



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

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

*29 listopada 2019 roku*

*Spis treści*

1. Najważniejsze zdarzenia .....	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2019 do 30.09.2019 r. ....	3
2.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2. Wyniki finansowe .....	4
3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe .....	9
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji .....	9
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 .....	11
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29.11.2019 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).....	11
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29.11.2019 r.....	12
8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	12
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....	12
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2019 do 30.09.2019 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.....	13
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 .....	13
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 .....	14

## 1. Najważniejsze zdarzenia

1. W wyniku ogłoszonego w dniu 11.02.2019 roku wezwania na sprzedaż akcji ATREM S.A., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła w dniu 09.05.2019 roku 6.091.852 akcji ATREM S.A., w tym 4.655.600 akcji imiennych, które w wyniku nabycia utraciły uprzywilejowanie oraz 1.436.252 akcji zwykłych na okaziciela, co odpowiada 66% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.  
W związku z powyższym doszło do powstania stosunku dominacji pomiędzy spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jako spółką dominującą, a ATREM S.A. jako spółką zależną.
2. W dniu 25.06.2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w kwocie łącznej 6.029.034,56 zł, tj. 0,08 zł na jedną akcję. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 24.09.2019 r. Dywidenda została wypłacona w dniu 08.10.2019 r.
3. Podstawowe dane finansowe Spółki:
  - a. Przychody Spółki w trzech kwartałach 2019 roku wyniosły 5,5 mln PLN,
  - b. EBITDA jest ujemne i wynosi -2,0 mln PLN,
  - c. Zysk netto w wysokości 2,6 mln PLN.

## 2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2019 do 30.09.2019 r.

	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2018
tys. PLN			
<b><i>Rachunek zysków i strat</i></b>			
Przychody ze sprzedaży	5 533	4 746	6 905
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 250)	(1 716)	(3 593)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 371	3 875	379
Zysk (strata) netto	2 578	2 674	(197)
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,03	0,04	-
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,03	0,04	-
<b><i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i></b>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 673)	1 876	(10 118)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(30 067)	(518)	10 409
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	31 029	(926)	1 130
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(711)	432	1 420
<b><i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i></b>			
Aktywa	260 287	210 883	210 733
Zobowiązania długoterminowe	42 451	9 196	2 792
Zobowiązania krótkoterminowe	55 598	32 919	42 252
Kapitał własny	162 238	168 768	165 689

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 30.09.2019 r. GKI S.A. zatrudniała 24 osoby w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- Controllingu i wsparciu biznesu

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

- 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.

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	2 238	3 295	-	5 533
Wynik operacyjny segmentu	528	520	-	1 049
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	323	520	-	843
Aktywa segmentu sprawozdawczego	6 962	1 088	2 758	10 808
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	2 136	2 558	52	4 746
Wynik operacyjny segmentu	90	206	52	349
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	313	84	-	397
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 014	364	2 758	8 136

W trzech kwartałach 2019 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 trzy kwartały 2019 r. oraz analogiczny okres roku 2018.

#### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.07 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>2 141</b>	<b>5 533</b>	<b>1 547</b>	<b>4 746</b>
Przychody ze sprzedaży usług	2 141	5 533	1 547	4 691
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	55
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 461</b>	<b>4 484</b>	<b>1 436</b>	<b>4 397</b>
Koszt sprzedanych usług	1 461	4 484	1 436	4 397
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>680</b>	<b>1 049</b>	<b>111</b>	<b>349</b>
Koszty ogólnego zarządu	1 178	3 458	1 638	3 378
Pozostałe przychody operacyjne	122	220	11	137

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

Pozostałe koszty operacyjne	6	61	4	440
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	(40)	1 486
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	-	26	130
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(374)</b>	<b>(2 250)</b>	<b>(1 534)</b>	<b>(1 716)</b>
Przychody finansowe	2 283	7 427	5 146	7 354
Koszty finansowe	1 272	2 806	511	1 763
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>637</b>	<b>2 371</b>	<b>3 101</b>	<b>3 875</b>
Podatek dochodowy	18	(207)	(40)	1 201
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>619</b>	<b>2 578</b>	<b>3 141</b>	<b>2 674</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>619</b>	<b>2 578</b>	<b>3 141</b>	<b>2 674</b>

Wzrost przychodów Spółki w porównaniu do trzech kwartałów 2018 roku wynika głównie ze wzrostu przychodów z tytułu usług holdingowych.

Koszty ogólnego zarządu w badanym okresie osiągnęły poziom 3,5 mln PLN i były wyższe tylko o 80 tys. PLN niż w analogicznym okresie 2018 roku, pomimo poniesienia wielu dodatkowych kosztów tj. związanych z przeprowadzeniem wezwania na akcje ATREM S.A. (koszty maklerskie, obsługa prawna i usługi doradcze), kosztów sponsoringu hali widowiskowej „Łuczniczka” w Bydgoszczy oraz kosztów doradztwa księgowego związanego z wdrożeniem nowych standardów.

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w trzech kwartałach 2019 roku wyniosła 220 tys. PLN, natomiast wartość pozostałych kosztów operacyjnych wyniosła 61 tys. PLN.

GK IMMOBILE S.A. poniosła stratę na działalności operacyjnej na poziomie 2,3 mln PLN.

Przychody finansowe za trzy kwartały 2019 roku wyniosły 7,4 mln PLN, z czego 4,1 mln PLN stanowią przychody z tytułu otrzymanych dywidend od spółek zależnych (Projprzem Makrum, Aronn, Binkie, Carnaval, Kuchet oraz Cezaro). Koszty finansowe osiągnęły poziom 2,8 mln PLN.

Spółka osiągnęła zysk brutto na poziomie 2,4 mln PLN oraz zysk netto na poziomie 2,6 mln PLN.

## 2.2.2 Bilans

### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.09.2019 r. zwiększyła się o 53,8 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2018 r. i wyniosła 239,0 mln PLN. Największe zmiany zaszły w pozycji inwestycje w jednostkach zależnych z uwagi na nabycie w maju br. akcji ATREM S.A. oraz dopłaty do kapitału spółki Hotel 1.

Dodatkowo na zmiany w aktywach trwałych wpłynęło wdrożenie MSSF 16 – zwiększeniu, poprzez ujawnienie wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów (PWUG), uległa wartość nieruchomości inwestycyjnych, ujawniona została nowa pozycja bilansu – aktywa z tytułu prawa do użytkowania (dotyczy głównie rozpoznania w trzecim kwartale aktywa z tytułu umowy dzierżawy od spółki zależnej drugiego stopnia, części budynku biurowego IMMOBILE K3 w Bydgoszczy) oraz wzrosła wartość należności długoterminowych (związanych z podnajmowaniem przez Spółkę hotelu w Gdańsku, ul. Elbląska do FOCUS Hotels S.A.).

Aktywa	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Aktywa trwale</b>		
Aktywa niematerialne	12	15
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	9 703	-
Rzeczowe aktywa trwale	349	753
Nieruchomości inwestycyjne	5 230	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	167 044	135 815
Należności i pożyczki	55 792	43 884
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	824	578
<b>Aktywa trwale</b>	<b>238 954</b>	<b>185 177</b>

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.09.2019 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
PROJPRZEM MAKRUM S.A.*	2 383 484	39,84%	33 212
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	23 847
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	580
CDI KB 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 RUMAK	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.

\*\*\*Udziały w spółce CEZARO Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Cezaro Sp. z o.o. przez mBank S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy.

## AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2019 r. spadły w stosunku do 31.12.2018 r. o ca 4,2 mln PLN i wyniosły 21,3 mln PLN.

Aktywa	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 512	1 323
Pożyczki	15 845	21 060
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 576
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	204	114
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	772	1 483
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>21 333</b>	<b>25 556</b>

## KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 30.09.2019 r., z uwagi na podjętą uchwałę ZWZA w sprawie wypłaty dywidendy, zmniejszył się o 3,5 mln PLN w stosunku do poziomu na dzień 31.12.2018 r. i wyniósł 162,2 mln PLN.

Pasywa	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Kapitał własny</b>		
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:	12 567	16 018
- zysk (strata) z lat ubiegłych	9 989	16 216
- zysk (strata) netto	2 578	(197)
<b>Kapitał własny</b>	<b>162 238</b>	<b>165 689</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.09.2019 r. zwiększyła się o ok. 53,0 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2018 roku i osiągnęła poziom 98,0 mln PLN.

Wzrost wartości pozycji leasing (zarówno krótko jak i długoterminowych) wynika z wdrożenia MSSF 16. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów wynika z zaciągniętego kredytu na zakup akcji ATREM S.A.

Pasywa	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	32 235	1 719
Leasing	9 658	333
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6	5
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	552	735
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>42 451</b>	<b>2 792</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 945	1 171
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	27
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	40 298	37 534
Leasing	3 728	163
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	484	487
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 561	2 561
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	582	309
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>55 598</b>	<b>42 252</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>98 049</b>	<b>45 044</b>

### 2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 673)	1 876
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(30 067)	(518)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	31 029	(926)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(711)	432
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 483	63
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	772	495

W trzech kwartałach 2019 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 1,7 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto (2,4 mln PLN) został skorygowany m.in. o amortyzację (razem 0,3 mln PLN), zysk ze sprzedaży aktywów finansowych (0,2 mln PLN), koszty odsetek (2,0 mln PLN) oraz przychody z odsetek i dywidend (6,4 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu zobowiązań (0,7 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemne przepływy pieniężne w wysokości 30,1 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z:

- wydatkami netto na nabycie akcji ATREM S.A. – wypływ gotówki netto 21,7 mln PLN,
- dopłatą do kapitału Hotel 1 Sp. z o.o. – wypływ gotówki netto 8,0 mln PLN
- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wypływ gotówki netto 3,7mln PLN,
- wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych – wpływ netto 1,9 mln PLN.

Na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 31,0 mln PLN, na co składały się:

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

- wpływy z emisji obligacji na poziomie 14,0 mln PLN,
- wpływy z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 27,9 mln PLN,
- spłaty kredytów i pożyczek, leasingu finansowego i odsetek wydatkowano w wysokości 10,9 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 trzech kwartałów 2019 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2018. Spółka nie widzi jednak zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

W wyniku osiągniętego zysku zarówno brutto jak i netto, wskaźniki rentowności sprzedaży są na zadowalającym poziomie.

W wyniku poniesionej straty na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął ujemną wartość.

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q-3Q2019</b>	<b>1Q-3Q2018</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	2,13%	2,25%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,87	1,06
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	-31 669	9 919
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,41	1,32
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,41	1,32
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,37	0,20
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,60	0,25
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q-3Q2019</b>	<b>1Q-3Q2018</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży	max.	46,59%	56,32%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży	max.	42,85%	81,62%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,99%	1,27%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	1,59%	1,58%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1Q-3Q2019</b>	<b>1Q-3Q2018</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-1 987	-1 320
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży	max.	-35,91%	-27,80%

\* 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 2018 w niezmienionej formie. Nie wystąpiły istotne zdarzenia o charakterze nietypowym.

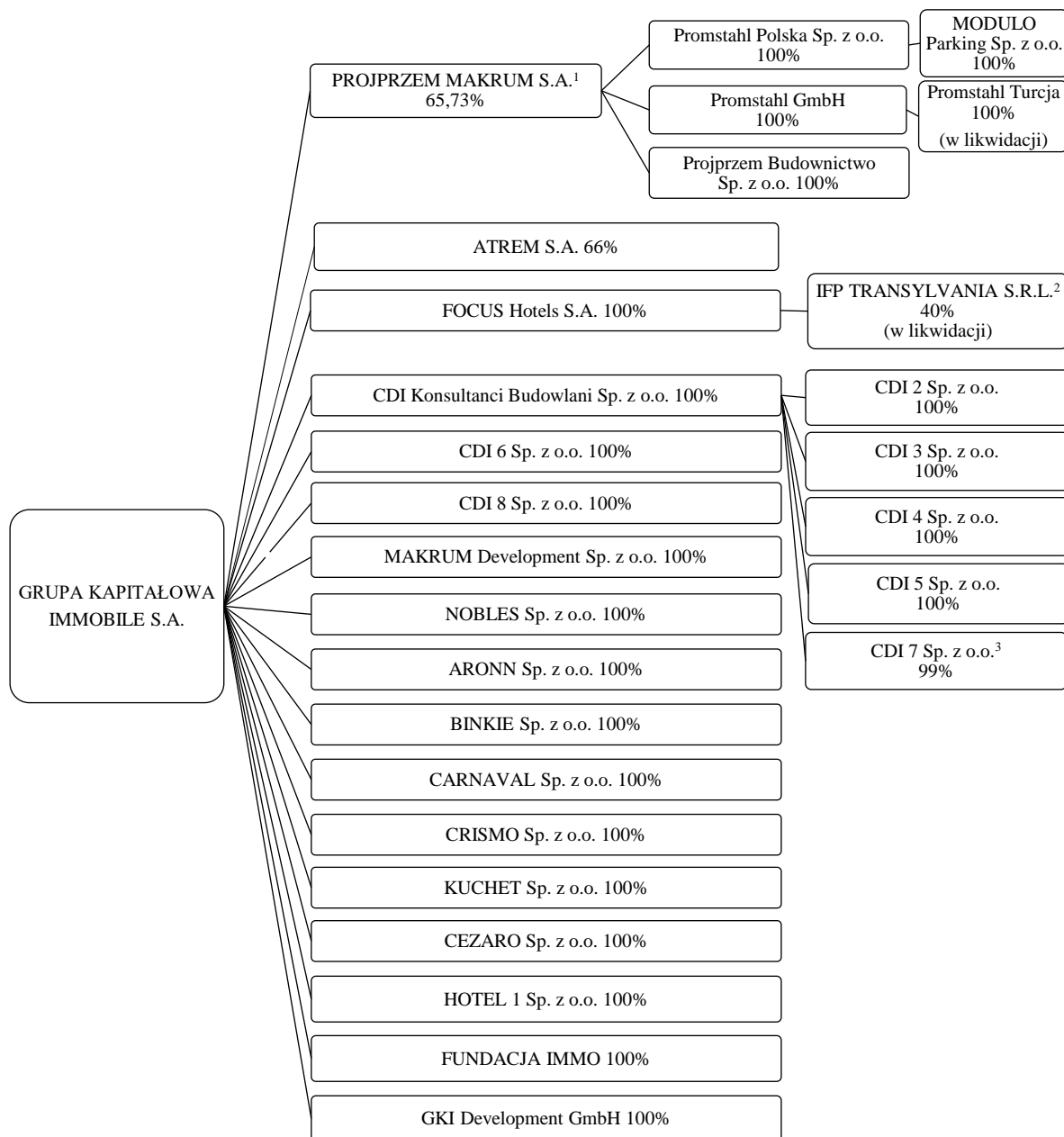
### 4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

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
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej: MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej: ATTILA Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
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
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
CONTRAST Sp. z o.o.	Ostrów Wielkopolski, Polska

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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku  
(w tysiącach PLN)



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

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 2.383.484 sztuk akcji, tj. 39,84% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 1.215.118 sztuk akcji, tj. 20,31% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- NOBLES Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

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

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

<sup>3</sup> Pozostałe 1% udziałów 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 2019.

## 6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29.11.2019 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA
<b>Stan na dzień 29.11.2019</b>				
Rafał Jerzy	27 721 393	36,78	27 721 393	36,78
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 akcjonariusze	10 724 109	14,23	10 724 109	14,23
<b>Stan na dzień 30.09.2019</b>				
Rafał Jerzy	27 718 547	36,78	27 718 547	36,78
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	4 008 000	5,32	4 008 000	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 akcjonariusze	10 724 109	14,23	10 724 109	14,23

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

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 29.11.2019 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 29.11.2019 r.

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2019	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 29.11.2019
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	27 718 547	2 846	-----	27 721 393
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 008 000	5 000	-----	4 013 000
Piotr Fortuna	42 500	7 500	-----	50 000

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. 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 01.01.2019 do 30.09.2019 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

Spółka w okresie od 01.01 do 30.09.2019 roku udzieliła 4 poręczenia za zobowiązania spółek zależnych.

Data udzielenia poręczenia	Przedmiot umowy	Wartość umowy na dzień 30.09.2019 w tys. PLN	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
18.06.2019	Kredyt w rachunku bieżącym Umbrella	12 500	ATREM, CONTRAST	mBank SA	12 500	30.04.2020
18.06.2019	Umowa ramowa (limit gwarancyjny)	10 000	ATREM	mBank SA	12 000	28.02.2025
18.06.2019	Umowa ramowa (limit gwarancyjny)	12 250	CONTRAST	mBank SA	14 700	28.02.2025
05.08.2019	Umowa ramowa o gwarancje ubezpieczeniowe	1 000	CONTRAST	UNIQA TU SA	1 000	05.06.2020

W okresie od 01.01 do 30.09.2019 roku na zlecenie Spółki zostały udzielone dwie gwarancje, w tym jedna istotna, na zabezpieczenie płatności ceny nabycia akcji ATREM S.A.

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE S.A.					
Data wystawienia	Gwarant	Beneficjent	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
11.02.2019	Santander Bank Polska SA	Santander Biuro Maklerskie	gwarancja płatności	17 000	20.05.2019
01.08.2019	Santander Bank Polska SA	CDI 2	gwarancja płatności	783	31.07.2020

## 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 07.02.2019 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Spółce kredytu inwestycyjnego na kwotę 17.000.000,00 PLN, przeznaczoną na zabezpieczenie płatności ceny nabycia akcji ATREM S.A.

Termin spłaty ostatniej raty kredytu ustalono najpóźniej do dnia 31.12.2022 r. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

- Spółka w dniu 11.02.2019 r. ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie wezwanie na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A., w wyniku którego Spółka zamierzała osiągnąć 66% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki ATREM S.A.

W dniu 29.04.2019 r., Spółka otrzymała informację, że w dniu 17.04.2019 r. w odpowiedzi na Wezwanie zostały złożone zapisy na co najmniej 6.091.852 Akcji, reprezentujących co najmniej 66% kapitału zakładowego ATREM S.A. i uprawniają one do nie mniej niż 66% ogólnej liczby głosów na WZA ATREM S.A. po rozliczeniu Wezwania.

Finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji objętych wezwaniem zostało pokryte środkami pochodzącymi z udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. kredytu inwestycyjnego w wysokości 17 mln PLN oraz środkami własnymi.

W związku z nabyciem w wyniku wezwania w dniu 09.05.2019 roku 6.091.852 akcji ATREM S.A., w tym 4.655.600 akcji imiennych, które w wyniku nabycia utraciły uprzywilejowanie oraz 1.436.252 akcji zwykłych na okaziciela, co odpowiada 66% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, oraz w związku z otrzymaniem w tym dniu informacji od Zarządu ATREM S.A. o dokonaniu wpisu spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. do Księgi Akcyjnej ATREM S.A. jako właściciela 4.655.600 akcji imiennych Spółki, doszło do powstania stosunku dominacji pomiędzy spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jako spółką dominującą, a ATREM S.A. jako spółką zależną.

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 10 obligacji imiennych serii F, G, H oraz I, niezabezpieczonych, o łącznej wartości nominalnej 14 mln PLN, oprocentowanych w wysokości WIBOR 1Y + 4,00% w skali roku, z terminem wykupu odpowiednio do dnia 20.06.2020r., 30.11.2020r., 30.11.2022r., 30.11.2023r.

Wszystkie obligacje zostały nabyte przez Spółkę zależną PROJPRZEM MAKRUM S.A. Szczegóły nabycia szerzej opisano w komunikacie bieżącym nr 9/2019z dnia 15.04.2019 roku.

Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki.

- W dniu 25.06.2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w kwocie łącznej 6.029.034,56 zł, tj. 0,08 zł na jedną akcję. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 24.09.2019 r., a wypłacona została w dniu 08.10.2019 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:

- 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 2019 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. ,
- ewentualna sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Spółki (CEZARO 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 listopada 2019 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*