



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

29 czerwca 2020 roku

Spis treści

1. Najważniejsze zdarzenia	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2020 do 31.03.2020 r.	3
2.1. Charakterystyka sprzedaży.....	3
2.2. Wyniki finansowe	4
3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	8
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	8
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	10
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29.06.2020 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).....	10
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29.06.2020 r.....	11
8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	11
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	11
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2020 do 31.03.2020 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.....	12
11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.....	12
12. Podstawowe zagrożenia i ryzyka związane z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	13

1. Najważniejsze zdarzenia

1. W dniu 12.05.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. rozpoczęła skup akcji własnych. W dniu 22.05.2020 r., w wyniku złożonych pięciu ofert sprzedaży ze strony akcjonariuszy nastąpiło przeniesienie własności i rozliczenie zakupu 414.031 akcji własnych Spółki o wartości nominalnej 0,25 zł każda, po cenie 2,20 zł za jedną akcją i łącznej cenie 911 tys. PLN. Nabyte Akcje stanowią 0,54% kapitału zakładowego Spółki oraz 0,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
2. W dniu 26.05.2020 r. oraz w dniu 10.06.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała dwóch zawiadomień o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.
3. Podstawowe dane finansowe Spółki:
 - a. Przychody Spółki w pierwszym kwartale 2020 roku wyniosły 1,9 mln PLN,
 - b. EBITDA jest dodatnie i wynosi 95 tys. PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 0,4 mln PLN.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2020 do 31.03.2020 r.

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

Na dzień 31.03.2020 r. GKI S.A. zatrudniała 26 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- Controllingu i wsparciu biznesu
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- obszarze prawnym.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., jako typowa Spółka holdingowa, nie osiąga, poza przychodami z najmu aktywów oraz usług korporacyjnych (holdingowych) świadczonych dla podmiotów z Grupy, znaczących przychodów z działalności operacyjnej.

Na dzień 31 marca 2020 roku Zarząd podjął decyzję o włączeniu do segmentu usług holdingowych pozostałych przychodów/kosztów związanych z działalnością holdingową, tj. przychodów z tyt. dywidend, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz o włączeniu do aktywów segmentu inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielanych wewnątrz Grupy. W wyniku tej zmiany skorygowano również odpowiednio prezentację segmentów za rok zakończony dnia 31.03.2019 roku.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	570	2 218	-	2 788
Wynik operacyjny segmentu	1 093	515	-	1 608
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	403	1		404
Aktywa segmentu sprawozdawczego	11 649	239 084	3 734	254 467
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	710	1 899	-	2 609
Wynik operacyjny segmentu	300	813	-	1 113
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	75	3		78
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 496	204 766	4 522	214 784

W pierwszym kwartale 2020 roku oraz w analogicznym okresie roku poprzedniego sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

Informacja o działalności operacyjnej prowadzonej w Spółkach zależnych od GK IMMOBILE S.A. znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym GK IMMOBILE S.A.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1 Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. za pierwszy kwartał 2020 r. oraz analogiczny okres roku 2018.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	1 917	1 716
Przychody ze sprzedaży usług	1 917	1 716
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Koszt własny sprzedaży	645	1 061
Koszt sprzedanych usług	645	1 061
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 272	655
Koszty ogólnego zarządu	1 014	1 450
Pozostałe przychody operacyjne	31	47
Pozostałe koszty operacyjne	438	44
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	196
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(149)	(596)
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	(10)
Przychody finansowe	931	985
Koszty finansowe	1 358	911
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(568)	(532)
Podatek dochodowy	(183)	(540)
Zysk (strata) netto	(385)	8

Przychody Spółki w pierwszym kwartale 2020 roku wzrosły o 0,2 mln PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku 2019.

Koszty ogólnego zarządu w badanym okresie osiągnęły poziom 1,0 mln PLN i były niższe o 0,4 mln PLN niż w analogicznym okresie 2019 roku.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w pierwszym kwartale 2020 roku wyniosła 31 tys. PLN, natomiast wartość pozostałych kosztów operacyjnych wyniosła 438 tys. PLN.

GK IMMOBILE S.A. poniosła stratę na działalności operacyjnej na poziomie 149 tys. PLN.

Przychody finansowe w pierwszym kwartale 2020 roku wyniosły 0,9 mln PLN, z czego 0,6 mln PLN stanowią odsetki od udzielonych pożyczek. Koszty finansowe osiągnęły poziom 1,4 mln PLN, z czego 0,5 mln PLN stanowią koszty odsetek.

Spółka poniosła stratę brutto na poziomie 0,6 mln PLN oraz stratę netto na poziomie 0,4 mln PLN.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.03.2020 r. zwiększyła się o 4,6 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2019 r. i wyniosła 252,1 mln PLN.

Aktywa	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	10	11
Aktywa trwałe z tytułu prawa do użytkowania	3 190	3 410
Rzeczowe aktywa trwałe	369	346
Nieruchomości inwestycyjne	10 688	10 979
Inwestycje w jednostkach zależnych	175 361	175 361
Należności i pożyczki	62 094	57 182
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	350	167
Aktywa trwałe	252 062	247 456

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.03.2020 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
PROJPRZEM MAKRUM S.A.*	2 998 602	50,12%	41 529
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	23 847
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	580
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
CDI 6 Sp. z o.o.**	2 650	100%	1 753
CDI 8 Sp. z o.o.	100	100%	5
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 752
KUCHET Sp. z o.o.	5 100	100%	255
CEZARO Sp. z o.o.	19 500	100%	9 705
Fundacja IMMO	n/a	100%	3
Hotel 1 Sp. z o.o.	16 100	100%	8 008
ATREM S.A.	6 091 852	66%	21 721

*Akcje w spółce PROJPRZEM MAKRUM S.A. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego GK IMMOBILE S.A. przez Santander Bank Polska S.A. – ustanowiono zastaw rejestrowy na 1 788 044 akcjach.

**Udziały w spółce CDI 6 Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego CDI 6 Sp. z o.o. przez mBank S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy. W dniu 08.06.2020 roku CDI 6 Sp. z o.o. spłaciła w całości kredyt.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.03.2020 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2019 r. o ca 1,1 mln PLN i wyniosły 8,2 mln PLN.

Aktywa	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 897	5 135
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	37	37
Pożyczki	1 786	1 737
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	277	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	225	107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 981	92
Aktywa obrotowe	8 203	7 108

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 31.03.2020 r. zmniejszył się o 0,4 mln PLN w stosunku do poziomu na dzień 31.12.2019 r. i wyniósł 159,8 mln PLN.

Pasywa	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	27 119	27 119
Zyski zatrzymane:	10 159	10 544
- zysk (strata) z lat ubiegłych	10 544	9 989
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(385)	555
Kapitał własny	159 830	160 215

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31.03.2020 r. zwiększyła się o ok. 6,1 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2019 roku i osiągnęła poziom 100,4 mln PLN.

Pasywa	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	58 535	43 606
Leasing	7 667	8 791
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6	6
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	454	490
Zobowiązania długoterminowe	66 662	52 893
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 013	7 648
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	27 669	29 300
Leasing	3 905	3 715
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	522	485
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	664	308
Zobowiązania krótkoterminowe	33 773	41 456
Zobowiązania razem	100 435	94 349

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 992)	(41)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 310)	(1 613)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	12 191	5 320
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 889	3 666
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	92	1 483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 981	5 149

W pierwszym kwartale 2020 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 6,0 mln PLN. Poniesiona strata brutto (0,6 mln PLN) została skorygowana m.in. o amortyzację (razem 0,2 mln PLN), zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (0,3 mln PLN), koszty odsetek (1,0 mln PLN) oraz przychody z odsetek i dywidend (0,6 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zmniejszenia stanu zobowiązań (7,5 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemne przepływy pieniężne w wysokości 4,3 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wpływ gotówki netto 4,8 mln PLN.

Na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 12,2 mln PLN, na co składały się:

- wpływy z emisji obligacji na poziomie 2,4 mln PLN,
- wpływy z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 14,5 mln PLN,
- spłaty kredytów i pożyczek, leasingu finansowego i odsetek w wysokości 4,7 mln PLN.

2.2.4 Analiza wskaźnikowa

W związku ze zmianą charakteru działania GK IMMOBILE S.A. ciężar analizy efektywności działalności operacyjnej przenoszony jest na analizę sprawozdań finansowych spółek operacyjnych oraz analizę sprawozdania skonsolidowanego GK IMMOBILE.

Na koniec pierwszego kwartału 2020 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2019. Spółka nie widzi jednak zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

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

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q2020	1Q2019
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	0,74%	0,77%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31.03.2020	31.03.2019
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,90	0,95
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	-25 570	-10 253
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31.03.2020	31.03.2019
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,25	0,74
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,25	0,74
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,38	0,25

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,62	0,34
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1Q2020	1Q2019
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży	max.	-20,08%	0,46%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży	max.	-29,62%	-31,01%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,15%	0,00%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,24%	0,00%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q2020	1Q2019
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	95	-518
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży	max.	4,97%	-30,16%

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

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

W okresie sprawozdawczym Spółka kontynuowała działalność z roku 2019 w niezmienionej formie. Nie wystąpiły istotne zdarzenia o charakterze nietypowym.

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

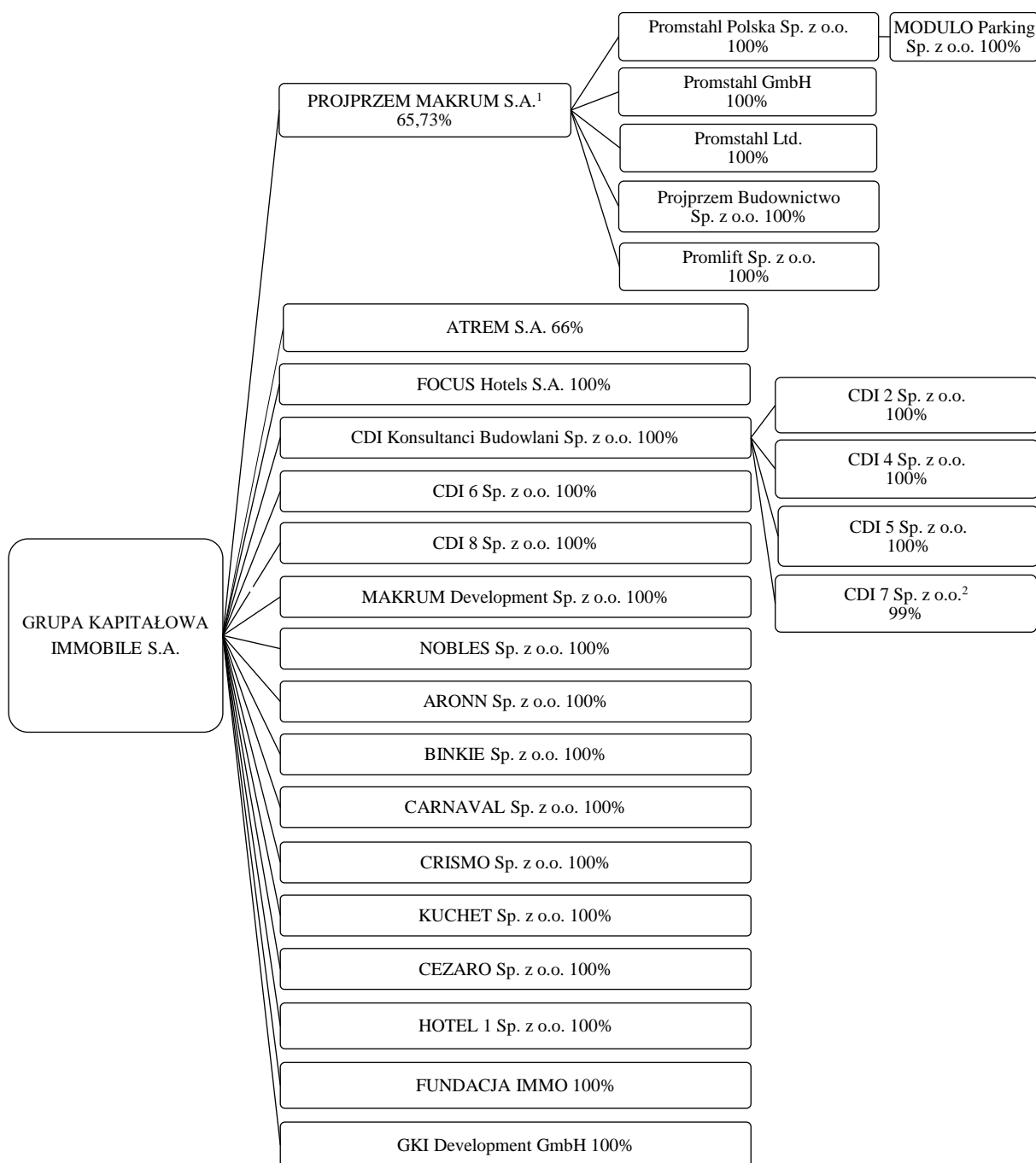
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

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
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
Promlift 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 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATREM S.A.	Złotniki, Polska

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



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 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. – 2.998.602 sztuk akcji, tj. 50,12% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 1.000.000 sztuk akcji, tj. 16,71% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- NOBLES Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

² Pozostałe 1% udziału w spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2020.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29.06.2020 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcyonariusz	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA
Stan na dzień 29.06.2020				
Rafał Jerzy	27 791 173	36,88	27 791 173	36,88
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)*	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 019 503	5,33	4 019 503	5,33
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcyonariusze	10 631 980	14,11	10 631 980	14,11
Stan na dzień 31.12.2019				
Rafał Jerzy	27 738 601	36,81	27 738 601	36,81
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)*	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 013 000	5,32	4 013 000	5,32
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcyonariusze	10 691 055	14,19	10 691 055	14,19

*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, Akcyonariusz posiada 7.548.166 akcji Spółki, stanowiących 10,02% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 7.548.166 głosów, co stanowi 10,02% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 29.06.2020 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29.06.2020 r.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2019	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 29.06.2020
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Rafał Piókarz	500	-----	-----	500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	27 738 601	52 572	-----	27 791 173
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 013 000	6 503	-----	4 019 503
Piotr Fortuna	55 500	5 500	-----	61 000

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.

AKCJE ATREM S.A.

W posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie ma żadnych akcji ATREM 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 sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 22.2 Sprawy sądowe*.

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

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2020 do 31.03.2020 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

Spółka w okresie od 01.01 do 31.03.2020 roku udzieliła 4 poręczenia za zobowiązania spółek zależnych.

Data udzielenia poręczenia	Przedmiot umowy	Wartość umowy na dzień 31.03.2020 r. w tys. PLN	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
24.02.2020	Kredyt w rachunku bieżącym Umbrella	15 000*	ATREM	mBank SA	15 000	31.05.2021
24.02.2020	Umowa ramowa (limit gwarancyjny)	27 000*	ATREM	mBank SA	27 000	31.08.2025
19.02.2020	Umowa poręczenia	150**	ATREM	Ins-El Sp. z o.o. Sp. k.	150	15.04.2020
24.03.2020	Umowa poręczenia	691**	ATREM	ASTOR Sp. z o.o.	691	31.05.2020

* Poręczenia zastąpiły poręczenia udzielone w czerwcu 2019 roku.

** Poręczenia straciły ważność przed dniem publikacji niniejszego sprawozdania.

W okresie od 01.01 do 31.03.2020 roku na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne gwarancje.

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

- W dniu 12.05.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. poinformowała o rozpoczęciu realizacji skupu akcji własnych, w związku z podjęciem w dniu 12.05.2020 r. uchwały Zarządu Spółki w sprawie przeprowadzenia skupu akcji własnych w ramach upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 06.12.2019 r., w sprawie udzielenia Zarządowi upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki w celu umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży w ilości nie więcej niż 455.000 akcji, które na dzień ogłoszenia oferty stanowiły nie więcej niż 0,6% kapitału zakładowego Spółki.
- W dniu 22.05.2020 r., w wyniku złożonych pięciu ofert sprzedaży ze strony akcjonariuszy – osób fizycznych, nastąpiło przeniesienie własności i rozliczenie zakupu 414.031 akcji własnych Spółki. Przeniesienie własności akcji pomiędzy akcjonariuszami a Spółką zostało dokonane poza rynkiem regulowanym, za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. W związku ze skupem akcji własnych, Spółka nabyła łącznie 414.031 akcji o wartości nominalnej 0,25 zł każda, po cenie 2,20 zł za jedną akcją i łącznej cenie 911 tys. PLN. Nabyte Akcje stanowią 0,54% kapitału zakładowego Spółki oraz 0,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
- W dniu 26.05.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała pierwszego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej. Plan Połączenia został udostępniony do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki Przejmującej www.immobile.com.pl zgodnie z art. 500 § 21 k.s.h. aż do dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia

Spółki Przejmującej i Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej, na których zostaną podjęte uchwały o połączeniu.

- W dniu 02.06.2020 r. Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej Spółki, w celu jej rekomendacji do zatwierdzenia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki propozycję w sprawie przeznaczenia zysku netto Spółki za 2019 rok w kwocie 555 tys. zł oraz niepodzielonych zysków z lat ubiegłych na wypłatę dywidendy w kwocie łącznej 1.507.258,64 PLN, tj. 0,02 PLN na akcję, z tym zastrzeżeniem, że w podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia w/w uchwały 414.031 akcji.
- W dniu 10.06.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Przejmującej, w którego porządku obrad znajduje się uchwała o połączeniu zostało zwołane przez Spółkę Przejmującą na dzień 29.06.2020 r.

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

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

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

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

- zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym: włączenie do Grupy spółki ATREM S.A., udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogące wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- wpływy z tytułu wypłacanych przez Spółki zależne dywidend,
- możliwość obsługi zaciągniętych przez Spółkę kredytów bankowych,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., w tym poprzez:

- usługi doradcze i holdingowe,
 - reorganizację działów administracyjnych, księgowych i innych wspierających działalność operacyjną,
 - racjonalne udzielanie poręczeń, itp.
- możliwość pozyskania środków finansowych umożliwiających ewentualne kolejne przejęcia spółek.

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

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

Główne cele na 2020 rok i kolejne lata związane są z kontynuacją reorganizacji Grupy Kapitałowej Spółki, w tym:

- analiza i optymalizacja organizacji Grupy Kapitałowej, koncentracja działalności przemysłowej wokół PROJPRZEM MAKRUM S.A.,
- kontynuowanie strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Spółka nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach, w tym wykorzystanie możliwych synergii we współpracy z PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.,
- dostosowanie struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacja wewnętrzna Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

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

Bydgoszcz, dn. 29 czerwca 2020 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy