



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

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.....	3
2.2. Wyniki finansowe	9
3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	14
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	14
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	16
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)	16
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29.11.2019 r.	17
8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	17
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	18
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.....	18
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	24

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.
Grupa Kapitałowa IMMOBILE konsoliduje wyniki Grupy ATREM od dnia 09.05.2019 roku.
2. W dniu 12.06.2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w kwocie łącznej 3.589.629,60 PLN, tj. 0,60 PLN na jedną akcję. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 12.09.2019 r. Termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 26.09.2019 r.
3. W dniu 25.06.2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w kwocie łącznej 6.029.034,56 PLN, tj. 0,08 PLN na jedną akcję. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 24.09.2019 r. Termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 08.10.2019 r.
4. Podstawowe dane finansowe Grupy:
 - a. Przychody Grupy w trzech kwartałach 2019 roku wyniosły 271,3 mln PLN,
 - b. EBITDA wynosi 11,3 mln PLN (bez wpływu MSSF 16),
 - c. Zysk netto w wysokości 0,5 mln PLN.
5. W bilansie Grupy zauważalne są znaczące zmiany wynikające z wdrożenia MSSF 16. Ujawniona została nowa pozycja w aktywach – aktywa użytkowane na podstawie umowy obejmujące między innymi dzierżawione budynki hotelowe oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów (wcześniej wykazywane jako środki trwałe). Równocześnie w zobowiązaniach z tytułu leasingu ujawniono także przyszłe zobowiązania z tytułu czynszu. W wyniku wdrożenia MSSF 16 suma bilansowa Grupy wzrosła o ca 77,9 mln PLN.

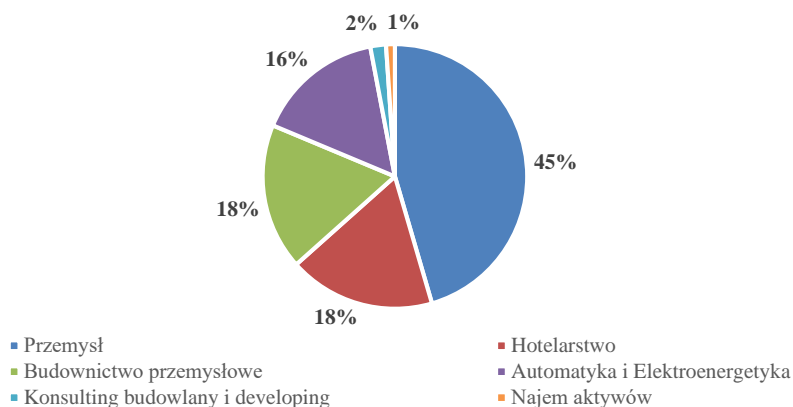
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2019 do 30.09.2019 r.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w trzech kwartałach 2019 roku osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Hotelarstwo,
 - Budownictwo przemysłowe,
 - Developing i Konsulting budowlany,
 - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych),
 - Automatyka i Elektroenergetyka (konsolidacja za okres 09.05-30.09.2019 r.),
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

**Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem
w trzech kwartałach 2019 roku**



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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka*	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2019 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	123 385	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596		271 298
Sprzedaż między segmentami	460	507	198	11 638	5 037	0		17 840
Przychody ogółem	123 845	3 437	48 830	16 821	53 609	42 596	0	289 137
Amortyzacja	2 285	593	7 192	57	88	598		10 813
Wynik operacyjny segmentu	3 335	1 711	8 876	-619	-1 321	-2 431		9 552
Aktywa segmentu sprawozdawczego	124 463	93 475	193 313	105 154	18 799	81 205	39 958	656 367

* Segment obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-09-2019 roku

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2018 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	119 064	6 794	39 579	37 789	55 644	1 292		260 162
Przychody ogółem	119 064	6 794	39 579	37 789	55 644	1 292	0	260 162
Amortyzacja	2 225	335	2 724	134	30	295		5 741
Wynik operacyjny segmentu	5 655	2 246	6 919	2 564	4 250	426		22 059
Aktywa segmentu sprawozdawczego	131 179	25 695	126 036	121 280	17 811	1 458	20 819	444 279

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

PRZEMYSŁ

– Systemy przeladunkowe

W okresie trzech kwartałów 2019 roku utrzymywał się wysoki wzrost sprzedaży w tym segmencie. W analizowanym okresie (t/r) poziom sprzedaży systemów przeladunkowych jest o 15% wyższy. Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się głównie za pośrednictwem PROMStahl GmbH, PROMStahl Polska Sp. z o.o., ale także poprzez PROJPRZEM MAKRUM S.A. w zakresie sprzedaży eksportowej do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej (około 12% wielkości sprzedaży tego segmentu). Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w zakładzie zlokalizowanym w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeladunkowych. W 2019 roku rozpoczęto modernizację i rozbudowę tego zakładu produkcyjnego. Inwestycja jest w fazie realizacji. Po jej zakończeniu (II-III kwartał 2020 roku) zwiększą się moce produkcyjne, skróceniu ulegnie czas produkcji (wzrost wydajności, redukcja kosztów), co będzie miało znaczny wpływ na konkurencyjność wytwarzanych produktów.

– **Konstrukcje stalowe**

Segment ten obejmuje produkcję tradycyjnych maszyn MAKRUM (kruszarki, suszarnie, młyny, przesiewacze, granulatory) oraz parkingów automatycznych produkowanych na zlecenie MODULO Parking Sp. z o.o. Produkcja tego segmentu realizowana była w zakładzie zlokalizowanym w Bydgoszczy, który wytwarza konstrukcje maszyn dla szeregu gałęzi przemysłu oraz w zakładzie zlokalizowanym w Koronowie (elementy parkingów automatycznych). W zakresie tego segmentu realizowany jest cel sprzedaży głównie własnych produktów, które generują wyższe marże. W analizowanym okresie (r/r) poziom sprzedaży tego segmentu jest o 28% niższy, w tym:

- sprzedaż maszyn Makrum – spadek sprzedaży o 50% r/r. Istotny spadek sprzedaży maszyn w okresie trzech kwartałów 2019 roku jest wynikiem odmiennej struktury (mniejsza ilość dużych zleceń produkcyjnych) i harmonogramu realizacji produkcji niż rok wcześniej.
- sprzedaż parkingów – odnotowano 67% r/r wzrost przychodów.

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa w 2017 roku została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy oraz we Wrocławiu. W segmencie kontynuowane są działania z zakresu budownictwa przemysłowego, w 2019 roku podpisano nowe kontrakty, których realizacja i zakończenie przewidywane jest na koniec bieżącego roku. Spadek przychodów w stosunku do analogicznego okresu 2018 o 34% wynika z cykliczności realizacji zawartych kontraktów. Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, pomimo relatywnie niekorzystnego otoczenia rynkowego. Na koniec 2019 roku Grupa spodziewa się istotnego wzrostu przychodów tego segmentu.

AUTOMATYKA I ELEKTROENERGETYKA

W związku z nabyciem w pierwszym półroczu 2019 roku Grupy Kapitałowej ATREM S.A. został wyodrębniony nowy segment działalności – Automatyka i Elektroenergetyka. Segment automatyki zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, informatyki, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji, wentylacji i ogrzewania. Segment elektroenergetyki świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej. W skonsolidowanym rachunku wyników ujęte zostały dane za okres od 09.05 do 30.09.2019 roku.

Ten segment podlega aktualnie restrukturyzacji głównie w zakresie kosztów ogólnego zarządu. Grupa prowadzi także przegląd portfela kontraktów.

Wynik segmentu automatyka i elektroenergetyka – strata na poziomie 2,4 mln PLN, został oszacowany bazując na prowizorycznym rozliczeniu nabycia ATREM S.A. opartym na wartościach bilansowych aktywów, w tym na bilansowej wycenie kontraktów rozliczanych w czasie.

Przeprowadzany aktualnie wstępny szacunek wartości godziwej wyceny kontraktów na moment nabycia, wskazuje, iż w przypadku kilku kontraktów ich wartość godziwa będzie niższa niż wynikająca z wcześniejszej wyceny bilansowej.

Jeżeli ostatecznie przeprowadzone rozliczenie ceny nabycia (przedstawione w skonsolidowanym raporcie Grupy za 2019 rok) potwierdzi wyniki wstępnej analizy, nastąpi alokacja części wyniku finansowego tych kontraktów z bieżącego okresu do rozliczenia ceny nabycia. Aktualnie, wstępnie szacowana wartość tej potencjalnej alokacji wynosi ok. 1,8 mln PLN, co ma skutkować poprawą wyniku bieżącego okresu i równoczesnym obniżeniem wyniku na nabyciu ATREM S.A. o tę szacowaną kwotę.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo w trzech kwartałach 2019 roku wyniosły łącznie 48,6 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2018 roku wyniosły łącznie 39,6 mln PLN, co oznacza wzrost o 9,0 mln PLN vs. 2018 rok (+22,9%). Wzrost ten spowodowały przede wszystkim cztery główne czynniki:

- otwarcie od kwietnia 2018 roku obiektu Focus Premium Sopot,

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

- otwarcie od października 2018 roku obiektu Focus Poznań,
- otwarcie od maja 2019 roku obiektu Focus Premium Lublin,
- bardzo dobre wyniki sprzedażowe w hotelach w Łodzi, Gdańsku oraz Szczecinie.

Powyższe dane dotyczą jedenastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 966 pokoi. FOCUS Hotels to obiekty nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach biznesowych, jak i turystycznych, wyróżniające się bardzo dobrą relacją jakości do ceny.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	1Q-3Q 2019	1Q-3Q 2018	vs. 2018
OCC%	66,70%	68,22%	-1,52%
ADR	191,55 PLN	175,50 PLN	+16,06 PLN
RevPAR	127,76 PLN	119,72 PLN	+8,04 PLN

Perspektywy segmentu hotelarskiego

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

Spółka planuje otwierać kolejne hotele zarówno w największych polskich miastach takich jak Wrocław i Kraków jak również w mniejszych, ale silnych biznesowo ośrodkach liczących powyżej 100 tys. mieszkańców.

W marcu 2019 spółka podpisała umowę dzierżawy hotelu w Stargardzie, 60 pokojowy, 3-gwiazdkowy hotel otworzy swoje drzwi dla gości w pierwszej połowie 2021 r. W maju 2019 roku spółka otworzyła hotel FOCUS PREMIUM w Lublinie. Jest to jedenasty hotel sieci, który oferuje gościom 76 pokoi oraz nowoczesne zaplecze konferencyjne o powierzchni 350 m². Również w maju zawarta została umowa dzierżawy na drugi hotel spółki w Szczecinie, 4-gwiazdkowy obiekt położony w ścisłym centrum miasta będzie posiadał 90 pokoi, a jego otwarcie planowane jest na koniec 2020 roku. Ponadto w drugim kwartale 2019 rozpoczęły się prace budowlane na ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy, gdzie powstanie 3-gwiazdkowy Hotel Focus z 85 pokojami, który pierwszych gości przyjmie na przełomie 2020 i 2021 roku, a także w końcową fazę weszły prace nad projektami rozbudowy i renowacji działających hoteli Focus Łódź oraz Focus Premium „Pod Orłem” Bydgoszcz.

KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 3 Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o. oraz CDI 8 Sp. z o.o. Wszystkie te spółki świadczą usługi głównie na potrzeby realizacji inwestycji deweloperskich w Grupie oraz wsparcia innych segmentów Grupy.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne: budowę osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, budowę Osiedla Uniwersyteckiego w bydgoskiej dzielnicy Fordon, przygotowanie inwestycji budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy, przebudowę budynku biurowego zlokalizowanego przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy na budynek hotelowy oraz prace wykończeniowe tzw. fit-out w budynku IMMOBILE K3 przy ul. Plac Kościeleckich 3 na potrzeby kolejnych najemców.

Osiedle Platanowy Park

Platanowy Park jest nowym fragmentem osiedla Leśnego w Bydgoszczy. Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m² powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania dwa etapy osiedla (etap 0 oraz etap 1) – łącznie 292 mieszkania i 319 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i wygenerowano przychód na poziomie 85,2 mln PLN netto. Obecnie CDI 5 Sp. z o.o. realizuje etap 2, w którym planowane jest oddanie do użytkowania pod koniec 2020 roku 195 mieszkań oraz 217 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Po raz pierwszy w tym etapie zastosowane zostaną mechaniczne platformy parkingowe Modulo typu niezależnego produkowane przez Grupę. Etap ten ma

wygenerować 76,2 mln PLN netto przychodu, obecnie podpisano umowy deweloperskie o wartości 39,4 mln PLN. W przygotowaniu przez CDI 7 Sp. z o.o. jest etap 3, w którym zaplanowano 258 mieszkań oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Jest ona na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Osiedle Uniwersyteckie

Osiedle Uniwersyteckie jest nową dzielnicą mieszkaniową Osiedla Fordon w Bydgoszczy. Inwestycja jest zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego w Bydgoszczy. W ramach zadania przewidziano realizację 15 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Uzyskano pozwolenia na budowę dla trzech budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 108 mieszkań i powierzchni PUM 4.431 m², 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 72 zewnętrznych miejsc postojowych. Realizacja inwestycji zakończy się w I kwartale 2020 roku. CDI 6 Sp. z o.o. zrealizowała na chwilę obecną stan surowy budynków. Inwestycja jest w trakcie sprzedaży, planowany przychód z inwestycji to 25,7 mln PLN netto, obecnie podpisano umowy deweloperskie o wartości 18,5 mln PLN.

Wykonano również dokumentację dla 2 etapu osiedla, w ramach którego przewidziano wybudowanie kolejnych trzech budynków, w których zaprojektowano łącznie 106 mieszkań, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 70 zewnętrznych miejsc postojowych. Obecnie trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Osiedle mieszkaniowe przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy

CDI 4 sp. z o.o. podpisała przedwstępną umowę zakupu nieruchomości w dzielnicy Okole w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga. Spółka planuje tam budowę osiedla mieszkaniowego. Teren sąsiaduje od południa z kompleksem parkowym przylegającym do biegnącego w tym miejscu koryta Starego Kanału Bydgoskiego. Potencjał tej lokalizacji to blisko 400 mieszkań, realizacja została podzielona na 3 etapy.

CDI 4 wnioskuje obecnie o wydanie pozwolenia na budowę 1 etapu osiedla, w którym zostaną wybudowane wraz z infrastrukturą techniczną dwa budynki mieszkalne o łącznej ilości 130 mieszkań oraz 131 miejsc postojowych usytuowanych w boksach garażowych w budynkach (45 miejsc) oraz na terenie (86 miejsc).

Podpisanie ostatecznej umowy zakupu przedmiotowej nieruchomości przewidywane jest do końca 2019 roku.

Hotel FOCUS przy ul. Bernardyńska 13 w Bydgoszczy

Grupa rozpoczęła w maju 2019 roku inwestycję przebudowy własnego 9 kondygnacyjnego budynku biurowego o pow. użytkowej 3.445 m². na budynek o funkcji hotelowej z 86 pokojami. Inwestycja będzie realizowana do IV kwartału 2020 roku. Przebudowany budynek zwiększy liczbę hoteli w sieci Focus.

Perspektywy segmentu konsultingu budowlanego i developingu

W segmencie mieszkaniowym w najbliższych planach Grupy jest kontynuacja budowy osiedla Platanowy Park (etapu 3, tj. kolejne 258 mieszkań) i Osiedla Uniwersyteckiego (etapu 2, tj. kolejne 106 mieszkań) oraz rozpoczęcie budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy (etapu 1, tj. 130 mieszkań). Roboty budowlane rozpoczną się po uzyskaniu pozwoleń na budowę.

Rozpoczęto również rozbiórkę istniejących zabudowań fabryki MAKRUM przy ul. Dwernickiego w celu przygotowania terenu dla budowy kolejnych etapów osiedla Platanowego Parku.

W segmencie budownictwa komercyjnego, po wykończeniu wszystkich powierzchni budynku IMMOBILE K3 oraz zrealizowaniu przebudowy budynku biurowego przy ul. Bernardyńskiej 13 na hotel, planowana jest budowa pierwszego etapu biurowego na terenie osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, pod roboczą nazwą Platanowy Business Park.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w trzech kwartałach głównie w trzech podmiotach – CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy), CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy) oraz w niewielkim stopniu w PROJPRZEM MAKRUM S.A. (wynajem nieruchomości biurowych w Bydgoszczy ul. Bernardyńskiej).

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

W związku z rozpoczętą w maju przebudową obiektu biurowego położonego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13 na obiekt hotelowy, Grupa odnotuje spadek przychodów w tym zakresie. Zgodnie z założeniami od 11.07.2019 r. nieruchomość w całości funkcjonuje jako plac budowy bez jakiegokolwiek aktywnej umowy najmu powierzchni.

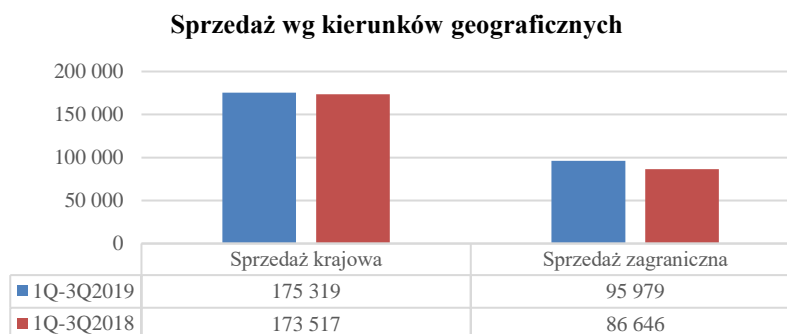
Zwiększenie przychodów z najmu aktywów Grupa odnotowała poprzez realizację inwestycji własnej – IMMOBILE K3. Całkowita powierzchnia najmu GLA to prawie 8,8 tys. m². Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN. Z końcem października 2018 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku w zakresie części wspólnych oraz części lokali biurowych najemców. Pierwsi najemcy tj. AVIVA oraz Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów rozpoczęli działalność w nowych lokalach biurowych z początkiem listopada. W 2019 r. przekazane zostały: lokale usługowy oraz biurowy Bankowi Ochrony Środowiska S.A., lokal usługowy na parterze spółce GRO-NO, która po dokonaniu prac adaptacyjnych otworzyła z końcem września Restaurację La Rosa. Przekazany został również lokal usługowy pod placówkę bankową BNP Paribas S.A. Zgodnie z zapisami umowy prace adaptacyjne w lokalu są prowadzone przez najemcę, a otwarcie placówki zaplanowano na grudzień 2019 r. Ponadto do dnia publikacji niniejszego sprawozdania przekazano wykończone powierzchnie biurowe najemcom: Sii Polska Sp. z o.o., mFinanse S.A. oraz Grupa Kapitałowa Immobile S.A. Na dzień dzisiejszy zawarte są umowy najmu na prawie 70 % powierzchni GLA. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 30 % powierzchni najmu. Kolejnymi przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, IT oraz sektora finansów, a także usług wspólnych. W częściach parterowych przewidziano miejsce dla banków oraz kolejnych restauracji. Prowadzone rozmowy przewidują również ekspansję w odniesieniu do już obecnych w budynku najemców.

Ponadto planowana jest rozbudowa Parku Handlowego Faktoria (należącego do Cezaro Sp. z o.o.) o obiekt handlowy o powierzchni 850 m² na potrzeby sieciowego najemcy z branży artykułów gospodarstwa domowego na podstawie długoterminowej umowy najmu powierzchni.

Kolejnymi planowanymi inwestycjami zwiększającymi przychód z tytułu najmu będą powierzchnie biurowo-handlowo-usługowe realizowane w ramach osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy. Przewiduje się udostępnienie około 43 tys. metrów GLA. Powierzchnia ta będzie systematycznie uwalniana po 2021 roku. Aktualnie prowadzone są prace projektowe nad pierwszym etapem części biurowej Platanowego Parku pod roboczą nazwą EU1. Równoległe spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami projektowanych budynków.

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w trzech kwartałach 2019 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2018, wynoszący ok. 11,1 mln PLN wpływ miał głównie wzrost sprzedaży zagranicznej.

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

Obroty z żadnym z odbiorców nie przekroczyły w trzech kwartałach 2019 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1 Rachunek wyników

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w trzech kwartałach roku 2019 i 2018.

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	271 298	260 162
Przychody ze sprzedaży produktów	178 042	210 920
Przychody ze sprzedaży usług	92 020	47 935
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 235	1 308
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	123 385	119 064
<i>Hotelarstwo</i>	48 633	39 579
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	5 183	37 789
<i>Najem aktywów</i>	2 930	6 794
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	48 571	55 644
<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>	42 596	0
<i>Pozostałe</i>	0	1 292
Koszt własny sprzedaży	214 660	198 143
Koszt sprzedanych produktów	135 774	164 502
Koszt sprzedanych usług	77 898	32 555
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	988	1 085
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	91 126	86 878
<i>Hotelarstwo</i>	34 682	27 647
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	3 954	31 249
<i>Najem aktywów</i>	410	3 804
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	44 882	47 958
<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>	39 607	0
<i>Pozostałe</i>	0	607
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	56 638	62 019
Koszty sprzedaży	18 310	16 276
Koszty ogólnego zarządu	28 776	23 684
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	9 552	22 059
Pozostałe przychody operacyjne	590	6 776
Pozostałe koszty operacyjne	2 062	614
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	0	-3 433
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-246	609
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 834	24 180
Przychody finansowe	620	557
Koszty finansowe	6 108	4 768
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 345	19 970
Podatek dochodowy	1 815	8 172
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	531	11 799
Zysk (strata) netto	531	11 799
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	205	10 769
- podmiotom niekontrolującym	326	1 030
Podstawowy zysk (strata) na akcje	0,00	0,16
Rozwodniony zysk (strata) na akcje	0,00	0,16

* Segment obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-09-2019 roku

Skonsolidowane przychody Grupy w trzech kwartałach 2019 roku wyniosły 271,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 11,1 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2018.

Wzrost przychodów wynika z przejścia spółki ATREM S.A. i wykazania w związku z tym nowego segmentu Automatyka i Elektroenergetyka i związanego z nim przychodu w wysokości 42,6 mln. Wzrosty przychodów

odnotowano również w hotelarstwie (za przyczyną otwarcia nowych hoteli w Sopocie, Poznaniu i Lublinie oraz wysokich przychodów w hotelach w Łodzi, Gdańsku oraz Szczecinie) i przemyśle.

Z kolei spadek przychodów widoczny jest w szczególności w dwóch segmentach – budownictwie przemysłowym oraz developingu. W budownictwie związane jest to z cyklicznością realizacji zawartych kontraktów oraz stosunkowo niskiego zaangażowania wykonawczego na nowo zawartych kontraktach, natomiast w developingu wynika z cykliczności realizacji developerskich – nowe mieszkania do sprzedaży (osiedle Uniwersyteckie oraz 2 etap Platanowego Parku) będą dostępne odpowiednio w roku 2020 i 2021.

Spadek przychodów odnotowano także w segmencie najem aktywów – jest to głównie związane ze sprzedażą w połowie 2018 roku Stoczni Pomerania w Szczecinie.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 56,6 mln PLN (rentowność na poziomie 20,9%) wobec 62,0 mln PLN w analogicznym okresie roku 2018 (rentowność 23,9%).

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 2,0 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 5,1 mln PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z włączenia ATREM S.A. do Grupy oraz z kosztów związanych z przygotowaniem struktury grupy do dalszego rozwoju, w tym także koszty związane z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

W trzech kwartałach 2019 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był negatywny – pozostałe koszty operacyjne przewyższały pozostałe przychody operacyjne o ok. 1,5 mln PLN. W roku 2018 – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 6,2 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 7,8 mln PLN wobec zysku w roku 2018 na poziomie 24,2 mln PLN.

Koszty finansowe w trzech kwartałach 2019 roku osiągnęły poziom 6,1 mln PLN, w porównywalnym okresie 2018 roku wyniosły 4,8 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 9 miesięcy wynoszą 2,7 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 2,5 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 2,3 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2018 zysk brutto wyniósł 20,0 mln PLN).

Za trzy kwartały 2019 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 0,5 mln PLN wobec zysku netto 11,8 mln PLN w analogicznym okresie roku 2018.

W czwartym kwartale 2019 roku Grupa spodziewa się większego niż proporcjonalnie wzrostu przychodów, głównie w segmencie przemysłowym i budownictwie. Wraz ze wzrostem przychodów powinien wzrosnąć zysk na działalności operacyjnej w stopniu wyższym od prostej liniowej projekcji zysku po trzech kwartałach 2019 roku.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.09.2019 r. osiągnęła poziom wyższy o 123,3 mln PLN niż na koniec roku 2018 i wyniosła 402,8 mln PLN. Główna zmiana wynika z wdrożenia MSSF 16 i dotyczy nowej pozycji w bilansie – aktywów z tytułu prawa do użytkowania o wartości 90,0 mln PLN.

Aktywa	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Aktywa trwałe</i>		
Aktywa niematerialne	4 116	3 288
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	89 996	0
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	182 299	169 312
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	107 559	120 901
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	20 878	28 802
<i>Pozostałe</i>	53 862	19 609
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	109 233	95 906

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	<i>Grunty inwestycyjne</i>	43 467	40 047
	<i>Nieruchomości komercyjne</i>	65 766	55 859
Należności i pożyczki		7 411	4 168
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		0	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		212	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 539	6 756
Aktywa trwałe		402 806	279 469

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2019 r. w GK IMMOBILE wyniosły 253,1 mln PLN wobec 143,7 mln PLN na dzień 31.12.2018 r. Zauważalny wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich oraz z wdrożenia MSSF 16 (zwiększenie wartości zapasów o związane z nimi PWUG – ca 1,5 mln PLN). Wzrost aktywów z tytułu umów oraz należności z tytułu dostaw i usług wynika w głównej mierze z przejścia spółki ATREM S.A.

Aktywa	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
Aktywa obrotowe		
Zapasy, w tym:	100 634	71 421
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	48 837	22 403
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	2 553	6 270
<i>Pozostałe zapasy</i>	49 244	42 749
Aktywa z tytułu umowy	35 751	10 225
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	89 321	40 653
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	214
Pożyczki	0	42
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8 973	1 582
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 543	493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 847	19 106
Aktywa obrotowe	253 068	143 736
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	493	1 246

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.09.2019 r. wynosi 219,9 mln PLN i jest wyższy o 4,9 mln PLN niż na dzień 31.12.2018 r, co jest związane także z przejściem Grupy ATREM. W związku z uchwaleniem wypłaty dywidend, kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej spadł o 5,6 mln PLN.

Udział kapitału własnego w pasywach ogółem wynosi 33,5% wobec 50,7% na dzień 31.12.2018 r, co jest głównie spowodowane wzrostem sumy bilansowej w wyniku wdrożenia MSSF 16 oraz przejścia ATREM S.A

Pasywa	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	304	98
Pozostałe kapitały	6 914	6 914
Zyski zatrzymane:	55 016	60 840
- zysk (strata) z lat ubiegłych	54 811	54 115
- zysk (strata) netto	205	6 725
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	184 786	190 403
Udziały niedające kontroli	35 138	24 601
Kapitał własny	219 924	215 004

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 227,0 mln PLN w stosunku do 31.12.2018 roku i wyniosła 436,4 mln PLN.

Drastyczny wzrost pozycji leasing – zarówno w zobowiązaniach długo, jak i krótkoterminowych wynika głównie z wdrożenia MSSF 16. W ogólnej wartości zobowiązań z tytułu leasingu – ok. 82,9 mln PLN, aż 78,9 mln PLN to część wynikająca z wdrożenia MSSF 16.

Wzrost zobowiązań z tytułu umów, zobowiązań z tytułu dostaw i usług jak również zobowiązań kredytowych wynika w głównej mierze z przejścia spółki ATREM S.A.

Pasywa	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	92 586	57 805
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	20 301	0
<i>Finansujące nieruchomości</i>	56 425	56 852
<i>Finansujące przemysł</i>	2 080	0
<i>Pozostałe</i>	13 780	952
Leasing	73 117	1 702
Pochodne instrumenty finansowe	630	713
Pozostałe zobowiązania	3 805	2 429
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 455	12 950
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	546	372
Pozostałe rezerwy długoterminowe	926	670
Zobowiązania długoterminowe	186 064	76 641
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	103 420	47 264
Zobowiązania z tytułu umowy	32 549	9 914
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	167	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	80 277	57 275
<i>Finansujące nieruchomości</i>	36 581	29 450
<i>Finansujące przemysł</i>	21 244	17 720
<i>Finansujące automatykę i elektroenergetykę</i>	10 653	0
<i>Pozostałe</i>	11 799	10 105
Leasing	9 817	2 653
Pochodne instrumenty finansowe	221	274
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14 271	10 564
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	8 163	4 542
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 494	318
Zobowiązania krótkoterminowe	250 379	132 806
Zobowiązania razem	436 444	209 447

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	11 529	31 622
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-48 957	-6 789
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	34 169	-19 457
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-3 259	5 376
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 106	8 872
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	-14
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15 847	14 234

W trzech kwartałach 2019 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 11,5 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 10,8 mln PLN, zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w wys. 1,3 mln PLN, strata

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych w wys. 0,6 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 5,5 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 5,7 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 49,0 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie jednostek zależnych w kwocie 21,3 mln PLN (w tym Grupy ATREM S.A.). Istotne pozycje stanowią również wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 20,6 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 34,2 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu finansowego oraz odsetek w kwocie 14,1 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 49,5 mln PLN.

2.2.4 Analiza wskaźnikowa

Na koniec trzeciego kwartału 2019 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w porównaniu do analogicznego okresu roku 2018. Jest to wynik głównie rosnącego zadłużenia z tytułu realizacji inwestycji IMMOBILE K3, które do czasu konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny prezentowane jest jako zobowiązanie krótkoterminowe.

W wyniku niskiego poziomu zarówno zysku brutto, jak i netto, wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu. Nie budzi obaw wskaźnik ogólnego zadłużenia. Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

			bez wpływu MSSF 16	z wpływem MSSF 16	
Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q-3Q2019	1Q-3Q2019	1Q-3Q2018
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	46,90%	41,33%	58,56%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,06	1,03	1,09
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	18 539	11 345	26 496
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,09	1,05	1,22
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,66	0,64	0,67
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,62	0,66	0,50
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,61	1,98	1,03
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1Q-3Q2019	1Q-3Q2019	1Q-3Q2018
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	0,51%	0,20%	4,54%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	1,26%	0,86%	7,68%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,24%	0,08%	2,66%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	0,63%	0,24%	5,43%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q-3Q2019	1Q-3Q2019	1Q-3Q2018
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	11 287	18 646	29 922
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	4,16%	6,87%	11,50%

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

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

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2018. Poza wpływem wdrożenia MSSF 16, wystąpiło również istotne zdarzenie o charakterze nietypowym. 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.

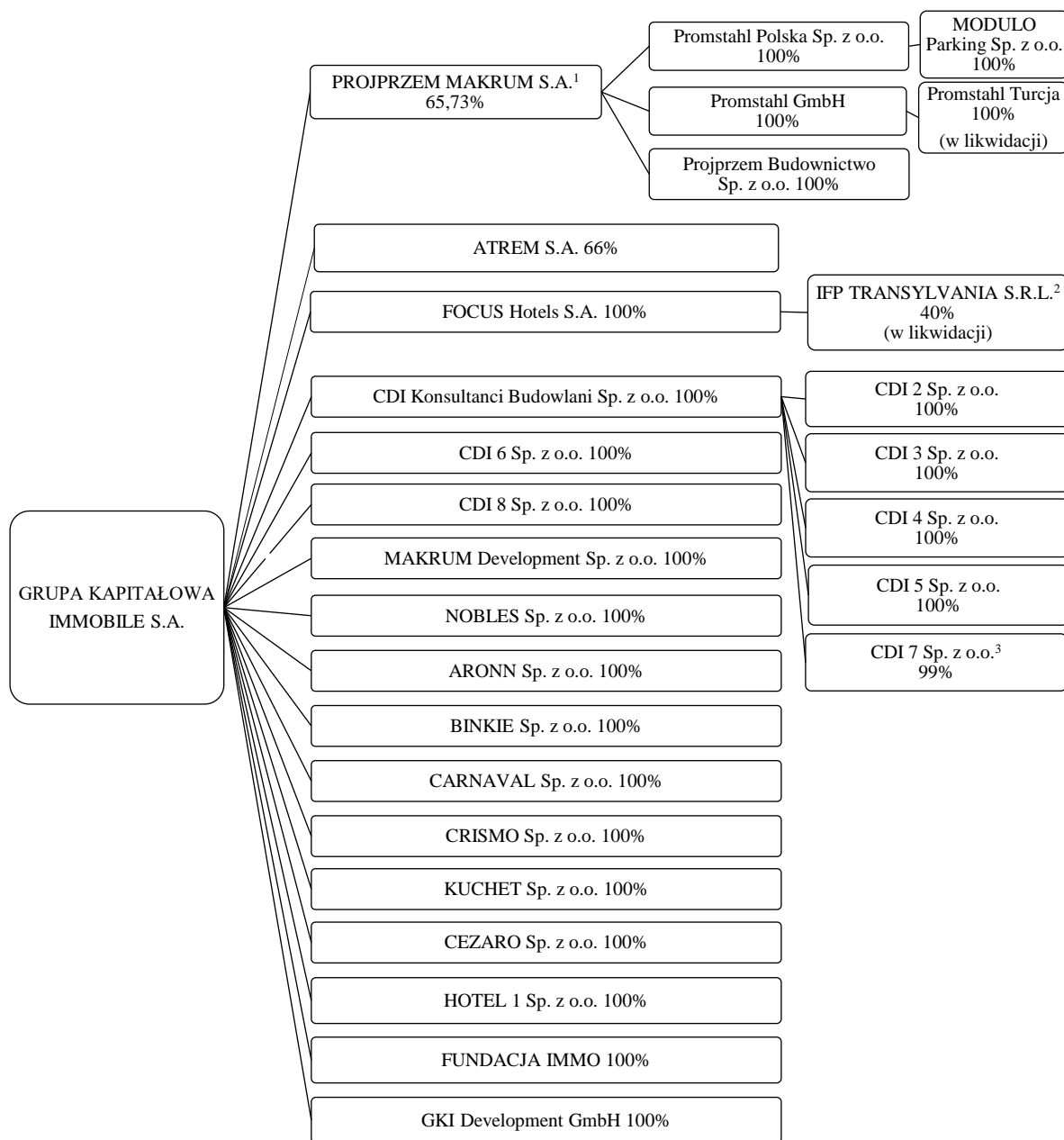
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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



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

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 2.383.484 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.

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

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

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

W dniu 25 lipca 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników Contrast sp. z o.o. oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Atrem S.A. podjęły uchwałę w sprawie połączenia spółki ATREM S.A. (jako Spółki Przejmującej) ze spółką Contrast sp. z o.o. (jako Spółki Przejmowanej). W dniu 01.10.2019 roku nastąpiło połączenie spółek stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

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

Grupa Kapitałowa IMMOBILE nie publikowała prognozy wyników na rok 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
Stan na dzień 29.11.2019				
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
Stan na dzień 30.09.2019				
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 (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29.11.2019 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 21. Inne istotne zmiany, 21.1. 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 01.01.2019 do 30.09.2019 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

W trzech kwartałach 2019 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast nowe poręczenia kredytów udzielonych podmiotom z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W TRZECH KWARTAŁACH 2019 ROKU					
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
07.02.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	Santander Bank Polska S.A.	8 000	31.12.2027
13.03.2019	FOCUS Hotels S.A.	Hotel 1 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	30 000	31.03.2034
18.06.2019	GK IMMOBILE S.A.	ATREM, CONTRAST	mBank SA	12 500	30.04.2020
18.06.2019	GK IMMOBILE S.A.	ATREM	mBank SA	12 000	28.02.2025
18.06.2019	GK IMMOBILE S.A.	CONTRAST	mBank SA	14 700	28.02.2025
05.08.2019	GK IMMOBILE S.A.	CONTRAST	UNIQA TU SA	1 000	05.06.2020

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w trzech kwartałach 2019 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W trzech kwartałach 2019 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W TRZECH KWARTAŁACH 2019 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.					
11.02.2019	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	gwarancja płatności	17 000*	20.05.2019
01.08.2019	Santander Bank Polska SA	Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	gwarancja płatności	783	31.07.2020
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM MAKRUM S.A.					
16.05.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja rękojmi i jakości	250	27.12.2021
20.05.2019	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	3 525	28.02.2020
24.05.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	351*	31.12.2019
31.05.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz zabezpieczająca zobowiązania z tytułu rękojmi i gwarancji	351	21.01.2020
26.06.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	935*	06.11.2019

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

26.06.2019	PKO BP S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja jakości i rękojmi	53	29.06.2021
12.07.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	286	31.01.2020
26.08.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	254*	21.10.2019
02.09.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	115	29.03.2020
02.09.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	102	29.03.2020
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
29.01.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	293	18.12.2023
05.02.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	200*	08.03.2019
05.02.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	200*	08.03.2019
08.04.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	764	17.03.2022
19.04.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 554*	15.07.2019
09.05.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	2 299	20.01.2020
17.05.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	4 336	30.11.2019
05.08.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	777	31.05.2020
05.09.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 379	30.05.2020
19.09.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	20*	23.10.2019
26.09.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	43	29.04.2020
UDZIELONE NA ZLECENIE MODULO PARKING SP. Z O.O.					
07.02.2019	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	194*	15.04.2019
06.05.2019	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	580	31.01.2020
07.05.2019	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	551	15.07.2020
09.05.2019	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	356*	23.10.2019
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 19.02.2019 do 23.09.2019	AXA	PROMStahl GmbH	gwarancje	706	bezterminowe
od 15.01.2019 do 23.09.2019	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	293	bezterminowe
od 15.01.2019 do 19.09.2019	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	493	bezterminowe
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
28.01.2019	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	373	31.08.2020
12.03.2019	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	18	31.03.2020
30.09.2019	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 445	29.09.2020
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
01.04.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	19	04.12.2022
31.05.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	15*	06.08.2019
05.06.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	4	02.07.2024
11.06.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	20*	10.08.2019
13.06.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	dobrego wykonania kontraktu	2 662	30.04.2024

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

13.06.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	4*	16.08.2019
17.06.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	10*	18.08.2019
15.07.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	20	15.01.2020
16.07.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu przystąpienia do przetargu	1*	15.09.2019
16.07.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja z tytułu przystąpienia do przetargu na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych	55*	20.08.2019
26.08.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	140*	25.10.2019
28.08.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	16	29.01.2021
20.09.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 176	06.08.2021
UDZIELONE NA ZLECENIE CONTRAST SP. Z O.O.					
10.01.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	313	23.12.2019
11.01.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad lub usterek	67	29.10.2023
12.02.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	124	30.01.2024
06.03.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	566	31.07.2022
28.03.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty wadium	300*	01.06.2019
23.04.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	150*	25.06.2019
29.04.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty	1 128*	28.08.2019
29.04.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	500*	06.07.2019
29.04.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty wadium	300*	06.07.2019
06.05.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	95	10.03.2026
16.05.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	300*	13.08.2019
20.05.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	800*	21.07.2019
28.05.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	957	29.06.2020
28.05.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 630	29.06.2020
14.06.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	100	14.06.2025
10.07.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	350*	10.09.2019
22.07.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu przystąpienia do przetargu	200*	21.09.2019
02.08.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty wadium	88*	03.11.2019
05.08.2019	UNIQA TU SA	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty wadium	350*	05.10.2019

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

05.08.2019	UNIQA TU SA	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty wadium	390*	06.10.2019
29.08.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	3 403	25.04.2026

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

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

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

- Informacje o zatrudnieniu w GK IMMOBILE na dzień 30.09.2019 roku przedstawiono poniżej.

	<i>na dzień 30.09.2019 r.</i>	<i>na dzień 31.12.2018 r.</i>
GK IMMOBILE S.A.	24	24
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	295	278
Promstahl Polska Sp. z o.o.	20	21
Promstahl GmbH	40	36
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	64	58
FOCUS Hotels S.A.	162	122
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	34	30
CDI 6 Sp. z o.o.	0	1
MODULO Parking Sp. z o.o.	5	3
ATREM S.A.	117	n/d
Contrast Sp. z o.o.	112	n/d
RAZEM	873	573

- 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.

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 wyniku rozliczonego w dniu 09.05.2019 roku wezwania (nabycie przez GK IMMOBILE S.A. 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) doszło do powstania stosunku dominacji pomiędzy spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jako spółką dominującą, a ATREM S.A. jako spółką zależną.

- W dniu 13.03.2019 r. Hotel 1 Sp. z o.o. zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Hotel 1 Sp. z o.o.:

- kredytu inwestycyjnego na kwotę 17.000.000,00 PLN, przeznaczoną na finansowanie lub refinansowanie inwestycji polegającej na przebudowie i adaptacji budynku na hotel w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13;
- kredytu rewolwingowego na kwotę 3.000.000,00 PLN, przeznaczoną na finansowanie podatku naliczonego VAT związanego z w/w inwestycją.

Termin spłaty ostatniej raty kredytu ustalono najpóźniej do dnia 31.03.2029 r. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

- W dniu 15.04.2019 roku dokonano wyboru oferty spółki zależnej PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. w przetargu organizowanym przez Flextronics International Poland Sp. z o.o. na rozbudowę hali magazynowej B3 w Tczewie o wartości przedmiotu umowy w wysokości 22 993 315 PLN netto.
- W 30.04.2019 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę na budowę pierwszego etapu zakładu produkcyjnego (jako wykonawca) ze spółką Aluplast Sp. z o.o. (jako zamawiającym) dotyczącej budowy hali logistyczno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w miejscowości Krzyżowniki w gminie Kleszczewo, o wartości wynagrodzenia wykonawcy w wysokości 35 250 000 PLN netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
- W dniu 22.05.2019 roku Focus Hotels S.A. (dalej Dzierżawca) zawarła ze spółką Zawiszy Office Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie (dalej Wydzierżawiający) umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Szczecinie (dalej Umowa).

Na podstawie Umowy Wydzierżawiający zobowiązał się wybudować i wydzierżawić na rzecz Dzierżawcy Hotel w kategorii 4 gwiazdek na nieruchomości w Szczecinie przy ul. 3 Maja 22 oraz przy Placu Zawiszy 5, z co najmniej 86 pokojami hotelowymi wraz z przynależnymi miejscami parkingowymi, na okres 15 lat od daty przekazania Hotelu, co powinno zgodnie z Umową nastąpić do dnia 30.09.2020 roku.

Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych warunków finansowych w tego typu umowach.

- W dniu 12.06.2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w kwocie łącznej 3.589.629,60 PLN, tj. 0,60 PLN na jedną akcję. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 12.09.2019 r. Termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 26.09.2019 r.
- W dniu 25.06.2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w kwocie łącznej 6.029.034,56 PLN, tj. 0,08 PLN na jedną akcję. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 24.09.2019 r. Termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 08.10.2019 r.
- W dniu 05.07.2019 r. została wybrana oferta Contrast Sp. z o. o. (dalej spółka zależna) przez ENEA OPERATOR Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, w postępowaniu na realizację zamówienia pn: „Projekt i budowa stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Skwierzyna II wraz z budową dwutorowej linii zasilającej 110 kV oraz budową powiązań sieci SN i nn”. Wartość oferty spółki zależnej wynosi 34.034.100,00 PLN brutto.
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., jako jedyny udziałowiec spółki zależnej CDI 4 Sp. z o.o., podjęła w dniu 08.07.2019 r. uchwałę Zgromadzenia Wspólników wyrażającą zgodę na rozpoczęcie przez CDI 4 inwestycji deweloperskiej w Bydgoszczy na osiedlu Okole, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmującego ok. 130 mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 7300 m², o szacowanych przychodach z inwestycji ok. 43 mln PLN i na nabycie przez CDI 4 nieruchomości pod tę inwestycję, w związku z zawartą przez nią umową przedwstępną zakupu nieruchomości z dnia 03.07.2019 r. Grupa planuje kontynuowanie inwestycji deweloperskiej w tej lokalizacji i nie wyklucza kolejnych zakupów nieruchomości powiększających zakres inwestycji.
- CDI 6 Sp. z o.o. zawarła w dniu 26.08.2019 r. umowę kredytów z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił CDI 6 Sp. z o.o.:
 - a) Kredytu budowlanego do kwoty 16.934.000 PLN przeznaczonej na częściowe finansowanie lub częściowe refinansowanie realizowanej aktualnie inwestycji polegającej na budowie 3 budynków

mieszkalnych z jednostanowiskowymi garażami i naziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Strzeleckiego i Studenckiej w dzielnicy Fordon miasta Bydgoszcz;

- b) Kredytu VAT do kwoty 3.000.000 PLN przeznaczonej na finansowanie podatku naliczonego VAT związanej z w/w inwestycją.

Termin spłaty ostatniej raty w/w kredytów ustalono najpóźniej do dnia 30.12.2022 r. Zabezpieczeniem wykonania umowy przez CDI 6 Sp. z o.o. jest m.in. ustanowienie hipoteki na rzecz Banku na nieruchomości CDI 6 Sp. z o.o., na której realizowana jest w/w inwestycja. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków powszechnie obowiązujących w tego typu umowach.

- W dniu 25.07.2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników Contrast sp. z o. o. oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Atrem S.A. podjęły uchwałę w sprawie połączenia spółki ATREM S.A. (jako Spółki Przejmującej) ze spółką Contrast sp. z o.o. (jako Spółki Przejmowanej). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.
- W dniu 04.09.2019 r. Contrast sp. z o. o. (dalej spółka zależna) zawarła z ENEA OPERATOR Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu umowę na realizację zamówienia pn. „Projekt i budowa stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Skwierzyna II wraz z budową dwutorowej linii zasilającej 110 kV oraz budową powiązań sieci SN i nn”. Wartość wynagrodzenia spółki zależnej wynosi 27.670.000,00 złotych netto. Termin zakończenia realizacji budowy ustalono na 79 tygodni od dnia zawarcia umowy. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.
- W dniu 01.10.2019 r. Sąd Rejonowy Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wydał postanowienie o wpisaniu do Rejestru wpisu o połączeniu Spółki Atrem S.A. ze spółką Contrast Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku spółki Contrast Sp. z o.o. na Atrem S.A. (w trybie art. 492, par. 1, pkt.1).
- W dniu 01.10.2019 r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. podpisała umowę ze spółką LG Chem Wrocław Energy Sp. z o.o. na realizację inwestycji budowlanej pn.: „Budowa magazynów Pack2 No1 i No2 w Biskupicach Podgórnym”. Wartość umowy to 33,1 mln PLN. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu umowy na dzień 31.03.2020 r. Łączna suma kar umownych przewidziana w umowie nie może przekraczać wartości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto, choć Zmawiający ma prawo dochodzić odszkodowania ponad wartość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
- W dniu 02.10.2019 r. spółka PREH Car Connect Polska Sp. z o.o. odstąpiła od umowy zawartej dnia 05.09.2019 r. ze spółką zależną Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. na realizację inwestycji budowlanej pn.: „Budowa hali produkcyjnej z budynkiem socjalno-biurowym”, w tym rozbudowa i przebudowa zakładowych sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowych, wodociągowych i elektrycznych, rozbudowa i przebudowa zakładowych dróg wewnętrznych i parkingu oraz budowa zjazdu w Siemianicach”. Wartość umowy to 13,78 mln PLN.
- W dniu 25.11.2019 r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła ze spółką Bridgestone Poznań Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu umowę o generalne wykonawstwo robót budowlanych przy budowie Hali wulkanizacji i magazynu opon surowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacyjną i drogową w Poznaniu. Wartość wynagrodzenia umownego wynosi 38,3 mln PLN netto. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu umowy na dzień 31.07.2020 r. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
- W dniu 27.11.2019 r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła ze spółką Kupiec Sp. z o. o. z siedzibą w Paprotni umowę o roboty budowlane przy budowie budynku produkcyjno-magazynowego wyrobów rolno-spożywczych z częścią socjalno-biurową wraz z utwardzeniem i placami manewrowymi i przebudową instalacji zewnętrznych wodno - kanalizacyjnych, gazowych i energetycznych w miejscowości Paprotnia. Wartość wynagrodzenia umownego wynosi 20,9 mln PLN netto. Strony ustaliły termin zakończenia robót budowlano - montażowych na dzień 31.07.2020 r. Strony ustaliły, że suma naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia umownego netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

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

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

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

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

- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A.,
- efekt reorganizacji grupy ATREM S.A. i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nią działalności,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci FOCUS Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy (w tym ewentualne zbycie udziałów w CEZARO Sp. z o.o. lub aktywów tego podmiotu),
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji,

- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów przemysłowych w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe,
- optymalizacja wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- alokacja zakładu produkcyjnego w Bydgoszczy,
- reorganizacja modelu sprzedaży i zwiększenie działań proaktywnych segmentu przemysłowego w kraju i zagranicą,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy.

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

Główne cele na 2019 rok i kolejne lata związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 2) kontynuowaniem strategii realizowanej przez *ATREM*, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Grupa nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach, w tym analiza możliwych synergii we współpracy z *PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.*,
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnych gruntach Grupy w Bydgoszczy, w tym gruncie w bydgoskiej dzielnicy Fordon, oraz w nowo pozyskanych lokalizacjach,
 - w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 5) rozwojem budownictwa przemysłowego w *PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.* z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach *MAKRUM*, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi *MODULO*,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci *FOCUS Premium* w Sopocie, Poznaniu, Lublinie oraz otwarciem nowych hoteli w Bydgoszczy, Szczecinie i Warszawie,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 9) ewentualną sprzedażą udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Spółki (*CEZARO Sp. z o.o.*),
- 10) dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.
- 11) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacją finansowania aktywów Grupy,
 - dostosowaniem struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacją wewnętrzną Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

Grupa intensywnie analizuje możliwości jej rozszerzenia 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 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 Winięcki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy