



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

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

*27 listopada 2017 roku*

*Spis treści*

1. Najważniejsze informacje .....	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2017 do 30.09.2017 r. ....	4
2.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2. Wyniki finansowe .....	9
3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	15
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji .....	15
5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie półrocznym w stosunku do wyników prognozowanych .....	18
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 27.11.2017 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej) .....	18
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 27.11.2017 r. ....	19
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	19
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....	20
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2017 do 30.09.2017 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki .....	20
11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta .....	21
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału .....	23

## 1. Najważniejsze informacje

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

W związku z powyższym Grupa konsoliduje wyniki finansowe Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Spółka z o.o. (obecna firma: FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.) od początku II kwartału 2017 roku oraz dokonała rozliczenia połączenia, w wyniku którego wykazany został zysk z okazynego nabycia w wysokości 6,2 mln PLN.
3. W dniu 30.06.2017 r. Walne Zgromadzenie Spółki uchwaliło wypłatę dywidendy w wysokości 4,5 mln PLN (0,06 PLN na jedną akcję). Wpłaty w wysokości prawie 4,4 mln PLN dokonano w dniu 28.09.2017 r. Kwota 150 tys. PLN została wypłacona dniu 02.10.2017 r.
4. W dniu 29.09.2017 r. PROJPRZEM S.A. zawarła z Eggersmann Polska Sp. z o.o. przyrzeczoną umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa obejmującą Zakład Produkcyjny w Sępólnie Krajeńskim. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 3.750 tys. EUR netto, która została zapłacona w dniu 02.10.2017 r.
5. W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa sukcesywnie zwiększała udział w kapitale akcyjnym i w ogólnej ilości głosów na WZ PROJPRZEM S.A. Na dzień 30.09.2017 roku Grupa posiada 3.932.370 akcji Projprzem S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 65,73% udziału w kapitale zakładowym Projprzem S.A., tj. 65,73% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A.
6. Podstawowe dane finansowe i czynniki mające wpływ na wynik finansowy Grupy:
  - a. Przychody Grupy w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku wyniosły 185,2 mln PLN,
  - b. EBITDA wynosi 17,3 mln PLN,
  - c. Zysk netto w wysokości 2,2 mln PLN.

## 2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2017 do 30.09.2017 r.

### 2.1. Charakterystyka sprzedaży

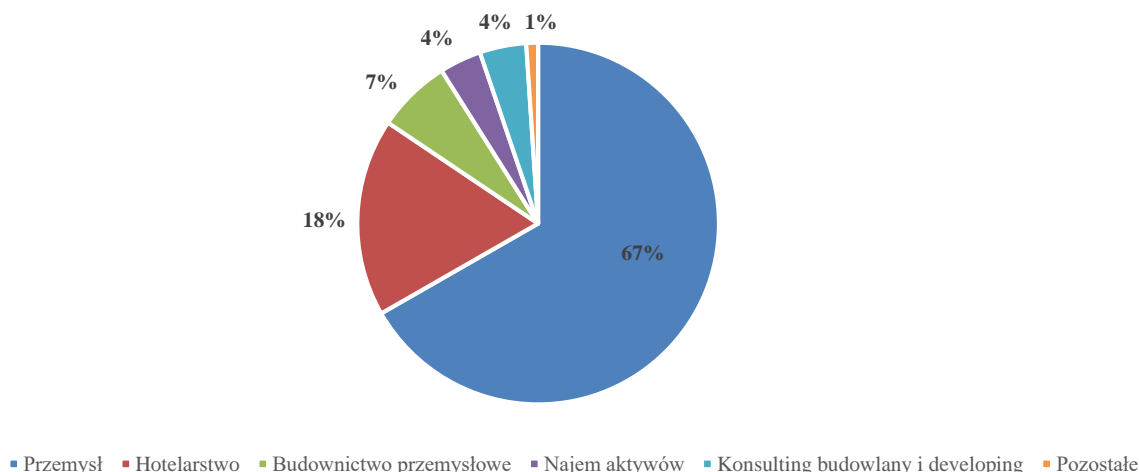
Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

- 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.

Ze względu na istotne zwiększenie przychodów w segmencie Budownictwa przemysłowego, Zarząd podjął decyzję o ich wyodrębnieniu z segmentu Pozostała działalność.

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku



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

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2017 roku (niebadane)								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	123 591	6 943	32 794	7 706	12 258	1 949	-	185 241
<b>Przychody ogółem</b>	<b>123 591</b>	<b>6 943</b>	<b>32 794</b>	<b>7 706</b>	<b>12 258</b>	<b>1 949</b>	-	<b>185 241</b>
Amortyzacja	3 472	399	2 591	74	-	166	-	6 702
Wynik operacyjny segmentu	2 909	3 674	5 885	(1 837)	(1 989)	(999)	-	7 644
Aktywa segmentu sprawozdawczego	119 110	54 384	132 187	96 934	12 010	4 053	44 294	462 970

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany i Developing	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2016 roku (niebadane)							
<b>Przychody</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	20 760	5 919	26 080	17 852	1 994	-	72 606
<b>Przychody ogółem</b>	<b>20 760</b>	<b>5 919</b>	<b>26 080</b>	<b>17 852</b>	<b>1 994</b>	-	<b>72 606</b>
Amortyzacja	961	294	2 416	117	449	-	4 238
Wynik operacyjny segmentu	(3 032)	1 879	5 278	655	(1 137)	-	3 643
Aktywa segmentu sprawozdawczego na dzień 31.12.2016	29 338	49 390	107 143	55 152	7 358	114 498	392 879

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

## PRZEMYSŁ

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

Działalność Grupy obejmuje produkcję:

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

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

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

## Systemy przeładunkowe

Sprzedaż w tym segmencie charakteryzowała się w trzech kwartałach 2017 roku wysoką dynamiką sprzedaży. Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w Zakładzie

w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych. Osiągnięte są już efekty synergii z MAKRUM Project Management Sp. z o.o. przy zakupie materiałów produkcyjnych, w zakresie uzyskania synergii związanych z wykorzystaniem kanałów dystrybucji Grupy w Polsce i Europie prowadzone są prace wdrożeniowe. Trwają prace nad wdrożeniem rozwiązań poprawiających efektywność Zakładu, w tym z uwzględnieniem produkcji parkingów automatycznych MODULO.

### **Konstrukcje stalowe**

Produkcja tego segmentu realizowana była przede wszystkim w Zakładzie w Sępólnie Krajeńskim. Z uwagi na trwałą nierentowność produkcji tego Zakładu oraz brak perspektywy istotnej zmiany w tym względzie podjęta została decyzja o jego sprzedaży. W dniu 29.09.2017 r. PROJPRZEM SA zawarła z Eggersmann Polska Sp. z o.o. umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa obejmującą ten Zakład. Działalność w tym segmencie będzie w dalszym ciągu kontynuowana z uwagi na planowane połączenie Spółki ze spółką zależną MAKRUM Project Management Sp. z o.o., która wytwarza ciężkie konstrukcje maszyn dla szeregu gałęzi przemysłu. Konstrukcje te charakteryzują się istotnie wyższym poziomem uzyskiwanych marż w stosunku do konstrukcji stalowych, które były realizowane w Zakładzie w Sępólnie Krajeńskim.

### **Produkty własne MAKRUM**

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

### **System zautomatyzowanych parkingów modułowych**

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

W pierwszych trzech kwartałach 2017 marka MODULO prezentowana była na międzynarodowych targach BUDMA 2017 w Poznaniu, na targach EXPOBUD we Lwowie (Ukraina) oraz na targach Autostrada i Europarking w Kielcach. W każdym przypadku parkingi marki MODULO cieszyły się dużym zainteresowaniem ze strony odwiedzających.

Spółka jest obecnie w trakcie realizacji urządzeń parkingowych dla największych kontrahentów w branży takich jak Mostostal czy Budimex. Jeszcze w listopadzie zakończy się montaż systemów parkingowych w jednym z prestiżowych hoteli 4-gwiazdkowych w Sopocie.

### **Granulatory destruktu asfaltowego**

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

### **Budownictwo przemysłowe**

Dla działalności w zakresie budownictwa została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu oraz Bydgoszczy, ale działalność spółki na tą chwilę obejmuje teren województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego. W latach 2017 i 2018 spółka skoncentruje się na budownictwie przemysłowym. Spółka ta w trzech pierwszych kwartałach 2017 roku była w okresie kształtowania swoich struktur, co wpływa negatywnie na jej obecny wynik finansowy. Pomimo tego od początku roku 2017 PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. pozyskała kontrakty o łącznej wartości ponad 95,5 mln PLN netto, w tym ponad 66 mln PLN od klientów spoza Grupy. W trakcie negocjacji są kontrakty na kwotę około 30 mln PLN netto.

### **HOTELARSTWO**

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za okres styczeń – wrzesień 2017 roku wyniosły łącznie 33,1 mln PLN i zostały zrealizowane w całości w spółkach FOCUS Hotels S.A., FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o. oraz FOOD2GO Sp. z o.o.

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

---

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2016 roku wyniosły łącznie 26,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 6,9 mln PLN vs. pierwsze trzy kwartały 2016 roku (+26,3%). Wzrost ten spowodowany jest przede wszystkim dwoma czynnikami:

- otwarciem nowego czterogwiazdkowego obiektu Focus PREMIUM Gdańsk w czerwcu 2016 roku,
- przejściem od kwietnia 2017 roku czterogwiazdkowego obiektu Focus PREMIUM Pod Orłem w Bydgoszczy.

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

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	3Q 2017	3Q 2016	vs. 3Q 2016
OCC%	64,11%	67,43%	-3,3 p.p.
ADR	171,76 PLN	157,32 PLN	+14,44 PLN
RevPAR	110,11 PLN	106,08 PLN	+4,03 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 spółka otworzyła swoje biuro w Bukareszcie, którego zadaniem jest rozwój sieci hotelowej w Rumunii poprzez zakup oraz dzierżawę hoteli. W listopadzie 2017 zakończył się proces inkorporacji rumuńskiej spółki zależnej wobec Focus Hotels S.A., w ramach której będą prowadzone działania mające na celu pozyskanie projektów hotelowych w Rumunii. W chwili obecnej trwają prace budowlane oraz wykończeniowe związane z zaplanowanymi na rok 2018 otwarciem hoteli Focus w Sopocie – otwarcie w kwietniu 2018 roku, Poznaniu – otwarcie w czerwcu 2018 roku oraz Lublinie – otwarcie w grudniu 2018 roku.

Plany FOCUS Hotels S.A. przewidują również zamknięcie hotelu na ul. Modrzewiowej w Bydgoszczy (dwie gwiazdki, 36 pokoi) i jednoczesne otwarcie 3-gwiazdkowego hotelu w atrakcyjnej lokalizacji w ramach posiadanej nieruchomości na ul. Bernardyńskiej (trzy gwiazdki, ok. 100 pokoi)

#### **HANDEL DETALICZNY**

Sprzedaż artykułów ekologicznych (żywność, kosmetyki, środki czyszczące itp.) realizowana jest w sklepie internetowym, pod adresem EKOzakupy.pl oraz w 2 sklepach stacjonarnych usytuowanych w centrach handlowych w Bydgoszczy.

Przychody netto ze sprzedaży za 3 kwartały 2017 roku wyniosły 1,56 mln PLN. W analogicznym okresie 2016 roku wyniosły 1,48 mln PLN.

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

#### **NAJEM NIERUCHOMOŚCI**

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała głównie w trzech podmiotach – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie), CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA

w Bydgoszczy) oraz w PROJPRZEM S.A. (wynajem nieruchomości biurowych w Bydgoszczy ul. Bernardyńska oraz w Nowej Soli ul. Kościuszki).

#### Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

Zwiększenie przychodów z najmu aktywów Grupa widzi poprzez realizację inwestycji własnej – IMMOBILE K3 w Bydgoszczy na Placu Kościeleckich, gdzie przewiduje się możliwość komercjalizacji ok. 8.600 m<sup>2</sup> biurowo-handlowo-usługowej. Inwestycja jest w trakcie realizacji, obecnie wykonywany jest stan surowy budynku, a zakończenie inwestycji planowane jest na II kwartał 2018 roku.

Kolejnymi planowanymi inwestycjami zwiększającymi przychód z tytułu najmu będą powierzchnie biurowo-handlowo-usługowe realizowane w ramach osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy. Przewiduje się udostępnienie około 43 tys. metrów GLA. Powierzchnia ta będzie systematycznie uwalniana począwszy od 2018 roku.

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

### **KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING**

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu w trzech kwartałach 2017 roku były realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB), CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN), CDI Nieruchomości Sp. z o.o. (CDI N), CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o., CDI 3 Sp. z o.o. oraz CDI 4 Sp. z o.o.

CDI KB w trzech kwartałach 2017 roku prowadziło w trybie ciągłym jednocześnie kilkanaście projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego. Inne świadczone usługi to:

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

Grupa kładzie coraz większy nacisk na wykorzystanie potencjału w Spółce CDI Konsultanci Budowlani na potrzeby własnych realizacji deweloperskich i wsparcia innych segmentów Grupy przy jednoczesnym odchodzeniu od pozyskiwania zleceń spoza Grupy Kapitałowej.

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

#### **Osiedle Platanowy Park**

Inwestycja na niemal 10 hektarowym terenie, podzielona na 7 etapów mieszkaniowych, które będą realizowane w okresie około 7-letnim, przede wszystkim ze względu na chłonność bydgoskiego rynku mieszkaniowego. Zakłada się oddawanie corocznie do użytku około 150 mieszkań z ogólnej liczby 1 246 mieszkań (ok. 65 tys. 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 roku 2017 Grupa sprzedawała pozostałe mieszkania, miejsca garażowe i komórki lokatorskie z oddanego do użytkowania w grudniu 2015 etapu „0” osiedla.

W lutym 2016 roku spółka CDI 3 Sp. z o.o. powołana do realizacji etapu „1” inwestycji uzyskała pozwolenie na budowę i w marcu rozpoczęła realizację kolejnego etapu Platanowego Parku, składającego się ze 148 mieszkań (ok. 8.400 m<sup>2</sup> PUM), 19 lokali usługowych (ok. 1.050 m<sup>2</sup> PU) oraz 164 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Zakończenie robót planowane jest do końca 2017 roku. Na dzień 22.11.2017r. zostało zawartych 68 umów sprzedaży mieszkań na łączną powierzchnię 3.148,43 m<sup>2</sup>, która stanowi 37,54 % dostępnej do sprzedaży PUM oraz zostało zawartych 7 umów na lokale usługowe o łącznej powierzchni 404,78 m<sup>2</sup>, która stanowi 38,20 % sprzedaży PU.

Grupa przewiduje rozpoczęcie 2 etapu osiedla Platanowy Park na przełomie 2017 i 2018 r. W ramach tej budowy będzie realizowanych 195 mieszkań o łącznej powierzchni 11.249 m<sup>2</sup>, 5 lokali usługowych o łącznej pow. 219,5 m<sup>2</sup> oraz 217 miejsc postojowe w garażu podziemnym. Zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2019 roku.



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

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.

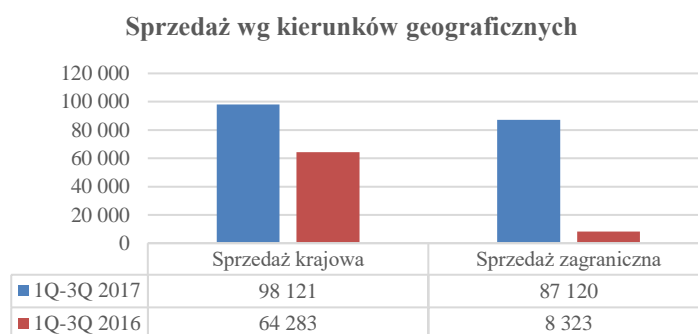
### IMMOBILE K3

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

Inwestycję rozpoczęto w marcu 2015 roku a jej zakończenie przewidziane jest na II kwartał 2018 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji naziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12.538 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.

### SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w trzech pierwszych kwartałach 2017 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2016, wynoszący ok. 112,6 mln PLN wpływ miał głównie wzrost eksportu, który realizowany był wyłącznie w segmencie przemysłowym.

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

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

Obroty z żadnym z odbiorców nie przekroczyły w trzech pierwszych kwartałach 2017 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 pierwszych trzech kwartałach roku 2017 i 2016.

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

	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>72 989</b>	<b>185 241</b>	<b>25 814</b>	<b>72 606</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	50 593	138 702	11 133	30 504
Przychody ze sprzedaży usług	21 026	43 092	13 745	38 541
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 370	3 447	936	3 561
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>				
<i>Przemysł</i>	44 884	123 591	8 251	20 760
<i>Hotelarstwo</i>	13 604	32 794	11 372	26 080
<i>Konsulting budowlany i developing</i>	1 633	7 706	5 228	17 852
<i>Najem aktywów</i>	2 166	6 943	1 654	5 919
<i>Budownictwo</i>	12 258	12 258	-	-
<i>Pozostałe</i>	(1 557)	1 949	(691)	1 994
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>54 975</b>	<b>140 617</b>	<b>19 052</b>	<b>55 955</b>
Koszt sprzedanych produktów	18 408	85 385	(4 920)	9 484
Koszt sprzedanych usług	35 282	52 040	23 437	43 871
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 285	3 192	535	2 600
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>				
<i>Przemysł</i>	35 167	93 820	7 635	18 229
<i>Hotelarstwo</i>	7 453	22 344	6 661	17 406
<i>Konsulting budowlany i developing</i>	1 712	7 312	4 698	15 377
<i>Najem aktywów</i>	317	2 690	2 825	4 943
<i>Budownictwo</i>	11 832	11 832	-	-
<i>Pozostałe</i>	(1 504)	2 621	(1 266)	1 502
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>18 014</b>	<b>44 624</b>	<b>6 762</b>	<b>16 651</b>
Koszty sprzedaży	4 822	12 485	809	2 215
Koszty ogólnego zarządu	7 865	24 495	3 366	10 792
Pozostałe przychody operacyjne	1 618	3 669	1 353	2 823
Pozostałe koszty operacyjne	201	650	402	716
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>6 744</b>	<b>10 663</b>	<b>3 538</b>	<b>5 751</b>
Przychody finansowe	168	779	(368)	421
Koszty finansowe	1 229	5 557	747	4 127
Zysk z okazjowego nabycia		6 246		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5 683</b>	<b>12 131</b>	<b>2 423</b>	<b>2 045</b>
Podatek dochodowy	2 127	9 952	1 058	2 375
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 556</b>	<b>2 179</b>	<b>1 365</b>	<b>(332)</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 274	1 833	1 365	(332)
- podmiotom niekontrolującym	281	346		

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku wyniosły 185,2 mln PLN, co oznacza wzrost per saldo o 112,6 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2016. Znaczący, bo prawie 6-krotny wzrost przychodów w segmencie przemysłowym, jest wynikiem przejęcia spółki PROJPRZEM S.A., a tym samym konsolidacji przychodów z grupy spółek PROJPRZEM w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 44,6 mln PLN (rentowność na poziomie 24,1%) wobec 16,7 mln PLN w analogicznym okresie roku 2016 (rentowność 22,9%).

Wraz ze wzrostem przychodów wzrosły zwiększyły się również koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży (łącznie o 13,7 mln PLN), co również było wynikiem uwzględnienia w konsolidacji wyników Grupy Kapitałowej PROJPRZEM.

W pierwszych trzech kwartałach 2017 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny (podobnie jak w roku 2016) – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 3,0 mln PLN (w roku 2016 – o ok. 2,1 mln PLN).

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 10,7 mln PLN wobec zysku w roku 2016 na poziomie 5,8 mln PLN.

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

Koszty finansowe w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku osiągnęły poziom 6,0 mln PLN, w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosły 4,1 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki wraz z prowizją banku za okres 9 miesięcy wynoszą 3,7 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają wahania kursów walutowych, które doprowadziły do poniesienia przez Grupę kosztów w wysokości 0,5 mln PLN.

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

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 12,1 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2016 strata brutto wyniosła 2,0 mln PLN).

Za pierwsze trzy kwartały 2017 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 2,2 mln PLN wobec straty netto 0,3 mln PLN w analogicznym okresie roku 2016.

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

## 2.2.2 Bilans

### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.09.2017 r. osiągnęła poziom wyższy o 9,4 mln PLN niż na koniec roku 2016 i wyniosła 292,7 mln PLN.

Aktywa	30-09-2017 (niebadane)	30-06-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)	31-12-2016
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartość firmy				
Aktywa niematerialne	2 958	3 138	478	3 517
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	157 979	160 298	118 216	152 666
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	116 220	116 858	93 909	92 612
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	34 059	34 585	15 222	47 597
<i>Pozostałe</i>	7 701	8 854	9 084	12 456
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	117 929	113 317	85 678	112 921
<i>Grunty inwestycyjne</i>	37 584	37 584	33 930	41 037
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	80 344	75 733	51 748	71 884
Pozostałe aktywa finansowe	3	3	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych		-	5	-
Należności i pożyczki	3 567	4 051	2 145	3 516
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	137	137	22 443	130
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29	29	26	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 075	9 466	8 327	10 455
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>292 677</b>	<b>290 439</b>	<b>237 318</b>	<b>283 234</b>

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

Spadek wartości aktywów przemysłowych wynika ze sprzedaży we wrześniu aktywów związanych z zakładem produkcyjnym w Sępólnie Krajeńskim.

### AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2017 r. w GK IMMOBILE wyniosły 169,1 mln PLN wobec 109,6 mln PLN na dzień 31.12.2016 r. (wzrost o 54,2%). Wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie ze wzrostu umów o usługę budowlaną oraz wartości lokali mieszkalnych w trakcie wytwarzania.

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

Aktywa	30-09-2017 (niebadane)	30-06-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)	31-12-2016
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy, w tym:	68 708	59 516	23 400	52 800
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	35 634	32 141	13 030	11 705
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	1 216	1 816	6 849	3 879
<i>Pozostałe zapasy</i>	31 857	25 559	3 521	37 215
Aktywa biologiczne	-	-	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	15 531	14 879	4 294	1 910
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	65 038	40 771	15 435	41 793
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	901	-
Pożyczki	538	-	78	-
Pochodne instrumenty finansowe	11	108	-	9
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5 797	1 755	-	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 476	2 131	630	437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 996	6 467	2 591	11 822
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>169 093</b>	<b>125 628</b>	<b>47 329</b>	<b>109 645</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 200	18 765	-	-

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży to majątek związany z nieruchomością położoną w Bydgoszczy przy ul. Kieleckiej.

#### KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.09.2017 r. wynosi 206,5 mln PLN i jest niższy o 16,3 mln PLN niż na dzień 31.12.2016 r. Udział kapitału własnego w pasywach ogółem zmniejszył się z 57% na 45%.

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

Pasywa	30-09-2017 (niebadane)	30-06-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)	31-12-2016
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	18 841	18 841	18 216	18 841
Akcje własne (-)	-	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711	98 085	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	(97)	(163)	-	(40)
Pozostałe kapitały	4 696	4 696	5 857	4 696
Zyski zatrzymane:	56 386	53 112	25 704	44 236
- zysk (strata) z lat ubiegłych	54 553	54 553	26 036	26 036
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 833	(1 441)	(332)	18 200
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>183 535</b>	<b>180 196</b>	<b>147 862</b>	<b>171 444</b>
Udziały niedające kontroli	22 965	22 592	-	51 339
<b>Kapitał własny</b>	<b>206 500</b>	<b>202 788</b>	<b>147 862</b>	<b>222 782</b>

#### ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 86,4 mln PLN w stosunku do 31.12.2016 roku i wyniosła 256,5 mln PLN.

Na wzrost zobowiązań ogółem wpłynęły przede wszystkim:

- wzrost zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (m.in. zaciągnięcie przez KUCHET Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego na zakup Hotelu pod Orłem, wykorzystanie kredytu na budowę etapu 1 osiedla Platanowy Park oraz uruchomienie we wrześniu kredytu na budowę inwestycji IMMOBILE K3),
- zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- wzrost zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego,
- wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług wynikający głównie z rozszerzenia grupy o PROJPRZEM S.A.,

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

- wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych z tytułu zaliczek na prowadzone kontrakty przemysłowe oraz kontrakty związane z budownictwem przemysłowym, a także wpłacone zaliczki na mieszkania.

Pasywa	30-09-2017 (niebadane)	30-06-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)	31-12-2016
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	97 041	85 061	50 777	62 218
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	18 925	11 703	-	-
<i>Finansujące nieruchomości</i>	72 147	71 371	47 209	59 952
<i>Finansujące przemysł</i>	-	-	3 556	2 266
<i>Pozostałe</i>	5 969	1 987	12	-
Leasing finansowy	3 755	3 974	2 841	5 583
Pochodne instrumenty finansowe	1 408	1 709	2 231	1 734
Pozostałe zobowiązania	2 257	1 433	-	1 633
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 151	15 683	13 291	14 762
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	510	482	250	460
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 229	403	805	650
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>123 352</b>	<b>108 745</b>	<b>70 195</b>	<b>87 040</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	64 313	57 976	18 150	37 925
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 619	1 303	-	789
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31 200	35 058	39 623	29 194
<i>Finansujące nieruchomości</i>	5 377	5 303	15 234	5 534
<i>Finansujące przemysł</i>	17 326	19 903	10 907	14 245
<i>Pozostałe</i>	8 497	9 852	13 482	9 415
Leasing finansowy	2 761	2 832	3 705	3 444
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	67	-
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-	129
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	8 513	8 495	3 248	6 716
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	5 210	4 992	46	2 999
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18 502	10 975	1 751	1 861
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>133 118</b>	<b>121 631</b>	<b>66 590</b>	<b>83 057</b>
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		1 666		
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>256 470</b>	<b>232 043</b>	<b>136 785</b>	<b>170 097</b>

### 2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 700	(839)	(756)	7 990
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 753)	(26 633)	1 338	(7 050)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 565	26 634	(1 640)	(10 007)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 512	(842)	(1 058)	(9 067)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	6 467	11 821	3 652	11 661
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	17	17	(2)	(2)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	10 996	10 996	2 595	2 595

W pierwszych trzech kwartałach 2017 roku Grupa zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 0,8 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacją na poziomie 6,6 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym.

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wynosił per saldo 6,4 mln PLN, a największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu zapasów o 16,2 mln PLN, zwiększenia należności z tytułu umów budowlanych o 13,7 mln PLN oraz zwiększenia stanu zobowiązań o 13,1 mln PLN.

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

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 26,6 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie jednostek zależnych w kwocie 20,3 mln PLN).

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 26,6 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego w kwocie 17,0 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 52,0 mln PLN.

#### 2.2.4 Analiza wskaźnikowa

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

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

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

Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>3Q2017</b>	<b>3Q2016</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	40,01%	25,59%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30-09-2017</b>	<b>30-09-2016</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,14	0,92
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	42 385	-19 215
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30-09-2017</b>	<b>30-09-2016</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,56	0,73
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,93	0,37
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,51	0,48
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,15	0,92
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>3Q2017</b>	<b>3Q2016</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	1,18%	-0,46%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	6,55%	2,81%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,47%	-0,12%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	1,05%	-0,23%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>3Q2017</b>	<b>3Q2016</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	17 304	9 987
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	9,34%	13,76%

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

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku największy wpływ miało:

- objęcie kontroli nad PROJPRZEM S.A., w związku z czym nastąpiły istotne zmiany – zwiększenie wartości zarówno w rachunku wyników jak i bilansie po stronie aktywów i pasywów,
- sprzedaż przez GK IMMOBILE S.A. udziałów w spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Spółce PROJPRZEM S.A.; jako transakcja wewnątrz Grupy Kapitałowej nie ma bezpośredniego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jednakże związany z tą transakcją bieżący podatek dochodowy wpłynął w znaczącym stopniu na wynik netto Grupy; transakcja ta wpłynęła także na wartość kapitałów przypadających podmiotom niekontrolującym,
- sprzedaż zakładu produkcyjnego w Sępólnie Krajeńskim,
- zwiększenie udziału Grupy GK IMMOBILE S.A. w akcjonariacie PROJPRZEM S.A.
- nabycie udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Spółka z o.o. oraz udziałów w nieruchomości hotelowej, dzięki czemu Grupa została właścicielem całej Nieruchomości "Hotel pod Orłem".

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

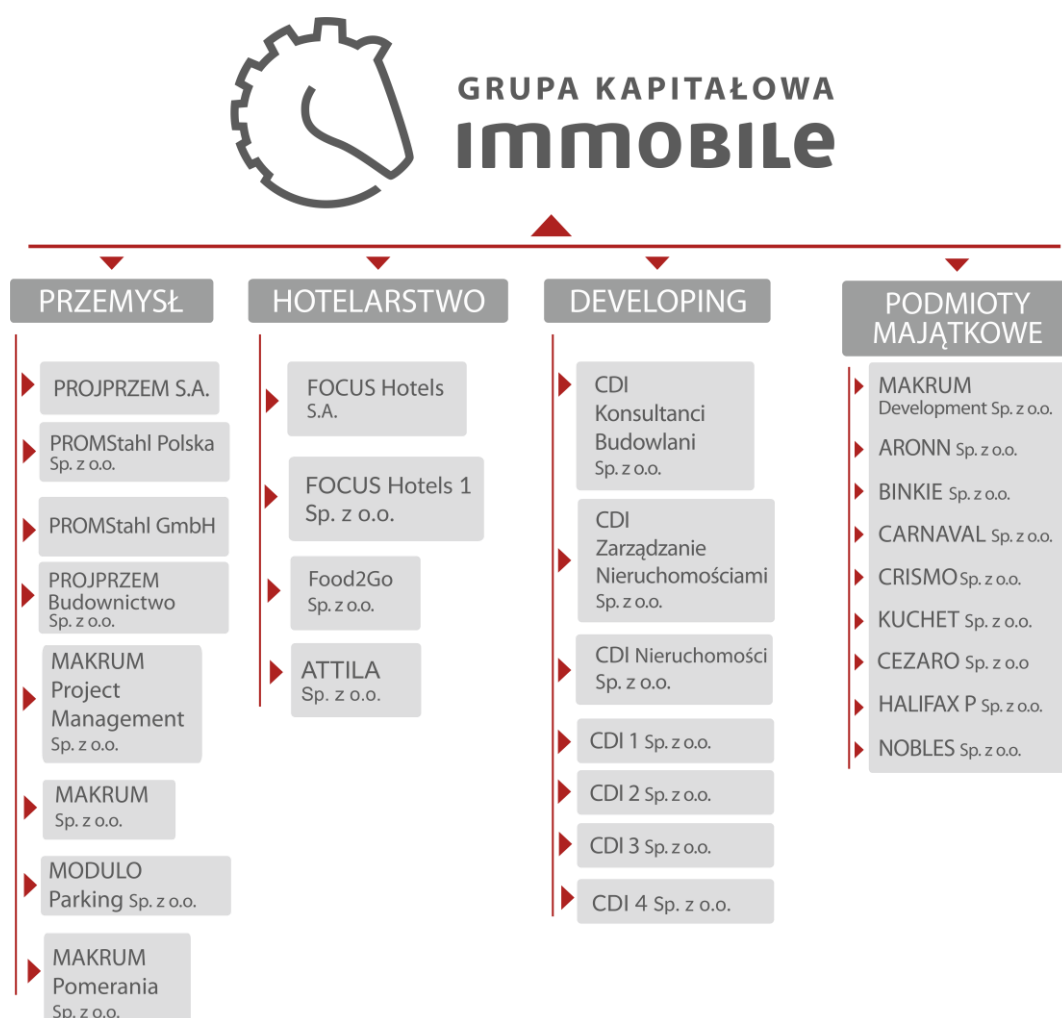
Konsolidacją na dzień 30.09.2017 r. zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Stambuł, Turcja
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOOD2GO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
Konsultanci Budowlani Warszawa Sp. z o.o. (dawniej: CDI 6 Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
NOBLES 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)

STATEN Company Limited	Cypr
MAKRUM Development Sp. z o. o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
GKI Development GmbH	Berlin, Niemcy

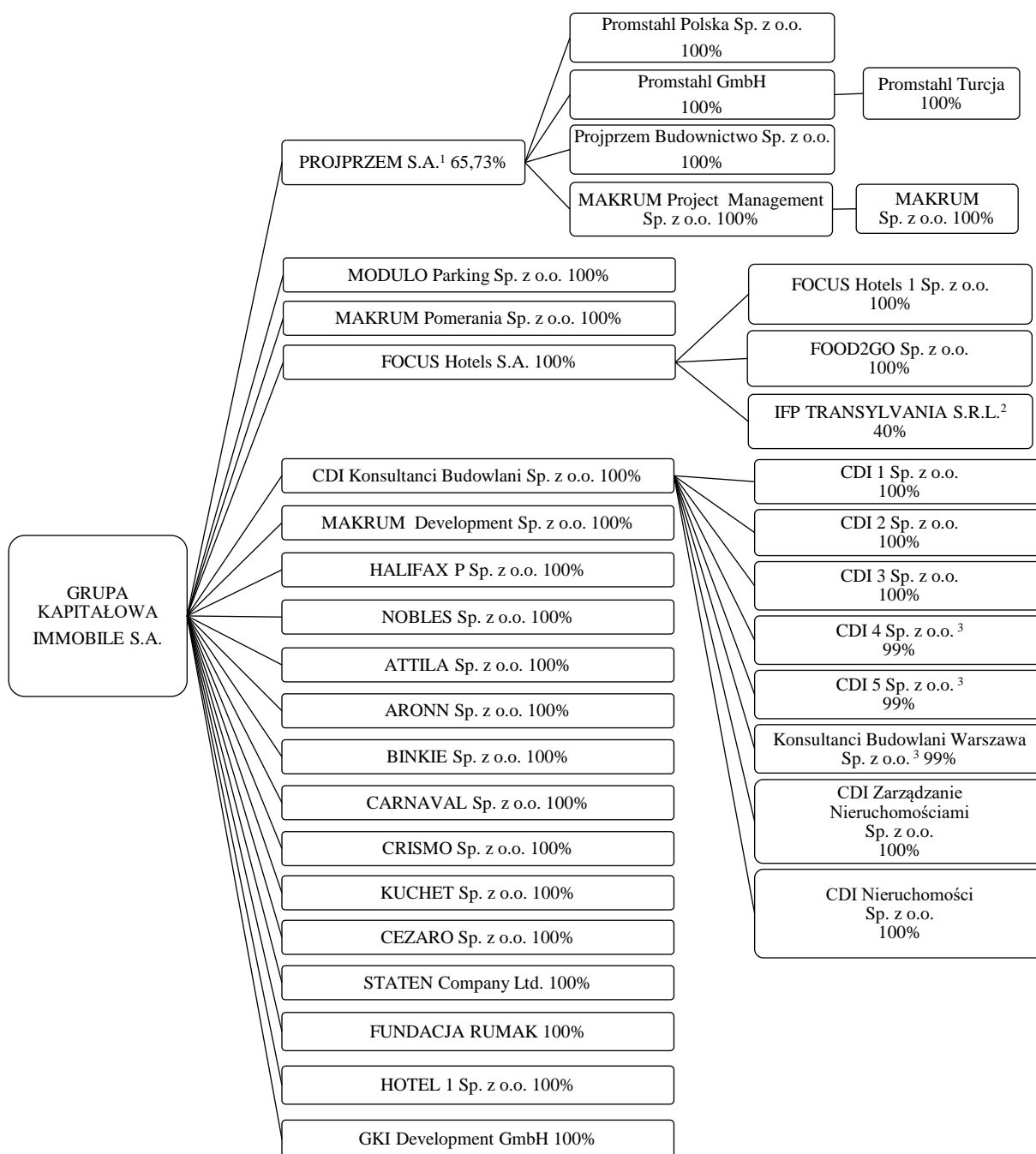
Schemat funkcjonalny uwzględniający główne Spółki Grupy Kapitałowej został zaprezentowany na poniższym grafie.



Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia graf zamieszczony na następnym 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 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 S.A. – 40% udziałów.

<sup>3</sup> Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Nieruchomości Sp. z o.o.

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

Grupa Kapitałowa *IMMOBILE* nie publikowała prognozy wyników na rok 2017.

## 6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 27.11.2017 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
<b>Stan na dzień 27.11.2017</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
<b>Stan na dzień 18.09.2017</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 br. 82.939 akcji Spółki, w związku z czym przekroczyła 10% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po dokonaniu transakcji, której dotyczy zawiadomienie, Akcjonariusz posiada 7.548.166 akcji Spółki, stanowiących 10.02% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 7.548.166 głosów, co stanowi 10.02% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu półrocznego tj. do dnia 27.11.2017 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

## 7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 27.11.2017 r.

### AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 18.09.2017	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 27.11.2017
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 S.A.

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

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

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

## 9. Transakcje z podmiotami 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 01.01.2017 do 30.09.2017 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE S.A. W PIERWSZYCH TRZECH KWARTAŁACH 2017 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
2017-05-02	mBank S.A.	PROJPRZEM S.A.	gwarancja przetargowa zwrotu zaliczki*	3 555	bezterminowo
2017-09-20	mBank S.A.	PROJPRZEM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	399	2018-04-20
2017-09-20	mBank S.A.	PROJPRZEM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	20	2018-04-20
2017-08-24	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	210	2018-02-01
2017-08-24	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	210	2018-03-05
2017-08-24	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy*	134	2017-11-08
2017-02-17	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania	11	2020-02-28
2017-03-13	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	70	2020-03-31
2017-05-16	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	710	2018-02-09
2017-05-15	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	80	2018-02-08
2017-05-24	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty*	950	2017-08-22
2017-06-29	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty	368	2017-11-27
2017-07-10	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	22	2020-10-13
2017-07-12	PKO BP S.A.	MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	21	2020-10-25
2017-09-12	BZ WBK	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	150	2018-04-30
2017-09-12	BZ WBK	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	50	2020-09-06
od 2017-03-30 do 2017-09-27	Commerzbank	PROMStahl GmbH	gwarancje	717	bezterminowo
od 2017-01-06 do 2017-09-27	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	182	bezterminowo

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

od 2017-03-02 do 2017-06-19	Axa	PROMStahl GmbH	gwarancje	175	bezterminowo
2017-05-17	BZ WBK S.A.	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 950	2018-06-09

\* 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 pierwszych trzech kwartałach 2017 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

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

1. Informacje o zatrudnieniu w GK *IMMOBILE* na dzień 30.09.2017 roku przedstawiono poniżej.

	na dzień 30.09.2017 roku	na dzień 30.06.2017 roku
GK <i>IMMOBILE</i> S.A.	23	19
PROJPRZEM S.A.	194	313
Promstahl Polska Sp. z o.o.	20	19
Promstahl GmbH	31	31
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	34	29
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	94	94
MODULO Parking Sp. z o.o.	4	5
MAKRUM Pomierania Sp. z o.o.	13	11
FOCUS Hotels S.A.	74	73
FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.	32	37
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	37	40
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	10	9
ATTILA Sp. z o.o.	10	14
<b>RAZEM</b>	<b>576</b>	<b>694</b>

Łącznie Spółki Grupy zatrudniają 576 osoby. Spadek zatrudnienia aż o 17% w porównaniu do stanu na dzień 30.06.2017 r. wynika głównie ze sprzedaży przez spółkę zależną PROJPRZEM S.A. w dniu 29.09.2017 r. Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa obejmującej Zakład Produkcyjny w Sępólnie Krajeńskim.

2. W dniu 31.03.2017 r. Spółka KUCHET Sp. z o.o. podpisała ostateczną umowę zbycia udziałów w spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (PHM), na podstawie, której Grupa nabyła 100% udziałów w PHM za łączną cenę 2,4 mln PLN netto. PHM jednocześnie jest właścicielem udziału 2128/10800 we własności nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 14, stanowiącej działkę o powierzchni 0,2285 ha, na której PHM prowadzi działalność hotelową w budynku funkcjonującym pod nazwą "Hotel pod Orłem" (dalej "Nieruchomość").

Także w dniu 31.03.2017 r. Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży pozostałych 8672/10800 udziałów w/w Nieruchomości ze wszystkimi pozostałymi Współwłaścicielami Nieruchomości. na podstawie, której Grupa nabyła te udziały w Nieruchomości za cenę 14,1 mln PLN netto. Wobec powyższego, w wyniku zawarcia umów przenoszących własność udziałów w PHM i Nieruchomości, Grupa została właścicielem całej Nieruchomości.

Zgodnie z powyższymi umowami, prawo własności nieruchomości oraz udziałów w PHM przeszło w dacie otrzymania przez Sprzedających zapłaty, co nastąpiło w dniu 03.04.2017 r.

W związku z powyższym Grupa konsoliduje wyniki finansowe Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Spółka z o.o. (obecna firma: FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.) od początku II kwartału 2017 roku oraz dokonane zostało rozliczenie połączenia, w wyniku którego Grupa wykazała zysk z okazynego nabycia w wysokości 6,2 mln PLN.

3. Zwiększenie udziału w kapitale akcyjnym i w ogólnej ilości głosów na WZ PROJPRZEM S.A.
  - a. W dniu 18.04.2017 roku MAKRUM Development Sp. z o.o (spółka zależna od Spółki) ogłosiła ofertę nabycia akcji na okaziciela spółki PROJPRZEM S.A., w wyniku której złożono zapisy na sprzedaż akcji w ilości 980.118 sztuk. MAKRUM Development Sp. z o.o. przyjęła wszystkie oferty sprzedaży, a transakcja została rozliczona 26.05.2017 roku.
  - b. W dniu 20.06.2017 roku NOBLES Sp. z o.o. nabyła 30.625 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM S.A.
  - c. W dniu 20.06.2017 roku MAKRUM Development Sp. z o.o. zbyła 100.000 sztuk akcji PROJPRZEM S.A.
  - d. W dniu 21.06.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zbyła 185.000 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM S.A.
  - e. W dniu 23.06.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła 356.375 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM S.A. W wyniku powyższego akcje imienne utraciły uprzywilejowanie co do prawa głosu na WZ.
  - f. W wyniku powyższych transakcji na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa posiada 3.932.370 akcji Projprzem S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 65,73% udziału w kapitale zakładowym Projprzem S.A., tj. 65,73% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A.
4. W dniu 30.06.2017 r. Walne Zgromadzenie GK IMMOBILE S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy oraz określenia daty nabycia prawa do dywidendy i terminu jej wypłaty. Postanowiono dokonać wypłaty dywidendy z kapitału zapasowego Spółki powstałego z niepodzielonych zysków lat ubiegłych w kwocie łącznej 4.521.775,92 zł, tj. 0,06 złotych na jedną akcję. Dywidendą objęte są akcje Spółki w liczbie 75.362.932 sztuk. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 31.08.2017 r. Wypłaty dywidendy w wysokości prawie 4,4 mln PLN dokonano w dniu 28.09.2017 r. Kwota 150 tys. PLN została wypłacona dniu 02.10.2017 r.
5. W dniu 18.07.2017 r. CDI 2 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytów z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił CDI 2 Sp. z o.o.:
  - kredytu budowlanego maksymalnie do kwoty 31.383 tys. PLN;
  - kredytu obrotowego VAT maksymalnie do kwoty 4.000 tys. PLN oraz
  - kredytu inwestycyjnego maksymalnie do kwoty równej zaangażowaniu w ramach kredytu budowlanego (jak zdefiniowano powyżej), na okres spłaty najpóźniej do dnia 30.07.2033 r.

Zawarcie umowy kredytów związane jest z aktualnie realizowaną inwestycją budowlaną polegającą na budowie budynku biurowo - handlowego IMMOBILE K3 przy Placu Kościeleckich w Bydgoszczy.

Spółka spełniła wszystkie warunki uruchomienia kredytu i pierwsza transza została uruchomiona w dniu 06.09.2017 roku.

6. W dniu 28.09.2017 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PROJPRZEM S.A podjęło uchwałę w sprawie połączenia Spółki (Spółka Przejmująca) ze swoją spółką zależną MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana). Połączenie spółek odbędzie się w sposób określony w art. 515 §1 k.s.h., bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki oraz na warunkach określonych w Planie Połączenia (udostępnionym na stronach internetowych spółek).

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PROJPRZEM S.A podjęło również uchwałę o zmianie firmy spółki z PROJPRZEM S.A. na PROJPRZEM MAKRUM S.A.

PROJPRZEM S.A. złożyła wniosek do Sądu o rejestrację wyżej opisanych zmian, jednak na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie dokonano jeszcze wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców.

Podstawowym celem połączenia Spółek jest uproszczenie organizacji Grupy Kapitałowej PROJPRZEM S.A. w kierunku budowy silnego przedsiębiorstwa produkcyjnego, oferującego szeroką gamę produktów

własnych, uzupełnianą pomocniczo poprzez produkcję na indywidualne zlecenia klientów. Możliwości produkcyjne mają być wsparte silną siecią dystrybucji i serwisu na terenie Polski jak i zagranicą. Dodatkowo spłaszczenie struktury organizacyjnej Grupy ma uwolnić potencjał dywidendowy PROJPRZEM S.A. Dzięki połączeniu spółek, osiągnięte zostaną między innymi następujące cele długookresowe:

- a) w zakresie ekonomiczno – finansowym:
    - obniżenie kosztów zarządzania i administracji (jeden zarząd, controlling, księgowość, marketing itp.),
    - poszerzona oferta produktowa,
    - synergie kosztowe (wspólne zakupu materiałów i komponentów, usług podwykonawców),
    - lepsze zarządzanie płynnością finansową,
    - eliminacja kosztów związanych z konsolidacją sprawozdań finansowych,
    - ograniczenie ryzyka podatkowego (brak cen transferowych).
  - b) w zakresie organizacyjnym:
    - lepszy nadzór właścicielski, uproszczona struktura zarządzania,
    - połączenie zespołów project managerów,
    - wspólne kanały dystrybucji i serwisu,
    - konsolidacja działów zakupów, kontroli jakości, handlowców itp.
7. W dniu 29.08.2017 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Nowej Soli, należącej do PROJPRZEM S.A. Wartość ceny sprzedaży strony ustaliły na kwotę 1,1 mln PLN.
  8. W dniu 19.09.2017 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Zielonej Górze, należącej do PROJPRZEM S.A. Wartość ceny sprzedaży strony ustaliły na kwotę 1,9 mln PLN.
  9. W dniu 29.09.2017 r. PROJPRZEM S.A. zawarła z Eggersmann Polska Sp. z o.o. przyrzoną umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa obejmującą Zakład Produkcyjny w Sępólnie Krajeńskim. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 3.750 tys. EUR netto, która została zapłacona w dniu 02.10.2017 r.

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

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

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

- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli CHF.

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

- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PROJPRZEM S.A.,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci FOCUS Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy (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,
- 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.

Główne cele na 2017 i 2018 rok związane są z:

- 1) wykorzystaniem potencjalnych synergii nowych opcji związanych z poszerzeniem Grupy o PROJPRZEM S.A.
- 2) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 3) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
  - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, w tym gruntu w bydgoskiej dzielnicy Fordon, a w kolejnych latach także w nowo pozyskanych lokalizacjach, np. w Warszawie,
  - w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 4) rozwojem budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 5) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO,
- 6) wzmocnieniem pozycji w zakresie handlu detalicznego lub decyzją o wycofaniu się z tego obszaru,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowym hotelem sieci FOCUS Premium Pod Orłem w Bydgoszczy oraz otwarciem nowych hoteli w Sopocie, Poznaniu i Lublinie,
- 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)
- dostosowaniu struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie, w tym:
  - połączenie PROJPRZEM S.A. z MAKRUM Project Management Sp. z o.o.,
  - połączenie FOCUS Hotels S.A. z FOCUS Hotel 1 Sp. z o.o. (dawne Przedsiębiorstwo Hotelowe MAJEWICZ Sp. z o.o.) oraz z Food2Go Sp. z o.o.,
  - sprzedaż przez GK IMMOBILE udziałów w MODULO Parking Sp. z o.o. do PROMStahl Polska Sp. z o.o.,
  - połączenie CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z CDI 1 Sp. z o.o.,
  - połączenie CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z CDI Nieruchomości oraz z CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.,
  - zbycie udziałów w MAKRUM Sp. z o.o. przez PROJPRZEM S.A. do CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (zmiana nazwy i profilu działalności na realizację 3 etapu Platanowy Park,
- 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. 27 listopada 2017 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*