



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

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

*29 maja 2017 roku*

*Spis treści*

1. Najważniejsze zdarzenia .....	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 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 .....	12
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 .....	14
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29.05.2018 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 29.05.2018 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 .....	16
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 31.03.2018 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 .....	18

## 1. Najważniejsze zdarzenia

1. Podstawowe dane finansowe Grupy:
  - a. Przychody Grupy w pierwszym kwartale 2018 roku wyniosły 79,3 mln PLN,
  - b. EBITDA wynosi 8,3 mln PLN,
  - c. Zysk netto w wysokości 3,0 mln PLN.
2. Grupa rozpoczęła w pierwszym kwartale sprzedaż mieszkań z Etapu 1 osiedla mieszkaniowego Platanowy Park.

## 2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 r.

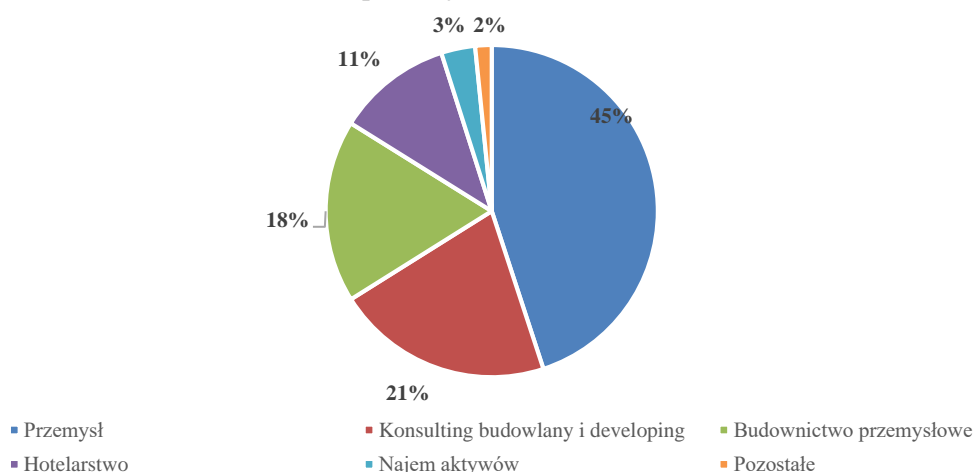
### 2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszym kwartale 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.

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 pierwszym kwartale 2018 roku



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 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 31-03-2018 roku								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	35 676	2 622	8 901	16 765	14 109	1 271	0	79 345
Sprzedaż między segmentami								
<b>Przychody ogółem</b>	<b>35 676</b>	<b>2 622</b>	<b>8 901</b>	<b>16 765</b>	<b>14 109</b>	<b>1 271</b>	<b>0</b>	<b>79 345</b>

Amortyzacja	867	142	726	13	12	383		2 143
Wynik operacyjny segmentu	1 617	982	-72	797	2 044	132	0	5 499
Aktywa segmentu sprawozdawczego	110 528	52 919	126 117	108 087	13 020	1 606	33 889	446 167

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2017 roku							
<b>Przychody</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	33 952	2 075	6 622	3 830	689	0	47 168
Sprzedaż między segmentami							
<b>Przychody ogółem</b>	<b>33 952</b>	<b>2 075</b>	<b>6 622</b>	<b>1 193</b>	<b>689</b>	<b>0</b>	<b>47 168</b>

Amortyzacja	1 034	122	936	11	15	0	2 118
Wynik operacyjny segmentu	-497	736	-1 008	-368	-99	0	-1 236
Aktywa segmentu sprawozdawczego	110 783	61 314	120 537	81 779	6 627	25 347	381 041

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

## PRZEMYSŁ

### – Systemy przeładunkowe

W I kwartale 2018 r. utrzymywał się wysoki wzrost sprzedaży z w tym segmencie. Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w Zakładzie w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych. Na etapie prac analitycznych są rozważane inwestycje w modernizację i rozbudowę tego zakładu produkcyjnego pozwalające na skrócenie czasu produkcji, zwiększenie mocy produkcyjnych jak również docelowo zwiększenie konkurencyjności wytwarzanych produktów.

### – Konstrukcje stalowe

Produkcja tego segment realizowana była w I kwartale 2018 r. w Zakładzie w Bydgoszczy (zakład dawnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.) – w odpowiednim okresie roku 2017 przychody tego segmentu pochodziły z Zakładu w Bydgoszczy oraz z Zakładu w Sępólnie Krajeńskim, który został sprzedany we wrześniu 2017 roku. Zakład w Bydgoszczy wytwarza ciężkie 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 bydgoskiego zakładu jest wyraźnie wyższy niż rok wcześniej. Spółka rozpoczęła proces reorganizacji tego zakładu, planowana jest optymalizacja w zakresie aktywów trwałych.

### – Budownictwo przemysłowe

Dla działalności w zakresie budownictwa w 2017 roku została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu oraz Bydgoszczy, ale działalność spółki na tą chwilę obejmuje teren województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego. W roku 2018 spółka koncentruje się na budownictwie przemysłowym. Spółka ta od początku działalności do dnia 17.05.2018 roku (15 miesięcy) podpisała dziewiętnaście różnych kontraktów

i zleceń od inwestorów zewnętrznych oraz z Grupy Kapitałowej IMMOBILE na kwotę ok. 135 mln PLN (kontrakty z Grupy to ok. 31 mln PLN tej kwoty), z czego 25 mln PLN zostało zrealizowane w 2017 roku. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zrealizuje z pozyskanych kontraktów ponad 100 mln PLN przychodu w roku 2018. Najistotniejsze obecnie kontrakty są realizowane na rzecz spółek: Starion Poland Sp z o.o., LUVENA S.A. i Shapers' Polska Sp. z o.o. Skala sprzedaży w bieżącym roku umożliwi osiągnięcie rentowności działalności.

## HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za okres styczeń – marzec 2018 roku wyniosły łącznie 9,1 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 6,7 mln PLN, co oznacza wzrost o 2,4 mln PLN vs. 2017 rok (+35,3%). Wzrost ten spowodowany jest przede wszystkim dwoma czynnikami:

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

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	1Q 2018	1Q 2017	vs. 2017
OCC%	55,55%	48,96%	+6,59%
ADR	149,00 PLN	147,28 PLN	+1,7 PLN
RevPAR	82,77 PLN	72,11 PLN	+10,7 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. 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 roku spółka otworzyła swoje biuro w Bukareszcie, którego zadaniem jest rozwój sieci hotelowej w Rumunii poprzez zakup oraz dzierżawę hoteli. W listopadzie 2017 roku zakończył się proces inkorporacji rumuńskiej spółki IFP Transylvania zależnej wobec FOCUS Hotels S.A., w ramach której będą prowadzone działania mające na celu pozyskanie projektów hotelowych w Rumunii.

W kwietniu 2018 roku do sieci został włączony hotel FOCUS PREMIUM w Sopocie, oferujący 70 pokoi hotelowych.

Aktualnie trwają dalsze prace budowlane oraz wykończeniowe prowadzone przez właścicieli budynków hotelowych związane z zaplanowanymi na lata 2018-2019 otwarciem hoteli Focus w Poznaniu – otwarcie we wrześniu 2018 roku oraz Lublinie – otwarcie w marcu 2019 roku. W marcu 2018 pozwolenie na budowę otrzymał hotel FOCUS PREMIUM w Warszawie, początek prac budowlanych planowany jest na wrzesień 2018.

Plany FOCUS Hotels S.A. przewidują również zamknięcie hotelu na ul. Modrzewiowej w Bydgoszczy (dwie gwiazdki, 36 pokoi) i jednocześnie otwarcie 3-gwiazdkowego hotelu w atrakcyjnej lokalizacji w ramach posiadanej nieruchomości na ul. Bernardyńskiej w Bydgoszczy (trzy gwiazdki, 86 pokoi), a także rozbudowę hotelu w Łodzi do 150 pokoi z jednoczesnym podwyższeniem standardu do 4 gwiazdek.

## 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 MAKRUM S.A. (wynajem nieruchomości biurowych w Bydgoszczy ul. Bernardyńska).

#### 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. 8.800 m<sup>2</sup> biurowo-handlowo-usługowej. Inwestycja jest w trakcie realizacji, obecnie wykonywane są prace elewacyjne, a także rozprawianie instalacji wewnątrz obiektu. Zakończenie inwestycji planowane jest na III 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 po 2020 roku.

W dniu 06.02.2018 r. złożony został wniosek o pozwolenie na budowę obejmujący przebudowę obiektu biurowego położonego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13 na obiekt hotelowy posiadający 86 pokoi wraz z infrastrukturą hotelową w standardzie trzygwiazdkowym.

### **KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING**

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu w całym pierwszym kwartale 2018 roku były realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB), CDI 2 Sp. z o.o., CDI 3 Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o. oraz w styczniu w spółkach: CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN), CDI Nieruchomości Sp. z o.o. (CDI N), CDI 1 Sp. z o.o.

CDI KB świadczy usługi głównie na potrzeby realizacji deweloperskich w Grupie oraz wsparcia innych segmentów Grupy.

W styczniu 2018 roku została sprzedana osobom fizycznym niepowiązanym z Grupą Kapitałową spółka Konsultanci Budowlani Poznań Sp. z o.o., do której w 2017 roku została wydzielona z CDI KB część przedsiębiorstwa obejmująca działalność oddziału poznańskiego CDI.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie dwie własne inwestycje – budowę osiedla Platanowy Park oraz budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3, a w fazie przygotowawczej jest realizacja inwestycji mieszkaniowej w bydgoskiej dzielnicy Fordon.

#### **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. m<sup>2</sup> PUM). W planach inwestycyjnych jest także wybudowanie ok. 43 tys. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 19 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.050 m<sup>2</sup> oraz 163 miejsca postojowe w dwóch poziomach garaży. Inwestycja jest w trakcie sprzedaży, obecnie sprzedano produkty o wartości 35 mln PLN netto co stanowi 67% oczekiwanego przychodu.

W marcu 2018 roku rozpoczęto budowę etapu „2”, w którym wybudowanych zostanie 195 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 11.237 m<sup>2</sup>, 4 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 220 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. W budynku przewidziano garaż podziemny na 200 miejsc postojowych.

### Osiedle mieszkaniowe w Fordonie

Grupa podjęła decyzję w sprawie budowy osiedla mieszkaniowego w Fordonie. Inwestycja będzie zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego w Bydgoszczy. W ramach zadania przewidziano realizację 13 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Uzyskano pozwolenia na budowę dla trzech budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 108 mieszkań i powierzchni PUM 4.431 m<sup>2</sup>, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 72 zewnętrznych miejsc postojowych. Realizację inwestycji przewidziano w okresie od III kw. 2018 r. do IV kw.2019 r.

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

### IMMOBILE K3

IMMOBILE K3 będzie to 5-kondygnacyjny, nowoczesny biurowiec klasy A z 2-poziomowym parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3 (zaledwie 100 m od Starego Rynku). CDF Architekci Projektując biurowiec IMMOBILE K3 brało pod uwagę zarówno jego funkcjonalność, ale również o historię tego miejsca.

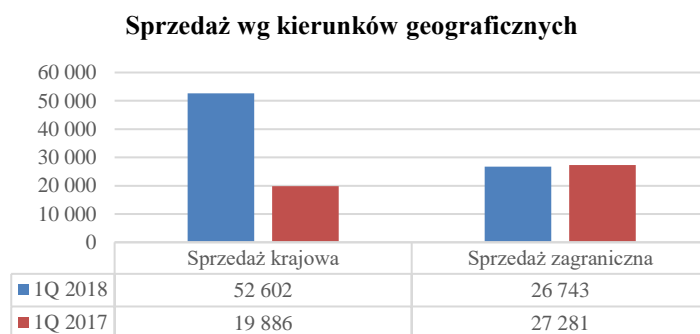
Inwestycję rozpoczęto w marcu 2015 roku a jej zakończenie przewidziane jest na III kwartał 2018 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji naziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12,5 tys. m<sup>2</sup> (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m<sup>2</sup>). Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN.

Na dzień dzisiejszy podpisane umowy najmu opiewają na 25 % powierzchni najmu. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 50 % powierzchni najmu. Przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, ubezpieczeniowej, IT oraz sektora usług wspólnych.

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

### SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w I kwartale 2018 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2017, wynoszący ok. 32,2 mln PLN wpływ miał wzrost sprzedaży krajowej.

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

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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku  
(w tysiącach PLN)

## 2.2. Wyniki finansowe

### 2.2.1 Rachunek wyników

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

	od 01-01 do 31-03-2018	od 01-01 do 31-03-2017
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>79 345</b>	<b>47 168</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	66 182	38 405
Przychody ze sprzedaży usług	11 891	7 773
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 271	989
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	35 676	33 952
<i>Hotelarstwo</i>	8 901	6 622
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	16 765	3 830
<i>Najem aktywów</i>	2 622	2 075
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	14 109	0
<i>Pozostałe</i>	1 271	689
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>61 378</b>	<b>36 448</b>
Koszt sprzedanych produktów	51 018	26 686
Koszt sprzedanych usług	9 275	7 722
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 085	2 040
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	26 209	24 536
<i>Hotelarstwo</i>	7 577	6 473
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	14 080	3 600
<i>Najem aktywów</i>	1 419	1 127
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	11 008	0
<i>Pozostałe</i>	1 085	712
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>17 967</b>	<b>10 720</b>
Koszty sprzedaży	4 951	4 432
Koszty ogólnego zarządu	7 516	7 524
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>5 499</b>	<b>-1 236</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 166	1 196
Pozostałe koszty operacyjne	457	105
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>6 208</b>	<b>-146</b>
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-358	66
Przychody finansowe	413	499
Koszty finansowe	1 766	2 435
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5 213</b>	<b>-2 148</b>
Podatek dochodowy	2 244	7 551
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 969</b>	<b>-9 700</b>

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym kwartale 2018 roku wyniosły 79,3 mln PLN, co oznacza wzrost per saldo o 32,2 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2017.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 18,0 mln PLN (rentowność na poziomie 22,6%) wobec 10,7 mln PLN w analogicznym okresie roku 2016 (rentowność 22,7%).

Wraz ze wzrostem przychodów wzrosły również koszty sprzedaży o ok. 0,5 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu pozostały na niezmiennym poziomie.

W pierwszym kwartale 2018 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny (podobnie jak w roku 2017) – pozostałe przychody operacyjne przewyższyły pozostałe koszty operacyjne o ok. 0,7 mln PLN (w roku 2017 – o ok. 1,1 mln PLN).



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku  
(w tysiącach PLN)

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 6,2 mln PLN wobec straty w roku 2017 na poziomie 0,1 mln PLN.

Koszty finansowe w pierwszym kwartale 2018 roku osiągnęły poziom 1,8 mln PLN, w porównywalnym okresie 2017 roku wyniosły 2,4 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 3 miesięcy wynoszą 1,1 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 0,5 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 5,2 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2017 strata brutto wyniosła 2,1 mln PLN).

Za pierwszy kwartał 2018 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 3,0 mln PLN wobec straty netto 9,7 mln PLN w analogicznym okresie roku 2017.

## 2.2.2 Bilans

### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.03.2018 r. osiągnęła poziom wyższy o 2,8 mln PLN niż na koniec roku 2017 i wyniosła 295,2 mln PLN.

Aktywa	31-03-2018	31-12-2017
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy		0
Aktywa niematerialne	2 589	2 958
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	156 307	157 193
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	116 300	114 969
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	36 682	38 161
<i>Pozostałe</i>	3 245	4 063
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	121 217	117 106
<i>Grunty inwestycyjne</i>	37 712	37 675
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	83 505	79 430
Pozostałe aktywa finansowe		0
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		0
Należności i pożyczki	4 293	4 263
Pochodne instrumenty finansowe		0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 756	10 870
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>295 201</b>	<b>292 428</b>

### AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.03.2018 r. w GK IMMOBILE wyniosły 149,4 mln PLN wobec 159,9 mln PLN na dzień 31.12.2017 r. Spadek wartości aktywów obrotowych wynika głównie ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Aktywa	31-03-2018	31-12-2017
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy, w tym:	73 634	79 481
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	2 290	42 400
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	33 522	997
<i>Pozostałe zapasy</i>	37 822	36 084
Aktywa z tytułu umów	11 282	9 111
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 357	57 796
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0
Pożyczki		0
Pochodne instrumenty finansowe		412

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku  
(w tysiącach PLN)

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5 133	4 049
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 821	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 177	8 872
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>149 405</b>	<b>159 865</b>
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	1 561	1 561

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży to głównie majątek związany z nieruchomością położoną w Bydgoszczy przy ul. Kieleckiej (sprzedaną w kwietniu 2018 roku).

## KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.03.2018 r. wynosi 215,7 mln PLN i jest wyższy o 3,0 mln PLN niż na dzień 31.12.2017 r. Udział kapitału własnego w pasywach ogółem zwiększył się z 47% na 48%.

Pasywa	31-03-2018	31-12-2017
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	-194	-219
Pozostałe kapitały	6 243	6 243
Zyski zatrzymane:	61 406	59 200
- zysk (strata) z lat ubiegłych	59 200	53 359
- zysk (strata) netto	2 205	5 841
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>190 007</b>	<b>187 777</b>
Udziały niedające kontroli	25 679	24 868
<b>Kapitał własny</b>	<b>215 686</b>	<b>212 644</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zmniejszyła się o 10,7 mln PLN w stosunku do 31.12.2017 roku i wyniosła 230,5 mln PLN.

Na spadek zobowiązań ogółem wpłynęły przede wszystkim:

- spadek zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek o 6,8 mln PLN,
- spadek zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego o 1,6 mln PLN,
- spadek krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 4,4 mln PLN.

Pasywa	31-03-2018	31-12-2017
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	87 236	91 136
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	10 137	15 806
<i>Finansujące nieruchomości</i>	73 871	73 133
<i>Pozostałe</i>	4 000	5 804
Leasing finansowy	3 643	3 872
Pochodne instrumenty finansowe	1 328	1 326
Pozostałe zobowiązania	1 994	2 006
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 015	16 418
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	424	424
Pozostałe rezerwy długoterminowe	174	64
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		33
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>111 814</b>	<b>115 279</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	58 252	58 289
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	98	1 693
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	31 341	34 209

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku  
(w tysiącach PLN)

	<i>Finansujące nieruchomości</i>	5 763	5 464
	<i>Finansujące przemysł</i>	14 513	17 081
	<i>Pozostałe</i>	11 064	8 057
Leasing finansowy		2 134	2 570
Pochodne instrumenty finansowe		28	0
Zobowiązania z tytułu umów		2 656	1 020
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		7 754	7 205
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		4 214	4 326
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		12 188	16 620
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>118 667</b>	<b>125 931</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>230 481</b>	<b>241 210</b>

### 2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01-01 do 31-03-2018	od 01-01 do 31-03-2017
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 030	641
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 136	-295
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-8 618	11 038
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 277	11 384
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	8 872	11 821
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	28	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	14 177	23 205

W pierwszym kwartale 2018 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 18,0 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 2,1 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym.

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wyniósł per saldo 12,8 mln PLN, a największa zmiana w kapitale obrotowym dotyczyła zmniejszenia stanu należności o 14,6 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 4,1 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,3 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 8,6 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego w kwocie 14,3 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 6,9 mln PLN.

### 2.2.4 Analiza wskaźnikowa

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

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

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

Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q2018	1Q2017
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	17,78%	11,59%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31-03-2018	31-03-2017
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,12	1,13

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku  
(w tysiącach PLN)

Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	36 514	35 221
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>31-03-2018</b>	<b>31-03-2017</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,48	1,45
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,76	0,75
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,49	0,47
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,01	0,89
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q2018</b>	<b>1Q2017</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	3,74%	-20,56%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	6,57%	-4,55%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,67%	-2,38%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	1,38%	-4,56%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q2018</b>	<b>1Q2017</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	8 340	2 098
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	10,51%	4,45%

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

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

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

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

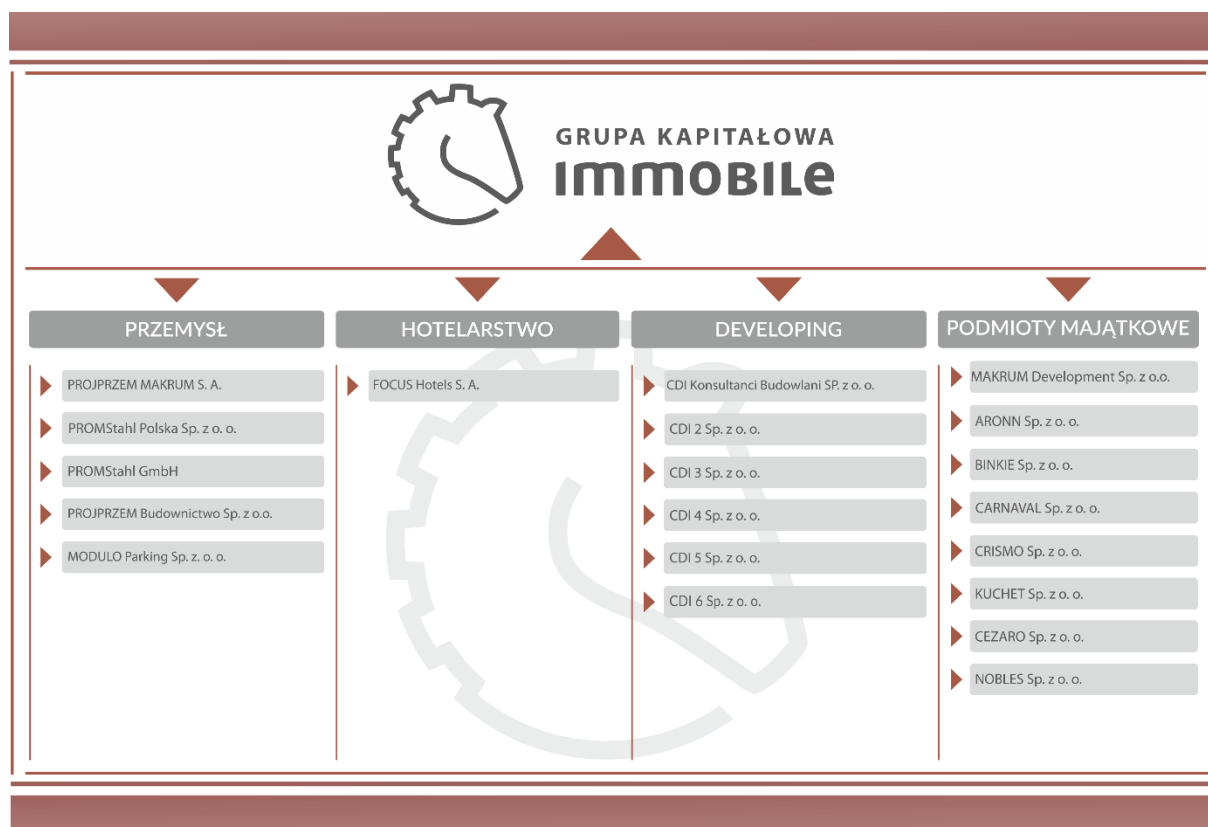
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Stambuł, Turcja
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **IMMOBILE**  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku  
(w tysiącach PLN)

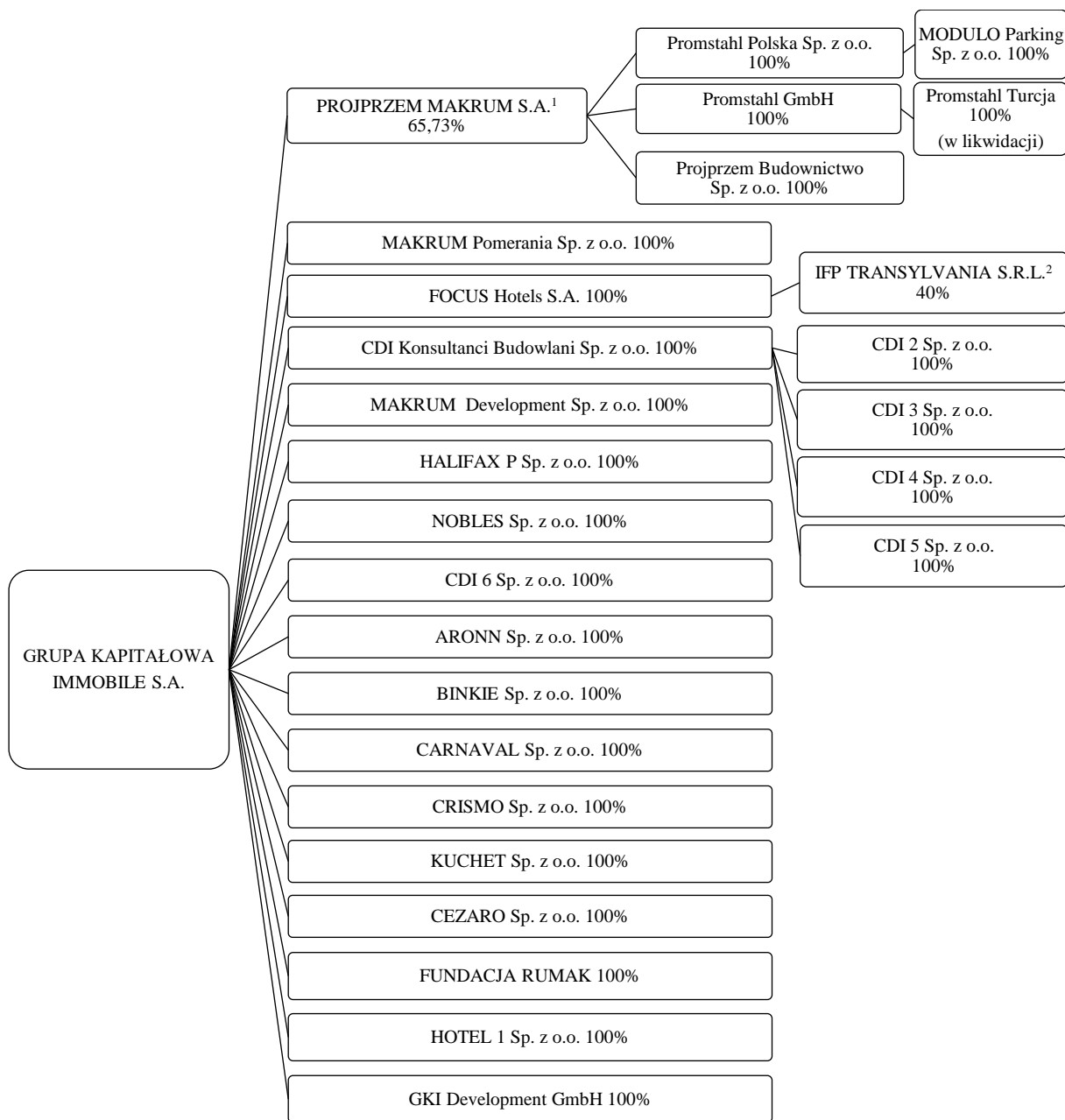
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej: 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

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



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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku  
(w tysiącach PLN)



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

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

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

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

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

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 29.05.2018 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
<b>Stan na dzień 29.05.2018</b>			
Rafał Jerzy	27 718 547	27 718 547	36,78
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)*	10 772 552	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 000 000	4 000 000	5,31
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 724 109	10 724 109	14,23

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

Od dnia publikacji raportu rocznego za 2017 rok, tj. od dnia 24.04.2018 r. struktura akcjonariatu nie uległa zmianie. Stan na dzień 31.12.2017 przedstawiał się analogicznie jak na dzień publikacji niniejszego raportu kwartalnego.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu półrocznego tj. do dnia 29.05.2018 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 29.05.2018 r.

### AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2017	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 29.05.2018
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	27 718 547	-----	-----	27 718 547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 000 000	-----	-----	4 000 000
Piotr Fortuna	17 000	-----	-----	17 000

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

### AKCJE PROJPRZEM MAKRUM S.A.

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

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

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

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

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.



**10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.**

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

<b>GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE S.A. W PIERWSZYM KWARTALE 2018 ROKU</b>					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM MAKRUM SA</b>					
2018-02-26	BZ WBK SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	453	2023-01-31
2018-02-27	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	213	2022-12-15
2018-03-21	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja zwrotu zaliczki*	1 894	2018-04-20
2018-03-23	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 129	2019-01-28
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.</b>					
2018-02-13	BZ WBK SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	4 963	2018-12-31
2018-02-13	BZ WBK SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	1 345	2019-04-01
2018-03-29	BZ WBK SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	133	2018-08-10
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH</b>					
od 2018-01-04 do 2018-03-08	AXA	PROMStahl GmbH	gwarancje	485	bezterminowe
od 2018-01-05 do 2018-03-13	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	131	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 kwartale 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 31.03.2018 roku przedstawiono poniżej.

	na dzień 31.03.2018 roku	na dzień 31.12.2017 roku
GK IMMOBILE S.A.	23	24
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	274	270
Promstahl Polska Sp. z o.o.	22	18
Promstahl GmbH	35	32
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	44	39
MODULO Parking Sp. z o.o.	3	4
MAKRUM Pomierania Sp. z o.o.	12	12
FOCUS Hotels S.A.	100	74
FOCUS Hotels I Sp. z o.o.	n/d	19
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	27	16
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	n/d	10
ATTILA Sp. z o.o.	3	9
<b>RAZEM</b>	<b>543</b>	<b>527</b>

2. PROJPRZEM MAKRUM S.A. zakończyła w kwietniu 2018 roku transakcją sprzedaży nieruchomości przy ul. Kieleckiej proces zbywania majątku nieoperacyjnego, który nie jest niezbędny do prowadzenia jej działalności operacyjnej i nie daje możliwości alokowania go do przedsięwzięć generujących satysfakcjonującą stopę zwrotu.

## 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,
- sytuacją na rynku budowlanym, w tym: popytem na usługi budowlane, ale także wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, podażą usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- popyt na inne nieruchomości – możliwość i warunki zbytu pozostałych nieoperacyjnych nieruchomości Grupy,

- ewentualne działania rządu w zakresie programów wspierających budownictwo mieszkaniowe, w tym budowę tanich mieszkań na wynajem lub programy wspierające zakup mieszkań,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej.

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

- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PROJPRZEM MAKRUM S.A.,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci FOCUS Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy (w tym ewentualne zbycie udziałów w CEZARO Sp. z o.o. i HALIFAX P Sp. z o.o. lub aktywów tych podmiotów),
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej *IMMOBILE* w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe,
- optymalizacja wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- alokacja zakładu produkcyjnego w Bydgoszczy,
- reorganizacja modelu sprzedaży i zwiększenie działań proaktywnych segmentu przemysłowego w kraju i zagranicą,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy.

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

Główne cele na 2018 rok związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 2) wykorzystaniem potencjalnych synergii nowych opcji związanych m.in. z połączeniem PROJPRZEM MAKRUM S.A. MAKRUM Project Management Sp. z o.o.,
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
  - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, w tym gruntu w bydgoskiej dzielnicy Fordon, a w kolejnych latach także w nowo pozyskanych lokalizacjach, np. w Warszawie,

- w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 5) rozwojem budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowym hotelem sieci FOCUS Premium w Sopocie oraz otwarciu nowych hoteli w Poznaniu, Lublinie i Bydgoszczy,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim w kraju i za granicą – przy wykorzystaniu również nowo otwartego biura w Bukareszcie, które będzie odpowiedzialne za rozwój sieci na terenie Rumunii, Węgier, Czech oraz Słowacji,
- 9) określeniem modelu funkcjonowania i realizacją obiektu produkcyjnego MAKRUM w nowej lokalizacji,
- 10) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
  - reorganizacją finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
  - sprzedaż zbędnych aktywów nieoperacyjnych (np. części nieruchomości inwestycyjnych)
  - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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

Bydgoszcz, dn. 29 maja 2018 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*