netto | 7 287 | 11 799 | 2 998 | 1 643 |

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Skonsolidowane przychody Grupy w trzech kwartałach 2018 roku wyniosły 260,2 mln PLN, co oznacza wzrost per saldo o 74,9 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2017.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 62,0 mln PLN (rentowność na poziomie 23,8%) wobec 44,6 mln PLN w analogicznym okresie roku 2017 (rentowność 24,1%).

Wraz ze wzrostem przychodów wzrosły również koszty sprzedaży o ok. 3,8 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu spadły o ok. 0,8 mln PLN.

W trzech kwartałach 2018 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny (podobnie jak w roku 2017) – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 6,2 mln PLN (w roku 2017 – o ok. 3,0 mln PLN).

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 24,2 mln PLN wobec zysku w roku 2017 na poziomie 10,0 mln PLN.

Koszty finansowe w trzech kwartałach 2018 roku osiągnęły poziom 4,8 mln PLN, w porównywalnym okresie 2017 roku wyniosły 5,6 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 9 miesięcy wynoszą 3,1 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów ma strata z realizacji instrumentów finansowych w wysokości per saldo 1,1 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 20,0 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2017 zysk brutto wyniósł 11,5 mln PLN).

Za trzy kwartały 2018 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 11,8 mln PLN wobec zysku netto 1,6 mln PLN w analogicznym okresie roku 2017.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.09.2018 r. osiągnęła poziom niższy o 11,8 mln PLN niż na koniec roku 2017 i wyniosła 280,6 mln PLN. Główna zmiana dotyczy zmniejszenia nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku sprzedaży spółek zależnych Halifax Sp. z o.o. i Makrum Pomeranii Sp. z o.o. nastąpiło pomniejszenie posiadanych nieruchomości inwestycyjnych o nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie - Stocznia Pomerania o wartości godziwej 25,2 mln PLN.

| Aktywa | 30-09-2018 (niebadane) | 31-12-2017 (przekształcone) |
|---|---------------------------|--------------------------------|
| Aktywa trwałe | | |
| Aktywa niematerialne | 3 076 | 2 958 |
| Rzeczowe aktywa trwałe, w tym: | 157 768 | 157 193 |
| <i>Nieruchomości hotelowe</i> | 117 595 | 114 969 |
| <i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i> | 37 085 | 38 161 |
| <i>Pozostałe</i> | 3 087 | 4 063 |
| Nieruchomości inwestycyjne, w tym: | 104 993 | 117 106 |
| <i>Grunty inwestycyjne</i> | 33 989 | 37 675 |
| <i>Nieruchomości komercyjne</i> | 71 004 | 79 430 |
| Należności i pożyczki | 6 406 | 4 263 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | 8 | 3 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 37 | 35 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 8 305 | 10 870 |
| Aktywa trwałe | 280 594 | 292 428 |

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2018 r. w GK IMMOBILE wyniosły 157,0 mln PLN wobec 159,9 mln PLN na dzień 31.12.2017 r.

| Aktywa | 30-09-2018 (niebadane) | 31-12-2017 (przekształcone) |
|--|---------------------------|--------------------------------|
| Aktywa obrotowe | | |
| Zapasy, w tym: | 73 821 | 79 481 |
| <i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i> | 13 866 | 42 400 |
| <i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i> | 15 017 | 997 |
| <i>Pozostałe zapasy</i> | 44 938 | 36 084 |
| Aktywa z tytułu umów | 15 073 | 9 111 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 50 279 | 57 796 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 412 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 2 294 | 4 049 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 324 | 144 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 14 234 | 8 872 |
| Aktywa obrotowe | 157 025 | 159 865 |
| Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży | 6 660 | 1 561 |

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży to w głównej mierze niewykorzystywane przez Projprzem Makrum S.A. maszyny i urządzenia (ok. 5,0 mln PLN).

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.09.2018 r. wynosi 217,3 mln PLN i jest wyższy o 4,7 mln PLN niż na dzień 31.12.2017 r. Udział kapitału własnego w pasywach ogółem wynosi 48,9% wobec 46,7% na dzień 31.12.2017 r.

| Pasywa | 30-09-2018 (niebadane) | 31-12-2017 (przekształcone) |
|---|---------------------------|--------------------------------|
| Kapitał własny | | |
| Kapitał podstawowy | 18 841 | 18 841 |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 103 711 | 103 711 |
| Różnice kursowe z przeliczenia | -186 | -219 |
| Pozostałe kapitały | 6 453 | 6 243 |
| Zyski zatrzymane: | 64 884 | 59 390 |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych | 54 115 | 53 359 |
| - zysk (strata) netto | 10 769 | 6 031 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 193 702 | 187 967 |
| Udziały niedające kontroli | 23 632 | 24 678 |
| Kapitał własny | 217 334 | 212 644 |

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zmniejszyła się o 14,3 mln PLN w stosunku do 31.12.2017 roku i wyniosła 226,9 mln PLN.

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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

| Pasywa | 30-09-2018 (niebadane) | 31-12-2017 (przekształcone) |
|--|---------------------------|--------------------------------|
| Zobowiązania długoterminowe | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym: | 60 481 | 91 136 |
| <i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i> | 0 | 15 806 |
| <i>Finansujące nieruchomości</i> | 58 488 | 73 331 |
| <i>Pozostałe</i> | 1 993 | 2 000 |
| Leasing finansowy | 1 468 | 3 872 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 854 | 1 326 |
| Pozostałe zobowiązania | 4 350 | 2 006 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 16 857 | 16 418 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 325 | 424 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | 571 | 64 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 0 | 33 |
| Zobowiązania długoterminowe | 84 907 | 115 279 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 56 101 | 58 289 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 1 109 | 1 693 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym: | 51 215 | 34 209 |
| <i>Finansujące nieruchomości</i> | 27 335 | 5 464 |
| <i>Finansujące przemysł</i> | 17 521 | 18 631 |
| <i>Pozostałe</i> | 6 360 | 10 114 |
| Leasing finansowy | 2 884 | 2 570 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 37 | 0 |
| Zobowiązania z tytułu umów | 13 081 | 1 020 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 9 228 | 7 205 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 4 849 | 4 326 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 3 533 | 16 620 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 142 038 | 125 931 |
| Zobowiązania razem | 226 945 | 241 210 |

2.2.3 Przepływy pieniężne

| | od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane) | od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane) |
|---|--|--|
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 31 622 | -839 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -6 789 | -26 633 |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | -19 457 | 26 634 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 5 376 | -842 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 8 872 | 11 821 |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych | -14 | 17 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 14 234 | 10 996 |

W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 31,6 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 5,7 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 9,0 mln PLN) – głównie w wyniku sprzedaży mieszkań na Platanowym Parku.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 6,8 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 14,8 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 19,5 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego w kwocie 25,0 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 16,4 mln PLN. Grupa wypłaciła dywidendy w łącznej kwocie 7,5 mln PLN.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

2.2.4 Analiza wskaźnikowa

Na koniec trzeciego kwartału 2018 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w porównaniu do analogicznego okresu roku 2017. Jest to wynik głównie rosnącego zadłużenia z tytułu realizacji inwestycji IMMOBILE K3, które do czasu konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny prezentowane jest jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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

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

Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

| Obrotowość aktywów | Formuły | Cel | 1Q-3Q2018 | 1Q-3Q2017 |
|---|--|------------|-------------------|-------------------|
| Obrotowość aktywów | Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa | max. | 58,56% | 40,01% |
| Wskaźniki struktury bilansu | Formuły* | Cel | 30-09-2018 | 30-09-2017 |
| Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym | Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe | >1 | 1,09 | 1,14 |
| Kapitał obrotowy netto | Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania | dodatni | 26 496 | 42 385 |
| Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia | Formuły* | Cel | 30-09-2018 | 30-09-2017 |
| Wskaźnik płynności bieżącej | Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe | 1,2 – 2 | 1,22 | 1,56 |
| Wskaźnik płynności szybkiej | (Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe | 1 – 1,2 | 0,67 | 0,93 |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa | ok. 0,5 | 0,50 | 0,51 |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny | ok. 1 | 1,03 | 1,15 |
| Wskaźniki rentowności | Formuły | Cel | 1Q-3Q2018 | 1Q-3Q2017 |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS) | Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów | max. | 4,54% | 1,18% |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto | Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów | max. | 7,68% | 6,55% |
| Wskaźnik rentowności aktywów (ROA) | Zysk netto/aktywa | max. | 2,66% | 0,47% |
| Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE) | Zysk netto/kapitał własny | max. | 5,43% | 1,05% |
| Pozostałe wskaźniki | Formuły | Cel | 1Q-3Q2018 | 1Q-3Q2017 |
| EBITDA w PLN | Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja | max. | 29 922 | 17 304 |
| Wskaźnik rentowności EBITDA | EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów | max. | 11,50% | 9,34% |

* do obliczeń powyższych wskaźników zobowiązania krótko i długoterminowe zostały pomniejszone o wartość rezerw odpowiednio krótko i długoterminowych

3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

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

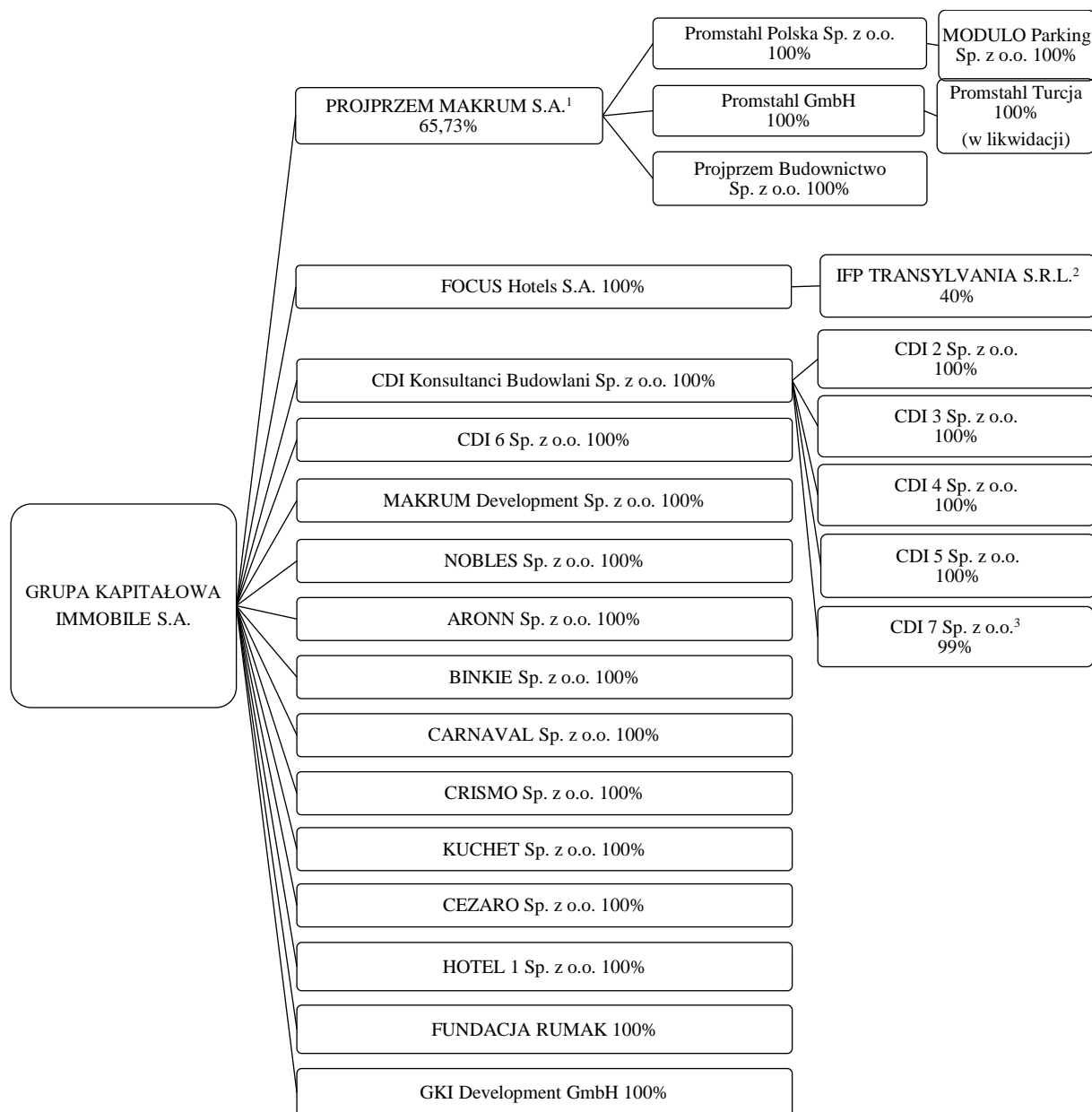
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

| Nazwa spółki zależnej | Siedziba |
|---|------------------|
| PROJPRZEM MAKRUM S.A. | Bydgoszcz Polska |
| PROMStahl Polska Sp. z o.o. | Koronowo Polska |
| PROMStahl GmbH | Gehrden Niemcy |
| 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 Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)



¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A., co stanowi 65,73% kapitału zakładowego, dających prawo do 3.932.370 głosów, co stanowi 65,73% ogólnej liczby głosów:

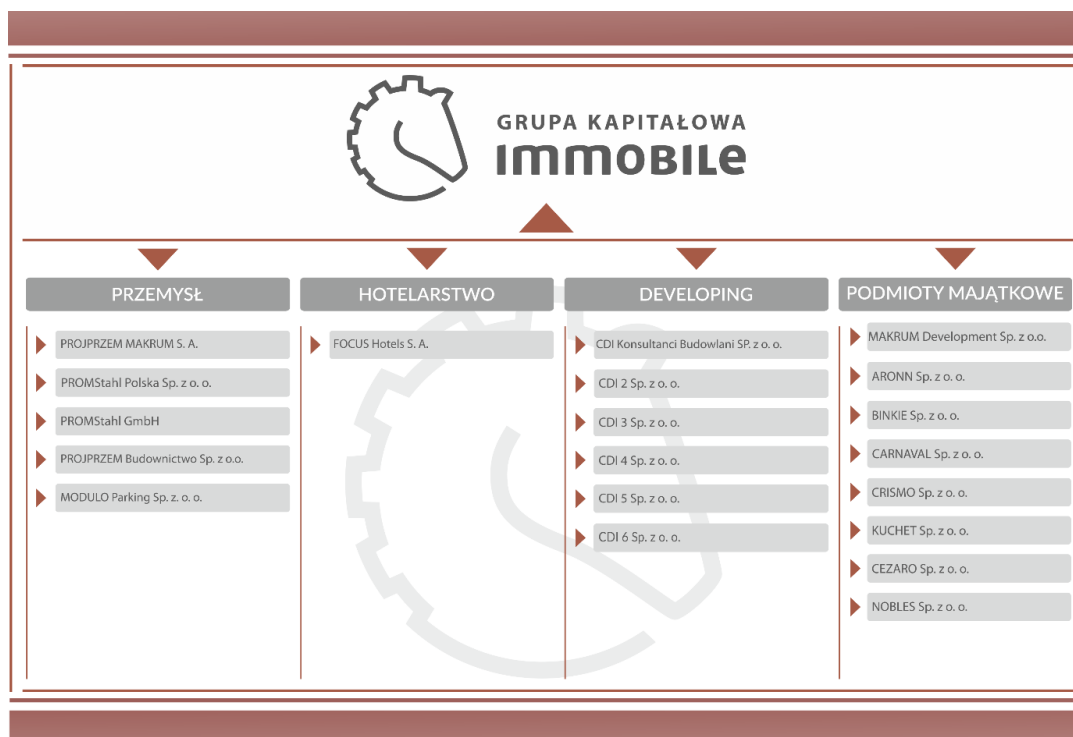
- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 1.918.484 sztuk akcji, tj. 32,07% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 1.680.118 sztuk akcji, tj. 28,08% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- NOBLES Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

² Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 100% w spółce IFP TRANSYLVANIA S.R.L.:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 20% udziałów,
- FOCUS Hotels S.A. – 40% udziałów,
- PROJPRZEM MAKRUM S.A. – 40% udziałów.

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

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



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

Grupa Kapitałowa IMMOBILE nie publikowała prognozy wyników na rok 2018.

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

| Akcjonariusz | Liczba akcji | Liczba głosów na WZA | % udziału w strukturze akcjonariatu |
|---|--------------|----------------------|-------------------------------------|
| Stan na dzień 27.11.2018 | | | |
| Rafał Jerzy | 27 718 547 | 27 718 547 | 36,78 |
| Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy) | 18 147 724 | 18 147 724 | 24,08 |
| Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)* | 10 772 552 | 10 772 552 | 14,29 |
| Sławomir Winiecki | 4 000 000 | 4 000 000 | 5,31 |
| Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz | 4 000 000 | 4 000 000 | 5,31 |

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

| | | | |
|---|------------|------------|-------|
| Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny | | | |
| Pozostali akcjonariusze | 10 724 109 | 10 724 109 | 14,23 |

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

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

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 27.11.2018 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 27.11.2018 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

| Akcjonariusz | Stan na 14.09.2018 | Zwiększenia stanu posiadania | Zmniejszenia stanu posiadania | Stan na 27.11.2018 |
|---|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Członkowie Rady Nadzorczej | | | | |
| Piotr Kamiński | 500 | ----- | ----- | 500 |
| Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy) | 18 147 724 | ----- | ----- | 18 147 724 |
| Mirosław Babiaczyk | 19 500 | ----- | ----- | 19 500 |
| Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające | | | | |
| Rafał Jerzy | 27 718 547 | ----- | ----- | 27 718 547 |
| Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy) | 18 147 724 | ----- | ----- | 18 147 724 |
| Sławomir Winiecki | 4 000 000 | ----- | ----- | 4 000 000 |
| Piotr Fortuna | 25 000 | 2 975 | ----- | 27 975 |

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

AKCJE PROJPRZEM MAKRUM S.A.

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

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

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa Spółki zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 20. Inne istotne zmiany, 20.1. Sprawy sądowe.*

9. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

W trzech kwartałach 2018 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

| GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE S.A. W TRZECH KWARTAŁACH 2018 ROKU | | | | | |
|---|--------------------------|----------------------------------|---|---------------------------------|---------------|
| Data wystawienia | Gwarant | Dłużnik | Rodzaj zabezpieczenia | Kwota zabezpieczenia w tys. PLN | Data ważności |
| UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM MAKRUM S.A. | | | | | |
| 26.02.2018 | Santander Bank Polska SA | PROJPRZEM MAKRUM S.A. | gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości | 453 | 31.01.2023 |
| 27.02.2018 | mBank SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych | 213 | 15.12.2022 |
| 21.03.2018 | PKO BP SA | PROJPRZEM MAKRUM S.A. | gwarancja zwrotu zaliczki* | 1 894 | 20.04.2018 |
| 23.03.2018 | mBank SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 1 129 | 28.01.2019 |
| 05.04.2018 | Santander Bank Polska SA | PROJPRZEM MAKRUM S.A. | gwarancja rękojmi | 467 | 15.02.2020 |
| 07.05.2018 | mBank SA | PROJPRZEM MAKRUM S.A. | gwarancja rękojmi* | 355 | 14.04.2023 |
| 07.05.2018 | mBank SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych | 100 | 30.04.2023 |
| 07.05.2018 | Santander Bank Polska SA | PROJPRZEM MAKRUM S.A. | gwarancja płatności | 475 | 29.02.2020 |
| 17.05.2018 | PKO BP SA | PROJPRZEM MAKRUM S.A. | gwarancja rękojmi | 394 | 28.12.2022 |
| 21.05.2018 | PKO BP SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 940 | 30.11.2018 |
| 29.05.2018 | mBank SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania kontraktu* | 585 | 31.10.2018 |
| 26.06.2018 | mBank SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych | 1 420 | 29.05.2021 |
| 28.06.2018 | PKO BP SA | PROJPRZEM MAKRUM S.A. | gwarancja zapłaty | 200 | 20.06.2019 |
| 04.07.2018 | PKO BP SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja rękojmi | 185 | 01.03.2021 |
| 23.07.2018 | PKO BP SA | PROJPRZEM MAKRUM SA | gwarancja dobrego wykonania umowy* | 528 | 01.10.2018 |
| UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O. | | | | | |
| 13.02.2018 | Santander Bank Polska SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 4 963 | 31.12.2018 |
| 13.02.2018 | Santander Bank Polska SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania kontraktu | 1 345 | 01.04.2019 |
| 29.03.2018 | Santander Bank Polska SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania kontraktu* | 133 | 10.08.2018 |

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **IMMOBILE**
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

| | | | | | |
|--|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----|--------------|
| 30.05.2018 | Santander Bank Polska SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania kontraktu | 322 | 16.06.2019 |
| 29.08.2018 | Santander Bank Polska SA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja rękojmi i gwarancja jakości | 54 | 26.07.2021 |
| UDZIELONE NA ZLECENIE MODULO PARKING SP. Z O.O. | | | | | |
| 01.08.2018 | Santander Bank Polska SA | MODULO Parking Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki* | 108 | 08.10.2018 |
| 01.08.2018 | Santander Bank Polska SA | MODULO Parking Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki* | 110 | 15.10.2018 |
| 08.08.2018 | Santander Bank Polska SA | MODULO Parking Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 48 | 30.04.2019 |
| UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH | | | | | |
| od 04.01.2018 do 29.08.2018 | AXA | PROMStahl GmbH | gwarancje | 708 | bezterminowe |
| od 05.01.2018 do 27.09.2018 | VHV | PROMStahl GmbH | gwarancje | 280 | bezterminowe |
| 17.05.2018 | Commerzbank | PROMStahl GmbH | gwarancja | 108 | bezterminowa |
| UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A. | | | | | |
| 09.05.2018 | Santander Bank Polska SA | FOCUS Hotels S.A. | gwarancja zapłaty czynszu | 875 | bezterminowe |

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

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

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

11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

1. Informacje o zatrudnieniu w GK IMMOBILE na dzień 30.09.2018 roku przedstawiono poniżej.

| | na dzień 30.09.2018 roku | na dzień 31.12.2017 roku |
|---|--------------------------|--------------------------|
| GK IMMOBILE S.A. | 24 | 24 |
| PROJPRZEM MAKRUM S.A. | 281 | 270 |
| Promstahl Polska Sp. z o.o. | 20 | 18 |
| Promstahl GmbH | 38 | 32 |
| PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | 49 | 39 |
| FOCUS Hotels S.A. | 118 | 74 |
| CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | 28 | 16 |
| CDI 6 Sp. z o.o. | 3 | 9 |
| MODULO Parking Sp. z o.o. | 3 | 4 |
| MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. | n/d | 12 |
| FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o. | n/d | 19 |
| CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. | n/d | 10 |
| RAZEM | 564 | 527 |

2. PROJPRZEM MAKRUM S.A. zakończyła w kwietniu 2018 roku transakcją sprzedaży nieruchomości przy ul. Kieleckiej proces zbywania nieruchomości nieoperacyjnych Grupy, które nie są niezbędne do

prowadzenia działalności operacyjnej i nie daje możliwości alokowania go do przedsięwzięć generujących satysfakcjonującą stopę zwrotu.

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

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

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

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

- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym,
- sytuacja na rynku ropy naftowej – trwale utrzymująca się niska cena ropy naftowej w znaczący sposób ogranicza wszelkie inwestycje w sektorze offshore, co przekłada się na wielkość zamówień w sektorze przemysłowym,
- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: popytem na usługi budowlane, ale także wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, podażą usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- popyt na inne nieruchomości – możliwość i warunki zbytu pozostałych nieoperacyjnych nieruchomości Grupy,
- ewentualne działania rządu w zakresie programów wspierających budownictwo mieszkaniowe, w tym budowę tanich mieszkań na wynajem lub programy wspierające zakup mieszkań,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej,
- sytuacja na GPW, rzutująca na plany inwestycyjne Grupy, w tym ewentualne akwizycje lub decyzje o debiucie Spółek z Grupy.

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

- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PROJPRZEM MAKRUM S.A.,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci FOCUS Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy (w tym ewentualne zbycie udziałów w CEZARO Sp. z o.o. lub aktywów tego podmiotu),
- 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 przemysłowych w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe,
- optymalizacja wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- alokacja zakładu produkcyjnego w Bydgoszczy,
- reorganizacja modelu sprzedaży i zwiększenie działań proaktywnych segmentu przemysłowego w kraju i zagranicą,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy.

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

Główne cele na 2018 rok i kolejne lata związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 2) wykorzystaniem potencjalnych synergii nowych opcji związanych m.in. z połączeniem PROJPRZEM MAKRUM S.A. i MAKRUM Project Management Sp. z o.o.,
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, w tym gruntu w bydgoskiej dzielnicy Fordon, a w kolejnych latach także w nowo pozyskanych lokalizacjach, np. w Warszawie,
 - w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 5) rozwojem budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Premium w Sopocie i Poznaniu oraz otwarciu nowych hoteli w Lublinie i Bydgoszczy,

- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim w kraju i za granicą – przy wykorzystaniu również nowo otwartego biura w Bukareszcie, które będzie odpowiedzialne za rozwój sieci na terenie Rumunii, Węgier, Czech oraz Słowacji,
- 9) określeniem modelu funkcjonowania i realizacją obiektu produkcyjnego MAKRUM w nowej lokalizacji,
- 10) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
 - sprzedaż zbędnych aktywów nieoperacyjnych (np. części nieruchomości inwestycyjnych)
 - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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

Bydgoszcz, dn. 27 listopada 2018 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy