



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

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

*30 września 2019 roku*

*Spis treści*

1. Najważniejsze zdarzenia .....	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 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 30.09.2019 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej) .....	17
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.09.2019 r. ....	17
8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	18
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 30.06.2019 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 .....	23

## 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 pierwszym półroczu 2019 roku wyniosły 155,6 mln PLN,
  - b. EBITDA wynosi 9,9 mln PLN,
  - c. Strata netto w wysokości 1,1 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 67,3 mln PLN.

## 2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 r.

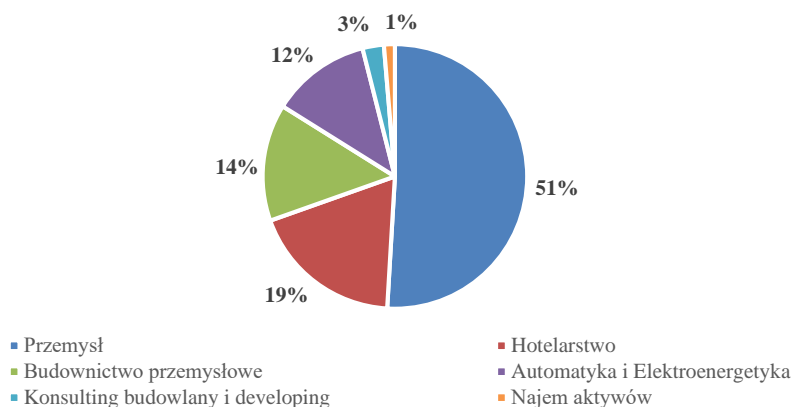
### 2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszym półroczu 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 09.05-30.06.2019 r.),
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

**Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem  
w pierwszym półroczu 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 30-06-2019 roku (niebadane)								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	79 229	2 076	29 003	4 054	22 267	18 923	0	155 551
Sprzedaż między segmentami	14	41	125	739	2 324	0	0	3 243
<b>Przychody ogółem</b>	<b>79 243</b>	<b>2 118</b>	<b>29 128</b>	<b>4 792</b>	<b>24 591</b>	<b>18 923</b>	<b>0</b>	<b>158 794</b>

Amortyzacja	1 775	223	5 251	42	56	177		7 524
Wynik operacyjny segmentu	1 110	782	3 149	-280	-528	-49		4 184
Aktywa segmentu sprawozdawczego	107 040	83 193	198 658	100 523	9 412	74 510	36 717	610 053

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2018 roku (niebadane)								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	76 385	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	0	167 997
<b>Przychody ogółem</b>	<b>76 385</b>	<b>4 698</b>	<b>23 501</b>	<b>30 316</b>	<b>31 789</b>	<b>1 308</b>	<b>0</b>	<b>167 997</b>

Amortyzacja	1 604	225	1 821	92	17	208		3 968
Wynik operacyjny segmentu	3 638	1 544	3 004	2 535	3 282	68	0	14 070
Aktywa segmentu sprawozdawczego	127 004	27 121	125 421	111 480	11 945	22 306	24 041	449 318

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 pierwszym półroczu 2019 roku utrzymywał się wysoki wzrost sprzedaży w tym segmencie tj. 13% r/r. Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych drugiego stopnia (PROMStahl GmbH, PROMStahl Polska Sp. z o.o.) oraz ze spółki zależnej PROJPRZEM

MAKRUM S.A. (sprzedaż eksportowa do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej około 9% wielkości sprzedaży tego segmentu). Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w Zakładzie w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych. W 2019 roku rozpoczęto modernizację i rozbudowę tego zakładu produkcyjnego. Inwestycja jest w fazie realizacji. Po jej zakończeniu 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 spółki zależnej MODULO Parking Sp. z o.o. Produkcja tego segmentu realizowana była w zakładzie w Bydgoszczy, który wytwarza konstrukcje maszyn dla szeregu gałęzi przemysłu oraz w zakładzie w Koronowie (elementy parkingów automatycznych). W zakresie tego segmentu realizowany jest cel sprzedaży głównie własnych produktów MAKRUM, które generują wyższe marże. W bieżącym roku poziom sprzedaży tego segmentu jest niższy niż rok wcześniej o 31%.

- sprzedaż maszyn MAKRUM – spadek sprzedaży o 43% r/r. Znaczny spadek przychodów w stosunku do analogicznego okresu 2018 wynika z cykliczności realizacji zawartych kontraktów i przesunięcia ich realizacji na drugą połowę 2019 roku;
- sprzedaż parkingów – odnotowano 5% wzrost przychodów r/r, planowane jest dalsze zwiększanie możliwości produkcyjnych, przy jednoczesnej poprawie rentowności i konkurencyjności produktów.

### **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 od listopada 2018 roku we Wrocławiu. W segmencie kontynuowane są działania z zakresu budownictwa przemysłowego, podpisano nowe kontrakty, których realizacja rozpocznie się w II połowie 2019 roku. Spadek przychodów w stosunku do analogicznego okresu 2018 o 49% wynika z cykliczności realizacji zawartych kontraktów oraz stosunkowo niskiego zaangażowania wykonawczego na nowo zawartych kontraktach. Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, pomimo relatywnie niekorzystnego otoczenia rynkowego. W drugim półroczu 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 30.06.2019 roku.

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

### **HOTELARSTWO**

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo w pierwszym półroczu 2019 roku wyniosły łącznie 29,3 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 23,8 mln PLN, co oznacza wzrost o 5,5 mln PLN vs. 2018 rok (+23,2%). Wzrost ten spowodowały przede wszystkim cztery główne czynniki:

- otwarcie od kwietnia 2018 roku obiektu Focus Premium Sopot,
- 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	1H 2019	1H 2018	vs. 2018
OCC%	62,03%	64,35%	-2,33%
ADR	181,88 PLN	166,64 PLN	+15,24 PLN
RevPAR	112,81 PLN	107,24 PLN	+5,57 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 silnych biznesowo ośrodkach liczących powyżej 100 tys. mieszkańców.

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 m<sup>2</sup>. 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. oraz CDI 7 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, 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. m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m<sup>2</sup> 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 84,3 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 36,2 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 m<sup>2</sup>, 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 8,6 mln PLN, natomiast w umowach rezerwacyjnych jest kolejne 9,0 mln PLN.

Wykonano również dokumentację dla 2 etapu osiedla, w ramach którego przewidziano wybudowanie kolejnych trzech budynków, w których zaprojektowano łącznie 108 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 m<sup>2</sup>. na budynek o funkcji hotelowej z 86 pokojami. Inwestycja będzie realizowana do IV kwartału 2020 roku. Przebudowany budynek zwiększy liczbę hoteli w sieci Focus. Pierwszy etap przebudowy zakłada prace rozbiórkowe wewnętrzne i zewnętrzne oraz rozpoczęcie prac elewacyjnych w II półroczu 2019

### **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 108 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 pierwszym półroczu 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. m<sup>2</sup>. 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 I półroczu 2019 r. przekazane zostały: lokale usługowy oraz biurowy Bankowi Ochrony Środowiska S.A., lokal usługowy na parterze spółce GRO-NO, która zgodnie z umową jest zobowiązana do przygotowania lokalu pod restaurację, której otwarcie zaplanowano na III kwartał 2019 r. 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 październik 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 65 % powierzchni GLA. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 35 % 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.

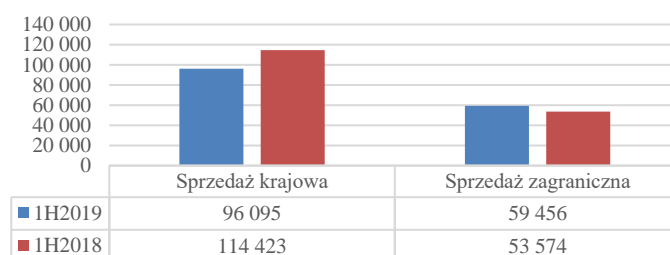
Ponadto planowana jest rozbudowa Parku Handlowego Faktoria (należącego do Cezaro Sp. z o.o.) o obiekt handlowy o powierzchni 850 m<sup>2</sup> na potrzeby sieciowego najemcy z branży artykułów gospodarstwa domowego na podstawie długoterminowej umowy najmu powierzchni.

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. Równolegle spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami projektowanych budynków.

## **SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT**

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

**Sprzedaż wg kierunków geograficznych**



Na ogólny spadek przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2019 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2018, wynoszący ok. 12,5 mln PLN wpływ miał spadek sprzedaży krajowej.

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 pierwszym półroczu 2019 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 pierwszym półroczu roku 2019 i 2018.

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>155 551</b>	<b>167 997</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	105 089	137 469
Przychody ze sprzedaży usług	49 383	29 220
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 079	1 308
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	79 229	76 385
<i>Hotelarstwo</i>	29 003	23 501
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	4 054	30 316
<i>Najem aktywów</i>	2 076	4 698
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	22 267	31 789
<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>	18 923	0
<i>Pozostałe</i>	0	1 308
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>120 822</b>	<b>127 880</b>
Koszt sprzedanych produktów	77 557	105 932
Koszt sprzedanych usług	42 321	20 863
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	944	1 085
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	58 404	55 773
<i>Hotelarstwo</i>	22 154	17 369
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	3 069	24 807
<i>Najem aktywów</i>	765	2 541
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	19 255	26 304
<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>	17 301	0
<i>Pozostałe</i>	0	1 085
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>34 729</b>	<b>40 117</b>
Koszty sprzedaży	11 738	10 431
Koszty ogólnego zarządu	18 807	15 615
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>4 184</b>	<b>14 070</b>
Pozostałe przychody operacyjne	512	4 116
Pozostałe koszty operacyjne	2 017	783
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	0	-3 433
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-317	146
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>2 362</b>	<b>14 117</b>
Przychody finansowe	849	436
Koszty finansowe	3 176	4 175
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>35</b>	<b>10 378</b>
Podatek dochodowy	1 181	5 866
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-1 147</b>	<b>4 512</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 147</b>	<b>4 512</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-1 059	2 911
- podmiotom niekontrolującym	-88	1 600
<b>Podstawowy zysk (strata) na akcje</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,04</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na akcje</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,04</b>

\* Segment ATREM obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-06-2019 roku

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym półroczu 2019 roku wyniosły 155,6 mln PLN, co oznacza spadek o 12,4 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2018.

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.

Wzrost przychodów odnotowano natomiast w hotelarstwie – za przyczyną otwarcia nowych hoteli w Sopocie, Poznaniu i Lublinie oraz wysokich przychodów w hotelach w Łodzi, Gdańsku oraz Szczecinie.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 34,7 mln PLN (rentowność na poziomie 22,3%) wobec 40,1 mln PLN w analogicznym okresie roku 2018 (rentowność 23,9%).

Pomimo spadku przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 1,3 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 3,2 mln PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z kosztów związanych z przygotowaniem struktury grupy do dalszego rozwoju, w tym koszty związane z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

W pierwszym półroczu 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. 3,3 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 2,4 mln PLN wobec zysku w roku 2018 na poziomie 14,1 mln PLN.

Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2019 roku osiągnęły poziom 3,2 mln PLN, w porównywalnym okresie 2018 roku wyniosły 4,2 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 6 miesięcy wynoszą 1,2 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 1,5 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 35 tys. PLN (w analogicznym okresie roku 2018 zysk brutto wyniósł 10,4 mln PLN).

Za pierwsze półrocze 2019 roku strata netto GK IMMOBILE wyniosła 1,1 mln PLN wobec zysku netto 4,5 mln PLN w analogicznym okresie roku 2018.

## 2.2.2 Bilans

### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.06.2019 r. osiągnęła poziom wyższy o 116,0 mln PLN niż na koniec roku 2018 i wyniosła 395,5 mln PLN. Główna zmiana wynika z wdrożenia MSSF 16 i dotyczy nowej pozycji w bilansie – aktywów z tytułu prawa do użytkowania o wartości 96,3 mln PLN. Na pozycję tę składają się między innymi ujawnione w aktywach dzierżawione budynki hotelowe (45,3 mln PLN) oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów (PWUG o wartości 19,5 mln PLN).

Aktywa	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy	0	0
Aktywa niematerialne	4 197	3 288
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	96 323	0
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	174 720	169 312
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	106 989	120 901
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	16 860	28 802

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

	<i>Pozostałe</i>	50 871	19 609
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:		108 207	95 906
	<i>Grunty inwestycyjne</i>	43 467	40 047
	<i>Nieruchomości komercyjne</i>	64 739	55 859
Inwestycje w jednostkach zależnych		0	0
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		0	0
Należności i pożyczki		3 864	4 168
Pochodne instrumenty finansowe		0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		129	3
Kaucje		0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		228	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 842	6 756
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>395 509</b>	<b>279 469</b>

## AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.06.2019 r. w GK IMMOBILE wyniosły 214,1 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).

Aktywa	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy, w tym:	86 645	71 421
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	38 670	22 403
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	3 127	6 270
<i>Pozostałe zapasy</i>	44 847	42 749
Aktywa z tytułu umowy	33 564	10 225
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	71 144	40 653
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 154	214
Pożyczki	0	42
Pochodne instrumenty finansowe	234	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	4 023	1 582
Kaucje	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 541	493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 747	19 106
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>214 051</b>	<b>143 736</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	493	1 246

## KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.06.2019 r. wynosi 217,9 mln PLN i jest wyższy o 2,9 mln PLN niż na dzień 31.12.2018 r, co jest związane także z przejęciem Grupy ATREM. W związku z uchwaleniem wypłaty dywidendy oraz zanotowaną stratą netto, kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej spadł o 7,2 mln PLN.

Udział kapitału własnego w pasywach ogółem wynosi 35,7% wobec 50,7% na dzień 31.12.2018 r, co jest głównie spowodowane wzrostem sumy bilansowej w wyniku wdrożenia MSSF 16.

Pasywa	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

Różnice kursowe z przeliczenia	-19	98
Pozostałe kapitały	6 914	6 914
Zyski zatrzymane:	53 752	60 840
- zysk (strata) z lat ubiegłych	54 811	54 115
- zysk (strata) netto	-1 059	6 725
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>183 198</b>	<b>190 403</b>
Udziały niedające kontroli	34 724	24 601
<b>Kapitał własny</b>	<b>217 923</b>	<b>215 004</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 182,7 mln PLN w stosunku do 31.12.2018 roku i wyniosła 392,1 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. 85,7 mln PLN, aż 81,4 mln PLN to część wynikająca z wdrożenia MSSF 16.

Pasywa	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	80 433	57 805
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	11 250	0
<i>Finansujące nieruchomości</i>	53 717	56 852
<i>Finansujące przemysł</i>	896	0
<i>Finansujące automatykę i elektroenergetykę</i>	0	0
<i>Pozostałe</i>	14 570	952
Leasing	74 812	1 702
Pochodne instrumenty finansowe	719	713
Pozostałe zobowiązania	3 902	2 429
Kaucje	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 648	12 950
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	546	372
Pozostałe rezerwy długoterminowe	775	670
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>175 836</b>	<b>76 641</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	75 563	47 264
Zobowiązania z tytułu umowy	24 705	9 914
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	82 273	57 275
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	0	0
<i>Finansujące nieruchomości</i>	37 259	29 450
<i>Finansujące przemysł</i>	19 081	17 720
<i>Finansujące automatykę i elektroenergetykę</i>	11 940	0
<i>Pozostałe</i>	13 991	10 105
Leasing	10 878	2 653
Pochodne instrumenty finansowe	70	274
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13 359	10 564
Kaucje	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	8 099	4 542
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 347	318
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>216 294</b>	<b>132 806</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>392 130</b>	<b>209 447</b>

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

### 2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 369	23 391
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-33 106	-6 528
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	30 116	-12 149
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-4 359	4 714
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 106	8 872
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	-3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	14 747	13 584

W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 1,4 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 7,5 mln PLN, strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych w wys. 0,7 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 2,9 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 10,6 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 33,1 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 oraz nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 13,6 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 30,1 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu finansowego oraz odsetek w kwocie 8,9 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 39,0 mln PLN.

### 2.2.4 Analiza wskaźnikowa

Na koniec pierwszego półroczu 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 zysku brutto oraz w wyniku poniesionej straty netto wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu. Nie budzi obaw wskaźnik ogólnego zadłużenia. Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1H2019	1H2018
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	25,50%	37,39%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.06.2019	30.06.2018
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,02	1,13
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	6 350	35 091
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.06.2019	30.06.2018
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,04	1,31
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,62	0,75
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,64	0,52
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,79	1,11
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1H2019	1H2018
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	-0,74%	2,69%

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	0,02%	6,18%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,19%	1,00%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,53%	2,15%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>1H2019</b>	<b>1H2018</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	9 886	18 084
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	6,36%	10,76%

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

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

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

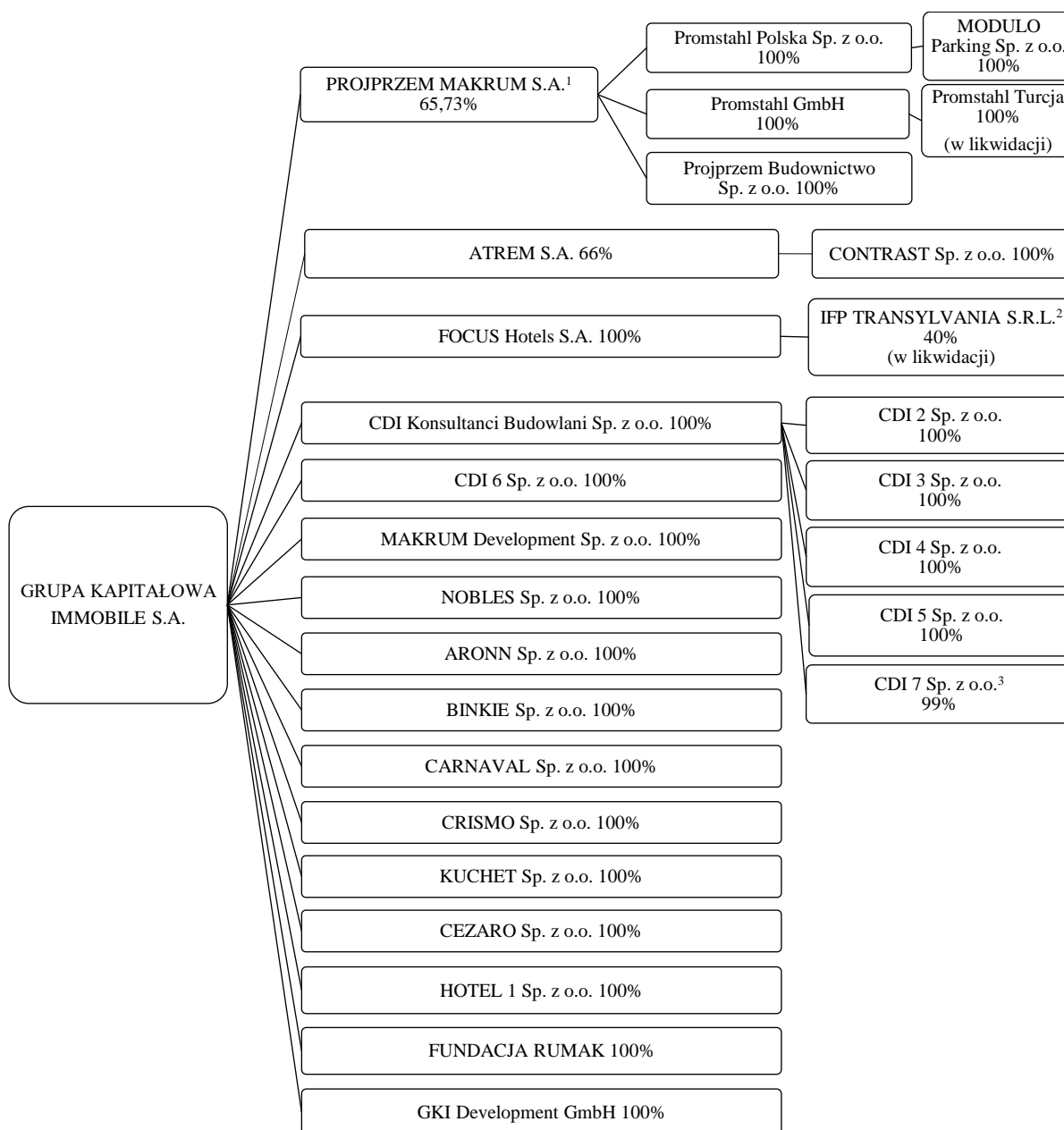
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

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
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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

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 poniżej.

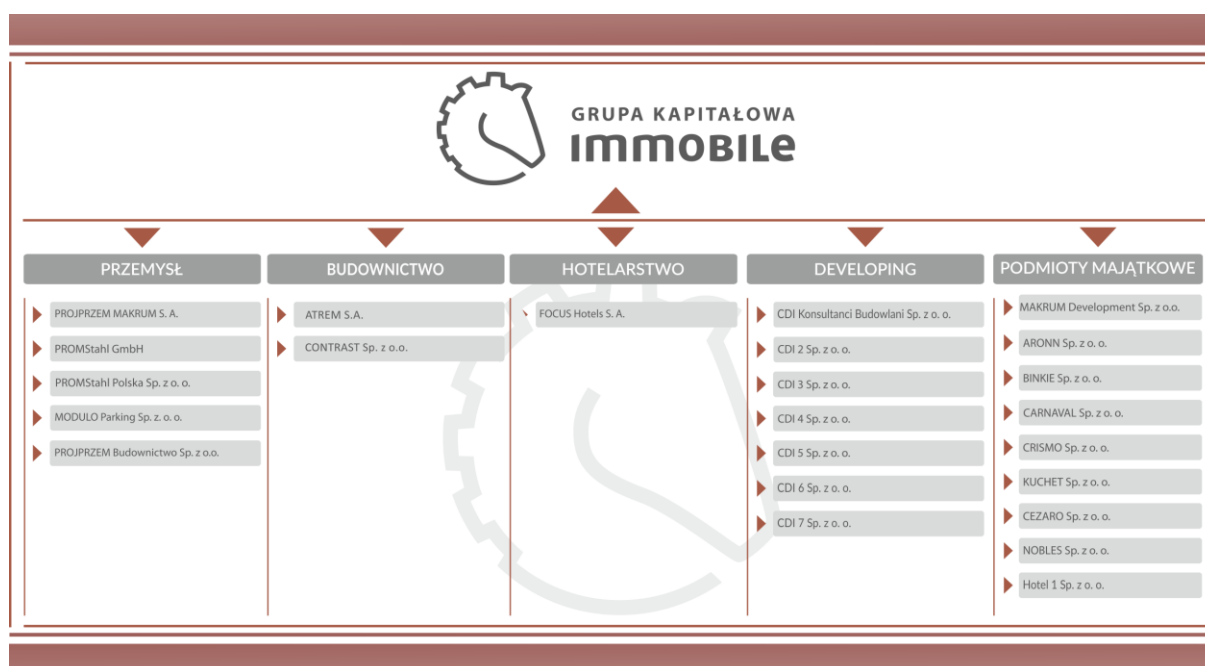


<sup>1</sup> Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A., co stanowi 65,73% kapitału zakładowego, dających prawo do 3.932.370 głosów, co stanowi 65,73% ogólnej liczby głosów:

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

- 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% udziału w spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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



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). Planowane w dniu 01.10.2019 roku 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.

## 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 30.09.2019 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 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
<b>Stan na dzień 30.05.2019</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	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	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 półrocznego tj. do dnia 30.09.2019 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 30.09.2019 r.

### AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 30.05.2019	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 30.09.2019
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Rafał Płókarz	0	500	-----	500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	27 718 547	-----	-----	27 718 547

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 000 000	8 000	-----	4 008 000
Piotr Fortuna	27 975	14 525	-----	42 500

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 powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe**

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

### **10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.**

W pierwszym półroczu 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 PIERWSZYM PÓLROCZU 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

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

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

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

W pierwszym półroczu 2019 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

<b>GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2019 ROKU</b>					
<b>Data wystawienia</b>	<b>Gwarant</b>	<b>Dłużnik</b>	<b>Rodzaj zabezpieczenia</b>	<b>Kwota zabezpieczenia w tys. PLN</b>	<b>Data ważności</b>
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.</b>					
11.02.2019	mBank S.A.	Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	gwarancja płatności*	17 000	20.05.2019
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM MAKRUM S.A.</b>					
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
26.06.2019	PKO BP S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja jakości i rękojmi	53	29.06.2021
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.</b>					
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
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE MODULO PARKING SP. Z O.O.</b>					
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
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH</b>					
od 19.02.2019 do 09.05.2019	AXA	PROMStahl GmbH	gwarancje	98	bezterminowa
od 15.01.2019 do 09.05.2019	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	185	bezterminowe
od 15.01.2019 do 26.04.2019	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	70	bezterminowe
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.</b>					
28.01.2019	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	373	31.08.2019

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

12.03.2019	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	18	31.03.2020
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.</b>					
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
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
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE CONTRAST SP. Z O.O.</b>					
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

\* 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 30.06.2019 roku przedstawiono poniżej.

	na dzień 30.06.2019 r.	na dzień 31.12.2018 r.
GK IMMOBILE S.A.	24	24
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	277	278
Promstahl Polska Sp. z o.o.	21	21
Promstahl GmbH	38	36
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	60	58
FOCUS Hotels S.A.	157	122
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	33	30
CDI 6 Sp. z o.o.	0	1
MODULO Parking Sp. z o.o.	5	3
ATREM S.A.	131	n/d
Contrast Sp. z o.o.	121	n/d
<b>RAZEM</b>	<b>867</b>	<b>573</b>

- 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 m<sup>2</sup>, 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 związanego 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.

## **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,
- realizację 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) kontynuowanie 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 w 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 sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Spółki (CEZARO Sp. z o.o.),



- 10) dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.
- 11) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
- reorganizacja finansowania aktywów Grupy,
  - 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,
  - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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. 30 września 2019 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*