



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

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

*29 czerwca 2020 roku*

*Spis treści*

|                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Najważniejsze zdarzenia .....                                                                                                                                                                                                                              | 3  |
| 2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 r. ....                                                                                                                                              | 3  |
| 2.1. Charakterystyka sprzedaży.....                                                                                                                                                                                                                           | 3  |
| 2.2. Wyniki finansowe .....                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....                                                                                                                         | 15 |
| 4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji .....                                                                                                                                                      | 16 |
| 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 .....                                               | 18 |
| 6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29.06.2020 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej) .....                       | 18 |
| 7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich (opcji) będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29.06.2020 r. ....                                                                                                      | 19 |
| 8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....                                                                                                                  | 19 |
| 9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....                                                                                                                                         | 19 |
| 10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2020 do 31.03.2020 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca..... | 20 |
| 11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta .....              | 21 |
| 12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału .....                                                                                                                         | 23 |

## 1. Najważniejsze zdarzenia

1. W dniu 12.05.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. rozpoczęła skup akcji własnych. W dniu 22.05.2020 r., w wyniku złożonych pięciu ofert sprzedaży ze strony akcjonariuszy nastąpiło przeniesienie własności i rozliczenie zakupu 414.031 akcji własnych Spółki o wartości nominalnej 0,25 zł każda, po cenie 2,20 zł za jedną akcję i łącznej cenie 911 tys. PLN. Nabyte Akcje stanowią 0,54% kapitału zakładowego Spółki oraz 0,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
2. W dniu 26.05.2020 r. oraz w dniu 10.06.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała dwóch zawiadomień o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.
3. Podstawowe dane finansowe Grupy:
  - a. Przychody Grupy w pierwszym kwartale 2020 roku wyniosły 111,8 mln PLN,
  - b. EBITDA wynosi 5,4 mln PLN,
  - c. Strata netto w wysokości 5,3 mln PLN.
4. W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19, rozprzestrzeniającą się w Polsce oraz Europie. Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim. Na moment publikacji niniejszego sprawozdania można założyć, iż największy negatywny wpływ na segment hotelarski będzie odczuwany w II i III kwartale roku. Szacowany spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego w segmencie hotelarskim może wynieść od ca 60% do 70% w zależności od rozwoju sytuacji epidemicznej.

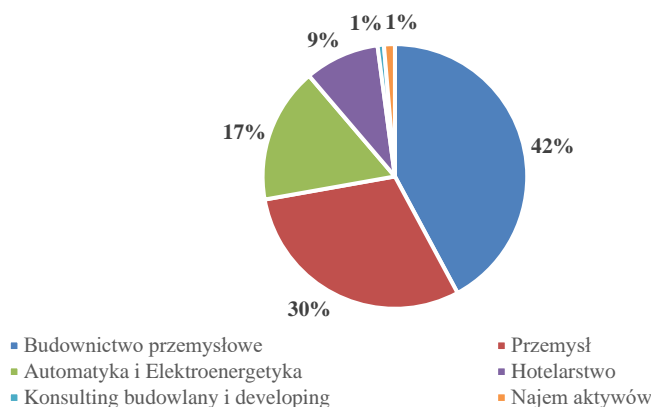
## 2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

### 2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszym kwartale 2020 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,
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

**Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem  
w I kwartale 2020 roku**



**SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW**

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 | Pozostałe | Niealokowane | Ogółem         |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------|--------------|----------------|
| za okres od 01-01 do 31-03-2020 roku (niebadane) |               |               |               |                                   |                         |                                |           |              |                |
| <b>Przychody</b>                                 |               |               |               |                                   |                         |                                |           |              |                |
| Przychody od klientów zewnętrznych               | 33 612        | 1 487         | 10 216        | 865                               | 47 127                  | 18 512                         |           |              | 111 818        |
| Sprzedaż między segmentami                       | 13            | 678           | 49            | 5 634                             | 2 418                   | 0                              |           |              | 8 791          |
| <b>Przychody ogółem</b>                          | <b>33 625</b> | <b>2 165</b>  | <b>10 265</b> | <b>6 499</b>                      | <b>49 545</b>           | <b>18 512</b>                  |           | <b>0</b>     | <b>120 610</b> |

|                                 |         |        |         |         |        |        |       |         |         |
|---------------------------------|---------|--------|---------|---------|--------|--------|-------|---------|---------|
| Amortyzacja                     | 1 035   | 181    | 3 023   | 15      | 57     | 687    | 353   |         | 5 351   |
| Wynik operacyjny segmentu       | 291     | 780    | -3 194  | -518    | 3 440  | -1 009 | 0     |         | -210    |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 110 879 | 31 997 | 193 491 | 160 674 | 30 815 | 59 151 | 2 166 | 101 895 | 691 069 |

| Segmenty operacyjne                              | Przemysł      | Najem aktywów | Hotelarstwo   | Consulting budowlany i Developing | Budownictwo przemysłowe | Pozostałe | Niealokowane | Ogółem        |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------|--------------|---------------|
| za okres od 01-01 do 31-03-2019 roku (niebadane) |               |               |               |                                   |                         |           |              |               |
| <b>Przychody</b>                                 |               |               |               |                                   |                         |           |              |               |
| Przychody od klientów zewnętrznych               | 35 347        | 966           | 10 853        | 3 630                             | 11 045                  | 0         |              | 61 841        |
| Sprzedaż między segmentami                       | 315           |               | 33            | 408                               | 824                     |           |              | 1 580         |
| <b>Przychody ogółem</b>                          | <b>35 662</b> | <b>966</b>    | <b>10 886</b> | <b>4 037</b>                      | <b>11 870</b>           | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>63 421</b> |

|                                 |         |        |         |         |       |       |        |         |
|---------------------------------|---------|--------|---------|---------|-------|-------|--------|---------|
| Amortyzacja                     | 943     | 110    | 2 660   | 136     | 0     | 102   |        | 3 951   |
| Wynik operacyjny segmentu       | 541     | 509    | -444    | -697    | -415  | -62   |        | -567    |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 128 324 | 27 901 | 161 172 | 146 547 | 6 033 | 3 045 | 26 963 | 499 986 |

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 kwartale 2020 roku poziom sprzedaży systemów przeladunkowych jest o 1,2 mln PLN tj. 4,0% niższy niż w analogicznym okresie 2019 roku. Sprzedaż produktów do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych (PROMStahl GmbH, PROMStahl Polska Sp. z o.o. oraz nowo utworzoną spółkę PROMStahl LTD – rozpoczęcie działalności operacyjnej od 01.06.2020 r.) oraz bezpośrednio z

PROJPRZEM MAKRUM S.A. (sprzedaż eksportowa do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej około 6,2% wielkości sprzedaży).

Grupa PROJPRZEM MAKRUM kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w Zakładzie w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych i parkingowych.

W 2019 roku rozpoczęto modernizację i rozbudowę zakładu. Inwestycja jest w fazie realizacji. Po jej zakończeniu (koniec III kwartału 2020 r.) zwiększą się moce produkcyjne, skróceni ulegnie czas produkcji (wzrost wydajności, redukcja kosztów), co będzie miało znaczny wpływ na konkurencyjność wytwarzanych produktów.

#### – **Konstrukcje stalowe**

Konstrukcje stalowe obejmują produkcję tradycyjnych maszyn MAKRUM (kruszkarki, suszarnie, młyny, przesiewacze, granulATORY) oraz parkingów automatycznych produkowanych na zlecenie spółki zależnej MODULO Parking Sp. z o.o. W zakresie konstrukcji stalowych realizowany jest cel sprzedaży głównie własnych produktów, które generują wyższe marże. W analizowanym okresie (r/r) poziom sprzedaży konstrukcji jest o 15,2% wyższy głównie z powodu wyższej o 94,8% sprzedaży parkingów MODULO. Sprzedaż maszyn MAKRUM zanotowała natomiast spadek o 31,7%.

Jednocześnie odnotowano wyższy poziom rentowności sprzedaży – 9,0% w pierwszym kwartale 2020 roku w stosunku do 12,4% straty na sprzedaży w 2019 roku.

#### Maszyny MAKRUM

Zarząd kontynuuje działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy PROJPRZEM MAKRUM S.A. w tym segmencie, w aktywność o charakterze przede wszystkim inżynierskim tj. polegającej na koncentracji działań na elementach usługi, które dają największą wartość dodaną (zarządzanie projektem oraz obsługa inżynierska). Umożliwia to jednocześnie ograniczenie kosztów stałych związanych z utrzymaniem rozbudowanego aparatu produkcyjnego dzięki przenoszeniu w większym zakresie czynności typowo produkcyjnych do podwykonawców.

#### Parkingi MODULO

Montaż systemów parkingowych realizowany jest głównie na rzecz firm z branży deweloperskiej. Realizowane są również projekty na rzecz jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. W 2020 roku biorąc pod uwagę poziom zawartych (na dzień publikacji sprawozdania) oraz negocjowanych kontraktów Spółka oczekuje dalszego dynamicznego wzrostu w tej działalności.

Produkcja tego segmentu realizowana jest w zakładzie w Koronowie (elementy parkingów automatycznych).

W segmencie przemysłowym obserwujemy dość ograniczony negatywny wpływ epidemii koronawirusa na jego działalność. Produkcja, przy oczywistych obostrzeniach sanitarnych i organizacyjnych prowadzona jest w sposób ciągły, nie obserwuje się negatywnych symptomów po stronie popytowej jak i dostępności materiałów i podzespołów.

### **BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE**

Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy PROJPRZEM MAKRUM S.A. została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy oraz we Wrocławiu.

Spółka realizuje projekty i stawia obiekty przemysłowe, handlowe oraz biurowe na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego.

PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. znacznie rozbudowało swoje struktury, szczególnie w oddziale zlokalizowanym we Wrocławiu (2019 r.). Spółka koncentruje się na poprawie rentowności i zwiększeniu wolumenu sprzedaży.

Rok 2020 spółka rozpoczęła z portfelem zamówień wypełniających 80% przychodów osiągniętych w 2019 roku (z przewidywanym okresem ich zakończenia II/III kwartał 2020 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania trwają zaawansowane rozmowy z inwestorami – rozpoczęcie realizacji kontraktów przewidziane jest na II półrocze 2020 r.

Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, pomimo relatywnie niekorzystnego otoczenia rynkowego.

W okresie sprawozdawczym odnotowano wzrost przychodów w tym segmencie o 35,2 mln PLN tj. 272,9% w stosunku do analogicznego okresu roku 2019.

#### **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.

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

W tym segmencie obserwujemy ograniczony negatywny wpływ epidemii koronawirusa na jego działalność. Poza odosobnionym przypadkiem, prowadzone są wszystkie kontrakty, zachowane są obostrzenia sanitarne i organizacyjne. Grupa negocjuje i ofertuje kolejne kontrakty. Ryzyko istotnego wpływu epidemii na wyniki segmentu w skali roku szacujemy jako niskie.

#### **HOTELARSTWO**

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo w pierwszym kwartale 2020 roku wyniosły łącznie 10,6 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2019 roku wyniosły łącznie 11,0 mln PLN, co oznacza spadek o 0,4 mln PLN vs. 2019 rok (- 4,3%). Spadek ten wywołało rozwijające się od początku marca zagrożenie epidemiczne i wprowadzenie pierwszych obostrzeń przez rząd na terenie kraju takich jak:

- administracyjny zakaz przemieszczania się na terenie kraju,
- decyzja o odwołaniu imprez masowych,
- zawieszenie zajęć na uczelniach oraz w szkołach,
- zamknięcie granic,

Finalnie w dniu 20.03.2020 roku wprowadzono stan epidemii na terenie całego kraju co w praktyce spowodowało bardzo znaczący spadek przychodów we wszystkich hotelach.

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.

| <b>ROK</b>                            | <b>1Q 2020</b> | <b>1Q 2019</b> | <b>vs. 2019</b> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| OCC%                                  | 41,65%         | 52,68%         | -11,03%         |
| Średnia cena sprzedanego pokoju netto | 201,15 PLN     | 194,91 PLN     | +6,24 PLN       |
| Przychód na dostępny pokój netto      | 83,78 PLN      | 102,68 PLN     | -18,91 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. Na przełomie 2020 i 2021 roku spółka planuje otwarcie dwóch nowych hoteli. Będą to drugi hotel spółki w Szczecinie, 4-gwiazdkowy obiekt położony w ścisłym centrum miasta liczący 90 pokoi (dzierzawiony od podmiotu trzeciego) oraz 3-gwiazdkowy własny hotel Grupy Focus Hotel Bydgoszcz z 89 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta.

Trwają również prace budowlane pierwszego hotelu spółki w Warszawie gdzie powstaje 4-gwiazdkowy hotel z 234 pokojami oraz 2000 m<sup>2</sup> powierzchni konferencyjnej, którego otwarcie planowane jest na grudzień 2021 r. W fazie projektowania są na chwilę obecną kolejne 3 projekty hotelowe, w tym nowy 3-gwiazdkowy hotel Focus w Stargardzie z 60 pokojami, oraz rozbudowa i renowacja działających hoteli Focus Łódź oraz Focus Premium „Pod Orłem” Bydgoszcz.

Na perspektywy segmentu znaczący wpływ ma epidemia koronawirusa, na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego można założyć, iż jej największe negatywne konsekwencje na segment hotelarski będą odczuwane w II i III kwartale 2020 roku. Do najbardziej negatywnych skutków epidemii mających wpływ na branżę hotelarską należą: spadek niemalże do zera liczby gości zagranicznych w hotelach, bardzo mocne ograniczenia w podróżach biznesowych, niemal całkowity brak konferencji oraz innych wydarzeń.

Na dzień publikacji sprawozdania wysoce prawdopodobne jest, iż segment hotelarski poniesie w roku 2020 stratę.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segmentu nie została przerwana, zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegotjacje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi i inne) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników. Wszystkie hotele grupy otrzymały w czerwcu 2020 roku certyfikaty Obiekt Bezpieczny Higienicznie Polskiej Organizacji Turystycznej.

Grupa bardzo uważnie śledzi sytuację na rynku hotelarskim i będzie aktywnie reagować na pojawiające się zagrożenia jak i szanse.

## **KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING**

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani 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. 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 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 49,8 mln PLN. Spółka CDI 7 Sp. z o.o. rozpoczęła realizację etapu 3 Platanowego Parku, w którym zaplanowano 258 mieszkań

oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Przewidywany termin zakończenia budowy to koniec 2022 roku. Planowany przychód z tej inwestycji to 108 mln PLN.

### **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. Do tej pory oddano do użytkowania etap 1 – łącznie 108 mieszkań, 36 indywidualnych garaży w budynku oraz 72 zewnętrzne miejsca parkingowe, wygenerowano przychód na poziomie 24,7 mln PLN netto, do sprzedaży pozostało towaru za 1,0 mln PLN. Obecnie spółka CDI 8 Sp. z o.o. realizuje etap 2, w którym przewidziano wybudowanie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie 106 mieszkań, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 70 zewnętrznych miejsc postojowych. Przewidywany termin zakończenia budowy to koniec 2021 roku. Planowany przychód z tej inwestycji to 30 mln PLN.

### **Osiedle mieszkaniowe przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy**

CDI 4 sp. z o.o. zakupiła nieruchomość pod pierwszy etap osiedla mieszkaniowego 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 Sp. z o.o. wnioskuję obecnie o wydanie pozwolenia na budowę 1 etapu osiedla, w którym zostaną wybudowane wraz z infrastrukturą techniczną dwa budynki mieszkalne o łącznej liczbie 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych w budynkach oraz 81 zewnętrznych miejsc postojowych. Przewidywany przychód z tej inwestycji to 45 mln PLN.

### **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 na osiedlu przy ul. Czarna Droga rozpoczną się po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Zakończono 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.

Wpływ epidemii na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania praktycznie niezauważalny. Trudny do oszacowania jest natomiast wpływ epidemii w dłuższym okresie na segment. Należy podkreślić, iż Grupa działa praktycznie na własnych gruntach i może elastycznie reagować na zmienne otoczenie rynkowe.

### **NAJEM NIERUCHOMOŚCI**

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w pierwszym kwartale 2020 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy) oraz CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy).

W dniu 30.01.2020 roku zawarto umowę sprzedaży nieruchomości komercyjnej FAKTORIA, należącej do CEZARO Sp. z o.o. w cenie 19,5 mln PLN netto. Tym samym nastąpił spadek przychodów z najmu powierzchni w Grupie z tego tytułu.

Po 30.01.2020 roku przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała tylko w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy)



#### Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

W związku z rozpoczętą w maju 2019 roku przebudową obiektu biurowego położonego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13 na obiekt hotelowy, a także w związku ze sprzedażą nieruchomości FAKTORIA poprzez spółkę zależną CEZARO Sp. z o. o., Grupa odnotowała spadek przychodów w tym zakresie.

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. Począwszy od października 2018 roku kolejno uzyskiwano częściowe pozwolenia na użytkowanie oraz przekazywano lokale najemcom części biurowej – AVIVA, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Bank Ochrony Środowiska S.A., mFinanse S.A. oraz Sii Polska Sp. z o.o. Jednocześnie przekazano lokale usługowo –handlowe w części parterowej budynku – na potrzeby placówki bankowej Banku Ochrony Środowiska S.A., a także BNP Paribas. Ponadto w 2019 roku przekazano lokal usługowy spółce Gro-No Sp. z o.o., która prowadzi restaurację LaRosa. Jednocześnie w październiku 2019 roku podpisano umowę najmu na lokal użytkowy o powierzchni prawie 1.000 m<sup>2</sup>, w którym powstanie przestrzeń gastronomiczno-konferencyjna. Z uwagi na opóźnienia dostaw materiałów związanych ze stanem epidemicznym zakończenie prac dla tego Najemcy przewidziano na trzeci kwartał 2020. Na dzień dzisiejszy zawarte są umowy najmu na ponad 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.

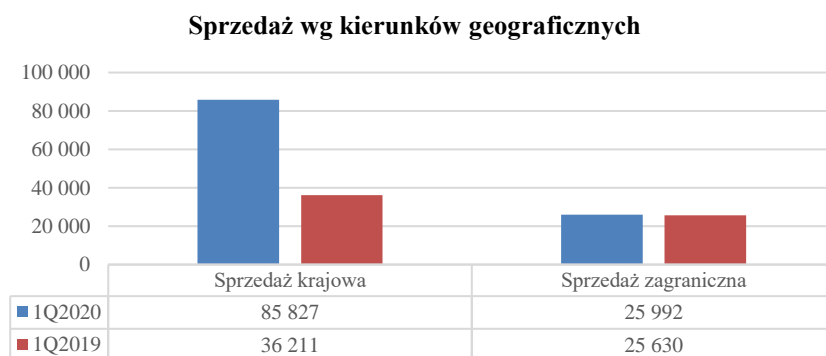
Kolejnymi planowanymi inwestycjami zwiększającymi przychód z tytułu najmu będą powierzchnie biurowo-handlowo-usługowe realizowane w ramach osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy. Przewiduje się udostępnienie około 43 tys. metrów GLA. Powierzchnia ta będzie systematycznie uwalniana po 2021 roku. Aktualnie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

Epidemia koronawirusa segment dotyka w sposób pośredni jako skutek wpływu na aktualnych jak i potencjalnych najemców. Z uwagi na ograniczenia administracyjne z bieżącej działalności został wyłączony jeden najemca z branży gastronomicznej.

Wpływ długoterminowy epidemii jest aktualnie trudny do oszacowania, z jednej strony widoczna jest dyskusja o zwiększeniu zakresu pracy zdalnej, a z drugiej strony potencjalny trend do korzystania z mniejszych obiektów komercyjnych poza głównymi miastami.

#### **SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT**

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku  
(w tysiącach PLN)

Na ogólny wzrost przychodów Grupy w pierwszym kwartale 2020 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2019, wynoszący ok. 50,0 mln PLN wpływ miał głównie wzrost sprzedaży krajowej, głównie w wyniku wzrostu przychodów w segmencie budownictwa przemysłowego oraz przejęcia ATREM S.A.

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 kwartale 2020 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

## 2.2. Wyniki finansowe

### 2.2.1 Rachunek wyników

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku pierwszych kwartałach 2020 i 2019.

|                                                         | od 01-01 do<br>31-03-2020<br>(niebadane) | od 01-01 do<br>31-03-2019<br>(niebadane) |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                         |                                          |                                          |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                           | <b>111 818</b>                           | <b>61 841</b>                            |
| Przychody ze sprzedaży produktów                        | 80 739                                   | 48 099                                   |
| Przychody ze sprzedaży usług                            | 31 079                                   | 13 286                                   |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów             | 0                                        | 455                                      |
| <i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>   |                                          |                                          |
| <i>Przemysł</i>                                         | 33 612                                   | 35 347                                   |
| <i>Hotelarstwo</i>                                      | 10 216                                   | 10 853                                   |
| <i>Konsulting budowlany i Developing</i>                | 865                                      | 3 630                                    |
| <i>Najem aktywów</i>                                    | 1 487                                    | 966                                      |
| <i>Budownictwo przemysłowe</i>                          | 47 127                                   | 11 045                                   |
| <i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>                   | 18 512                                   | 0                                        |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                           | <b>92 198</b>                            | <b>48 073</b>                            |
| Koszt sprzedanych produktów                             | 64 179                                   | 37 460                                   |
| Koszt sprzedanych usług                                 | 28 019                                   | 10 344                                   |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów                  | 0                                        | 269                                      |
| <i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>   |                                          |                                          |
| <i>Przemysł</i>                                         | 22 541                                   | 25 560                                   |
| <i>Hotelarstwo</i>                                      | 11 341                                   | 9 596                                    |
| <i>Konsulting budowlany i Developing</i>                | 776                                      | 2 572                                    |
| <i>Najem aktywów</i>                                    | 385                                      | 442                                      |
| <i>Budownictwo przemysłowe</i>                          | 41 148                                   | 9 904                                    |
| <i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>                   | 16 006                                   | 0                                        |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                | <b>19 620</b>                            | <b>13 768</b>                            |
| Koszty sprzedaży                                        | 6 542                                    | 5 205                                    |
| Koszty ogólnego zarządu                                 | 13 288                                   | 9 129                                    |
| <b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>                 | <b>-210</b>                              | <b>-567</b>                              |
| Pozostałe przychody operacyjne                          | 634                                      | 572                                      |
| Pozostałe koszty operacyjne                             | 573                                      | 56                                       |
| Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych   | 194                                      | 544                                      |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>         | <b>45</b>                                | <b>493</b>                               |
| Przychody finansowe                                     | 12                                       | 462                                      |
| Koszty finansowe                                        | 4 115                                    | 2 471                                    |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>               | <b>-4 058</b>                            | <b>-1 516</b>                            |
| Podatek dochodowy                                       | 1 272                                    | -485                                     |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b> | <b>-5 330</b>                            | <b>-1 030</b>                            |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                              | <b>-5 330</b>                            | <b>-1 030</b>                            |

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku  
(w tysiącach PLN)

|                                           |        |       |
|-------------------------------------------|--------|-------|
| <b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>  |        |       |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego    | -5 144 | -766  |
| - podmiotom niekontrolującym              | -186   | -264  |
| <b>Podstawowy zysk (strata) na akcje</b>  | -0,07  | -0,01 |
| <b>Rozwodniony zysk (strata) na akcje</b> | -0,07  | -0,01 |

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym kwartale 2020 roku wyniosły 111,8 mln PLN, co oznacza wzrost o 50,0 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2019.

Wzrost przychodów widoczny jest w szczególności w segmencie budownictwa przemysłowego. W pierwszym kwartale 2020 roku budowy były daleko zaawansowane i realizowane przez trzy oddziały PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., podczas gdy w analogicznym okresie roku 2019 budowy były w początkowej fazie realizacji i prowadzone jedynie przez dwa oddziały (oddział Wrocław był w organizacji).

Ponadto w wyniku przejęcia w maju ub. roku spółki ATREM S.A. Grupa wykazała przychód w segmencie automatyka i elektroenergetyka na poziomie 18 512 tys. PLN.

Spadek przychodów widoczny jest w trzech segmentach – przemyśle, hotelarstwie i developingu. Spadek w przemyśle wynika ze spadku przychodów ze sprzedaży systemów przeładunkowych oraz maszyn MAKRUM.

Systemy przeładunkowe kierowane są głównie na rynki eksportowe. Ogłoszony w marcu 2020 roku stan pandemii, w następstwie ograniczenie skłonności do ryzyka oraz decyzje administracyjne o czasowym ograniczaniu ruchu bądź zamknięciu granic na terenie UE spowodowały przesunięcie w czasie dostaw. W przypadku maszyn MAKRUM powodem jest mniejsza liczba dużych wartościowo zleceń produkcyjnych oraz innego niż w pierwszym kwartale 2019 roku harmonogramu realizacji produkcji.

Spadek przychodów w hotelarstwie wywołało rozwijające się od początku marca zagrożenie epidemiczne i wprowadzenie pierwszych obostrzeń przez rząd na terenie kraju takich jak: administracyjny zakaz przemieszczania się na terenie kraju, decyzja o odwołaniu imprez masowych, zawieszenie zajęć na uczelniach oraz w szkołach, zamknięcie granic. Finalnie w dniu 20.03.2020 roku wprowadzono stan epidemii na terenie całego kraju co w praktyce spowodowało bardzo znaczący spadek przychodów we wszystkich hotelach.

Spadek przychodów widoczny w developingu wynika z cykliczności realizacji deweloperskich – w czerwcu br. rozpoczęto przekazywanie Nabywcom mieszkań na Osiedlu Uniwersyteckim, a nowe mieszkania 2 etapu Platanowego Parku będą dostępne dopiero na przełomie 2020 i 2021 roku.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 19,6 mln PLN (rentowność na poziomie 17,5%) wobec 13,8 mln PLN w analogicznym okresie roku 2019 (rentowność 22,3%).

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 44,1 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 4,2 mln PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z włączenia ATREM S.A. do Grupy.

W pierwszym kwartale 2020 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 60 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie roku 2019 o ok. 0,5 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 45 tys. PLN wobec zysku w pierwszym kwartale 2019 roku na poziomie 0,5 mln PLN.

Koszty finansowe w pierwszym kwartale 2020 roku osiągnęły poziom 4,1 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 2,5 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 3 miesięcy wynoszą 1,3 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 0,9 mln PLN oraz ujemne różnice kursowe w wysokości 0,7 mln PLN.

Grupa poniosła stratę brutto na poziomie 4,1 mln PLN (w okresie porównawczym strata brutto wyniosła 1,5 mln PLN).

Za pierwszy kwartał 2020 roku strata netto GK IMMOBILE wyniosła 5,3 mln PLN wobec straty netto 1,0 mln PLN w analogicznym okresie roku 2019.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku  
(w tysiącach PLN)

**2.2.2 Bilans**

**AKTYWA TRWAŁE**

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.03.2020 r. osiągnęła poziom wyższy o 3,1 mln PLN niż na koniec roku 2019 i wyniosła 408,3 mln PLN.

| Aktywa                                                | 31-03-2020<br>(niebadane) | 31-12-2019     |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| <i>Aktywa trwałe</i>                                  |                           |                |
| Wartość firmy                                         | 163                       | 0              |
| Aktywa niematerialne                                  | 3 649                     | 3 793          |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania                  | 85 374                    | 87 187         |
| Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:                        | 208 709                   | 203 385        |
| <i>Nieruchomości hotelowe</i>                         | 114 815                   | 112 836        |
| <i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>          | 24 833                    | 22 239         |
| <i>Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki</i> | 29 426                    | 30 565         |
| <i>Pozostałe</i>                                      | 39 636                    | 37 746         |
| Nieruchomości inwestycyjne, w tym:                    | 94 342                    | 96 271         |
| <i>Grunty inwestycyjne</i>                            | 73 323                    | 71 684         |
| <i>Nieruchomości komercyjne</i>                       | 21 019                    | 24 625         |
| Należności i pożyczki                                 | 6 677                     | 5 810          |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe             | 111                       | 106            |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego       | 9 273                     | 8 608          |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                  | <b>408 299</b>            | <b>405 160</b> |

**AKTYWA OBROTOWE**

Aktywa obrotowe na dzień 31.03.2020 r. w GK IMMOBILE wyniosły 282,7 mln PLN wobec 266,2 mln PLN na dzień 31.12.2019 r. Zauważalny wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich.

Spadek aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży wynika ze sprzedaży w styczniu br. nieruchomości Faktoria.

| Aktywa                                                       | 31-03-2020<br>(niebadane) | 31-12-2019     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| <i>Aktywa obrotowe</i>                                       |                           |                |
| Zapasy, w tym:                                               | 132 031                   | 107 757        |
| <i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>                    | 81 261                    | 63 764         |
| <i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>               | 3 486                     | 2 588          |
| <i>Pozostałe zapasy</i>                                      | 47 284                    | 41 405         |
| Aktywa z tytułu umowy                                        | 14 597                    | 17 776         |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 81 331                    | 101 812        |
| Pożyczki                                                     | 50                        | 75             |
| Pochodne instrumenty finansowe                               | 0                         | 357            |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 22 855                    | 16 627         |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                   | 2 488                     | 1 249          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 29 331                    | 20 589         |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       | <b>282 684</b>            | <b>266 243</b> |
| Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 86                        | 21 339         |

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku  
(w tysiącach PLN)

## KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.03.2020 r. wynosi 228,6 mln PLN i jest niższy o 4,8 mln PLN niż na dzień 31.12.2019 r, co jest wynikiem poniesionej straty.

| Pasywa                                                                  | 31-03-2020<br>(niebadane) | 31-12-2019     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                                   |                           |                |
| Kapitał podstawowy                                                      | 18 841                    | 18 841         |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej              | 103 711                   | 103 711        |
| Różnice kursowe z przeliczenia                                          | 527                       | 60             |
| Pozostałe kapitały                                                      | 20 578                    | 20 578         |
| Zyski zatrzymane:                                                       | 46 490                    | 51 634         |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych                                         | 51 634                    | 53 901         |
| - zysk (strata) netto                                                   | -5 144                    | -2 267         |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b> | <b>190 147</b>            | <b>194 824</b> |
| Udziały niedające kontroli                                              | 38 498                    | 38 592         |
| <b>Kapitał własny</b>                                                   | <b>228 645</b>            | <b>233 416</b> |

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 3,1 mln PLN w stosunku do 31.12.2019 roku i wyniosła 462,4 mln PLN.

| Pasywa                                                                            | 31-03-2020<br>(niebadane) | 31-12-2019     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                |                           |                |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:                                | 96 365                    | 98 094         |
| <i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>                                     | 24 656                    | 28 055         |
| <i>Finansujące nieruchomości</i>                                                  | 59 555                    | 57 926         |
| <i>Finansujące przemysł</i>                                                       | 254                       | 1 113          |
| <i>Pozostałe</i>                                                                  | 11 900                    | 11 000         |
| Leasing                                                                           | 71 128                    | 72 941         |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                    | 632                       | 540            |
| Pozostałe zobowiązania                                                            | 4 481                     | 4 200          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  | 17 191                    | 19 041         |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                           | 691                       | 691            |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe                                                  | 2 313                     | 1 823          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                | <b>192 193</b>            | <b>197 331</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                               |                           |                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                  | 79 569                    | 90 728         |
| Zobowiązania z tytułu umów                                                        | 67 833                    | 49 472         |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                               | 1 656                     | 22             |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:                                | 78 030                    | 81 731         |
| <i>Finansujące nieruchomości</i>                                                  | 34 969                    | 38 495         |
| <i>Finansujące przemysł</i>                                                       | 25 569                    | 21 777         |
| <i>Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki</i>                         | 7 502                     | 11 316         |
| <i>Pozostałe</i>                                                                  | 9 989                     | 10 143         |
| Leasing                                                                           | 11 424                    | 10 965         |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                    | 666                       | 0              |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                           | 16 471                    | 15 526         |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe                                                 | 8 902                     | 8 462          |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                        | 5 069                     | 2 332          |
| Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży | 0                         | 2 758          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                               | <b>269 622</b>            | <b>261 995</b> |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                         | <b>462 424</b>            | <b>459 326</b> |

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku  
(w tysiącach PLN)

### 2.2.3 Przepływy pieniężne

|                                                           | od 01-01 do<br>31-03-2020<br>(niebadane) | od 01-01 do<br>31-03-2019<br>(niebadane) |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej         | 14 771                                   | 500                                      |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej       | 3 880                                    | -5 014                                   |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej          | -9 908                                   | 473 370                                  |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 8 743                                    | -4 040                                   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu     | 20 589                                   | 19 106                                   |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych                    | 1                                        | 0                                        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu       | 29 332                                   | 15 066                                   |

W pierwszym kwartale 2020 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 14,7 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 5,4 mln PLN, zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w wys. 0,3 mln PLN, zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych w wys. 0,5 mln PLN, straty z tyt. różnic kursowych 1,1 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 2,2 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 11,6 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 3,9 mln PLN, na co największy wpływ miały wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wys. 18,7 mln PLN. Istotne pozycje stanowią również wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 8,7 mln PLN oraz wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych wys. 6,2 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 9,9 mln PLN. Grupa odnotowała wpływ z tyt. emisji obligacji w kwocie 2,5 mln PLN, oraz dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu finansowego oraz odsetek w kwocie 33,2 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 20,8 mln PLN.

### 2.2.4 Analiza wskaźnikowa

Na koniec pierwszego kwartału 2020 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy nieznacznej poprawie w porównaniu do analogicznego okresu roku 2019.

W wyniku większej niż w okresie porównawczym straty brutto, jak i netto, wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu. Nie budzi obaw wskaźnik ogólnego zadłużenia. Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

| <b>Obrotowość aktywów</b>                           | <b>Formuły</b>                                                                         | <b>Cel</b> | <b>1Q2020</b>     | <b>1Q2019</b>     |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Obrotowość aktywów                                  | Przychody netto ze sprzedaży/aktywa                                                    | max.       | 16,18%            | 12,37%            |
| <b>Wskaźniki struktury bilansu</b>                  | <b>Formuły*</b>                                                                        | <b>Cel</b> | <b>31.03.2020</b> | <b>31.03.2019</b> |
| Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym | Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe                             | >1         | 1,05              | 1,02              |
| Kapitał obrotowy netto                              | Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania | dodatni    | 22 050            | 6 610             |
| <b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>  | <b>Formuły*</b>                                                                        | <b>Cel</b> | <b>31.03.2020</b> | <b>31.03.2019</b> |
| Wskaźnik płynności bieżącej                         | Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe                                           | 1,2 – 2    | 1,11              | 1,05              |
| Wskaźnik płynności szybkiej                         | (Aktywa obrotowe - Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe                                | 1 – 1,2    | 0,59              | 0,49              |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia                        | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa                                          | ok. 0,5    | 0,66              | 0,57              |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego               | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny                                  | ok. 1      | 2,00              | 1,33              |

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku  
(w tysiącach PLN)

| Wskaźniki rentowności                         | Formuły                                                | Cel  | 1Q2020 | 1Q2019 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|--------|--------|
| Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)    | Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży                | max. | -4,77% | -1,67% |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto         | Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży               | max. | -3,63% | -2,45% |
| Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)            | Zysk netto/aktywa                                      | max. | -0,77% | -0,21% |
| Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE) | Zysk netto/kapitał własny                              | max. | -2,33% | -0,48% |
| Pozostałe wskaźniki                           | Formuły                                                | Cel  | 1Q2020 | 1Q2019 |
| EBITDA w PLN                                  | Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja | max. | 5 396  | 4 444  |
| Wskaźnik rentowności EBITDA                   | EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży              | max. | 4,83%  | 7,19%  |

\* 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 2019. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia o charakterze nietypowym lub jednorazowym, poza opisanym poniżej stanem epidemii.

W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19, rozprzestrzeniającej się w Polsce oraz Europie. Zagrożenie to, w przypadku splotu niekorzystnych okoliczności, którego nie jesteśmy na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w stanie ocenić, może spowodować ograniczenie zakresu prowadzonej przez Grupę działalności.

Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim.

Wprowadzone w połowie marca 2020 roku ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na terytorium Polski, zamknięcie granic, zamknięcie szeregu rodzajów działalności usługowych i handlowych oraz obostrzenia wprowadzane co do wyjazdów służbowych, realizacji szkoleń itp. u klientów biznesowych segmentu spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. W drugiej połowie marca, w kwietniu oraz w maju zrealizowano obłożenie poniżej 10 %, natomiast już w czerwcu wzrosło ono do 25%.

Od 4 maja br. zniesiona została część ograniczeń administracyjnych dotyczących funkcjonowania hoteli i w kolejnym kroku w dniu 27 maja br. zostały zmienione pozostałe ograniczenia dotyczące funkcjonowania hoteli. W związku z tym można spodziewać się zwiększonego ruchu biznesowego oraz zapewne także turystycznego. Potwierdza to również stan już dokonanych rezerwacji na trzeci kwartał.

Na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego można założyć, iż największy negatywny wpływ na segment hotelarski będzie odczuwany w II i III kwartale roku. Szacowany spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego w segmencie hotelarskim może wynieść od ca 60% do 70% w zależności od rozwoju sytuacji epidemicznej. Dopiero w IV kwartale przewidujemy istotne odbicie do poziomu przynajmniej 70% realizacji roku ubiegłego.

Wpływ epidemii na pozostałe segmenty Grupy jest nieodczuwalny.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy GK IMMOBILE S.A. w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest na dzień dzisiejszy możliwe, z uwagi na bardzo dużo zmiennych oraz bardzo dynamiczną sytuację epidemiczną, rynkową oraz prawną.

Zarząd Jednostki dominującej na bieżąco monitoruje sytuację związaną z zagrożeniem epidemicznym w kraju oraz działania osłonowe rządu i samorządów. Zarząd będzie reagował adekwatnie do sytuacji w celu zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych Grupy, jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z chorobą COVID-19, Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności spółek z Grupy.

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

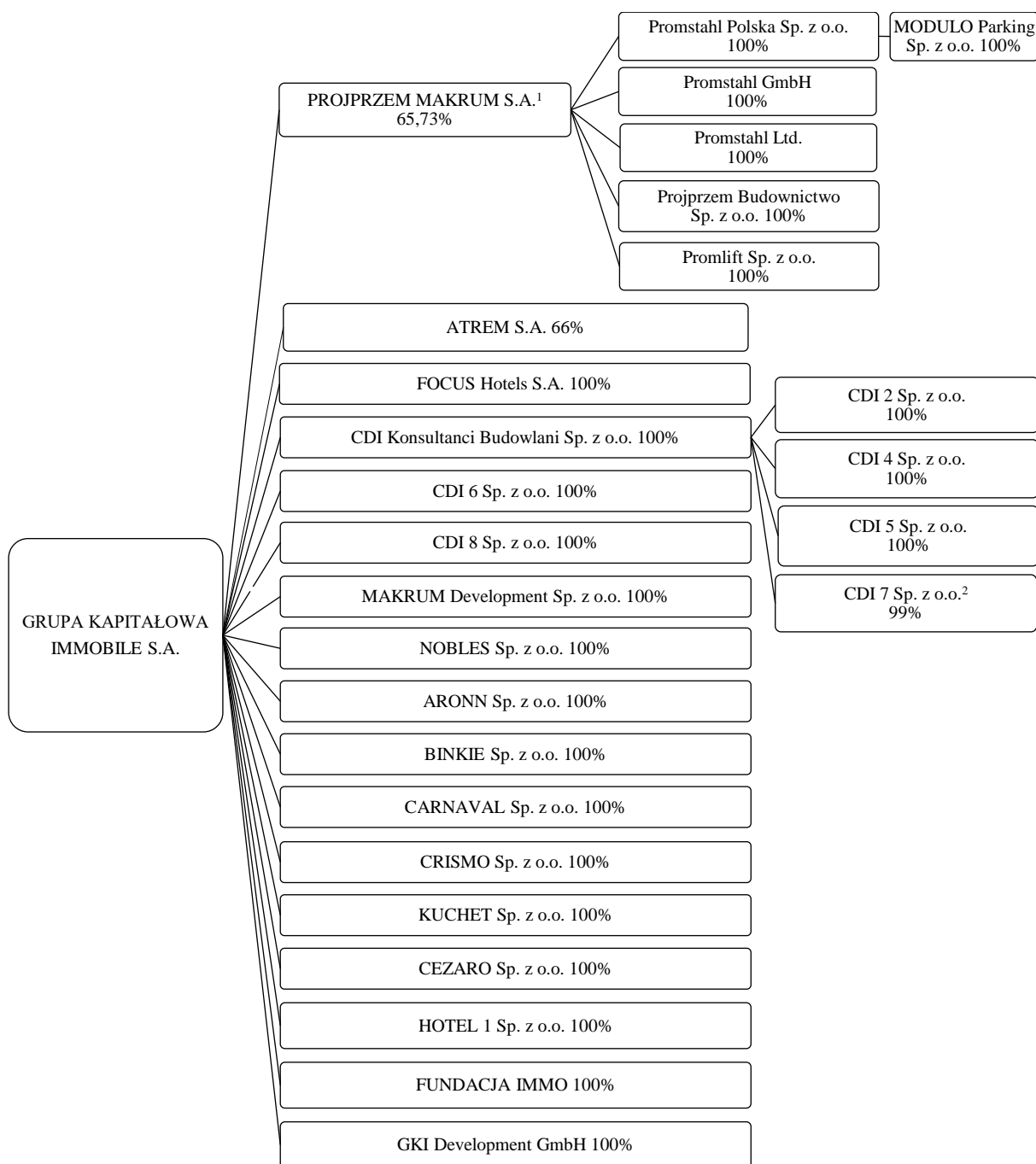
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

| Nazwa spółki zależnej                | Siedziba                    |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| PROJPRZEM MAKRUM S.A.                | Bydgoszcz Polska            |
| PROMStahl Polska Sp. z o.o.          | Koronowo Polska             |
| PROMStahl GmbH                       | Gehrden Niemcy              |
| PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.     | Bydgoszcz Polska            |
| MODULO Parking Sp. z o.o.            | Bydgoszcz Polska            |
| PROMStahl Ltd.                       | Lutterworth Wielka Brytania |
| Promlift Sp. z o.o.                  | Bydgoszcz Polska            |
| FOCUS Hotels S.A.                    | Bydgoszcz Polska            |
| CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | Bydgoszcz Polska            |
| CDI 2 Sp. z o.o.                     | Bydgoszcz Polska            |
| CDI 4 Sp. z o.o.                     | Bydgoszcz Polska            |
| CDI 5 Sp. z o.o.                     | Bydgoszcz Polska            |
| CDI 6 Sp. z o.o.                     | Bydgoszcz Polska            |
| CDI 7 Sp. z o.o.                     | Bydgoszcz Polska            |
| CDI 8 Sp. z o.o.                     | Bydgoszcz Polska            |
| NOBLES Sp. z o.o.                    | Bydgoszcz Polska            |
| MAKRUM Development Sp. z o. o.       | Bydgoszcz Polska            |
| ARONN Sp. z o.o.                     | Bydgoszcz Polska            |
| BINKIE Sp. z o.o.                    | Bydgoszcz Polska            |
| CARNAVAL Sp. z o.o.                  | Bydgoszcz Polska            |
| CRISMO Sp. z o.o.                    | Bydgoszcz Polska            |
| KUCHET Sp. z o.o.                    | Bydgoszcz Polska            |
| CEZARO Sp. z o.o.                    | Bydgoszcz Polska            |
| HOTEL 1 Sp. z o.o.                   | Bydgoszcz Polska            |
| ATREM S.A.                           | Złotniki, Polska            |

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



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku  
(w tysiącach PLN)



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

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 2.998.602 sztuk akcji, tj. 50,12% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 1.000.000 sztuk akcji, tj. 16,71% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- NOBLES Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

<sup>2</sup> Pozostałe 1% udziału w spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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

Grupa Kapitałowa IMMOBILE nie publikowała prognozy wyników na rok 2020.

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

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

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

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

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

### AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

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

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce do dnia publikacji niniejszego sprawozdania informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

### AKCJE PROJPRZEM MAKRUM S.A.

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

### AKCJE ATREM S.A.

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

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

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa Spółki zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym 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 01.01.2020 do 31.03.2020 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

W pierwszym kwartale 2020 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast nowe poręczenia kredytu i limitu gwarancyjnego udzielonych podmiotom z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

| PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE<br>W PIERWSZYM KWARTALE 2020 ROKU |                  |            |                                     |             |                                 |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|--------------------|
| Data udzielenia poręczenia                                                                       | Poręczyciel      | Dłużnik    | Przedmiot umowy                     | Beneficjent | Wartość poręczenia (w tys. PLN) | Ważność poręczenia |
| 24.02.2020                                                                                       | GK IMMOBILE S.A. | ATREM S.A. | Kredyt w rachunku bieżącym Umbrella | mBank S.A.  | 15 000*                         | 31.05.2021         |
| 24.02.2020                                                                                       | GK IMMOBILE S.A. | ATREM S.A. | Umowa ramowa (limit gwarancyjny)    | mBank S.A.  | 27 000*                         | 31.08.2025         |

\* Poręczenia zastąpiły poręczenia udzielone w czerwcu 2019 roku.

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w pierwszym kwartale 2020 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W pierwszym kwartale 2020 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

| GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE<br>W PIERWSZYM KWARTALE 2020 ROKU |                            |                                  |                                                                    |                                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Data wystawienia                                                                                    | Gwarant                    | Dłużnik                          | Rodzaj zabezpieczenia                                              | Kwota zabezpieczenia w tys. PLN | Data ważności |
| <b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM MAKRUM S.A.</b>                                                  |                            |                                  |                                                                    |                                 |               |
| 27.01.2020                                                                                          | mBank SA                   | PROJPRZEM MAKRUM S.A.            | gwarancja przetargowa                                              | 150                             | 03.06.2020    |
| 02.03.2020                                                                                          | PKO BP SA                  | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja rękojmi i jakości                                        | 1 820                           | 04.02.2025    |
| 13.03.2020                                                                                          | mBank SA                   | PROJPRZEM MAKRUM S.A.            | gwarancja przetargowa                                              | 28                              | 16.05.2020    |
| <b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.</b>                                       |                            |                                  |                                                                    |                                 |               |
| 31.01.2020                                                                                          | Santander Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja należytego wykonania umowy                               | 1 710                           | 30.09.2020    |
| 20.01.2020                                                                                          | mBank SA                   | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych         | 97                              | 30.05.2022    |
| 06.02.2020                                                                                          | Santander Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki                                          | 2 165                           | 30.09.2020    |
| 11.03.2020                                                                                          | mBank SA                   | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy                                  | 91                              | 14.11.2020    |
| <b>UDZIELONE NA ZLECENIE MODULO PARKING SP. Z O.O.</b>                                              |                            |                                  |                                                                    |                                 |               |
| 18.03.2020                                                                                          | Santander Bank Polska S.A. | MODULO Parking Sp. z o.o.        | gwarancja zwrotu zaliczki                                          | 413                             | 15.07.2020    |
| <b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH</b>                                                         |                            |                                  |                                                                    |                                 |               |
| od 22.01.2020 do 25.03.2020                                                                         | VHV                        | PROMStahl GmbH                   | gwarancje                                                          | 156                             | bezterminowe  |
| od 24.01.2020 do 25.03.2020                                                                         | R+V                        | PROMStahl GmbH                   | gwarancje                                                          | 797                             | bezterminowe  |
| <b>UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.</b>                                                             |                            |                                  |                                                                    |                                 |               |
| 13.01.2020                                                                                          | mBank S.A.                 | ATREM S.A.                       | gwarancja dobrego wykonania kontraktu                              | 203                             | 29.11.2024    |
| 15.01.2020                                                                                          | mBank S.A.                 | ATREM S.A.                       | gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu przystąpienia do przetargu | 35                              | 26.04.2020    |

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku  
(w tysiącach PLN)

|            |             |            |                                                               |       |            |
|------------|-------------|------------|---------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 03.01.2020 | mBank S.A.  | ATREM S.A. | gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych    | 313   | 22.12.2022 |
| 21.01.2020 | mBank S.A.  | ATREM S.A. | gwarancja należytego wykonania kontraktu                      | 1 052 | 29.02.2020 |
| 05.02.2020 | mBank S.A.  | ATREM S.A. | z tytułu należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek | 329   | 29.11.2024 |
| 11.02.2020 | mBank S.A.  | ATREM S.A. | z tytułu należytego wykonania umowy                           | 49    | 30.01.2022 |
| 10.01.2020 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna                                            | 100   | 13.03.2020 |
| 14.02.2020 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna                                            | 100   | 17.04.2020 |
| 14.02.2020 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna                                            | 100   | 17.04.2020 |
| 14.02.2020 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna                                            | 100   | 17.04.2020 |
| 14.02.2020 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna                                            | 100   | 17.04.2020 |
| 14.02.2020 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna                                            | 100   | 17.04.2020 |
| 24.02.2020 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna                                            | 213   | 26.04.2020 |
| 27.02.2020 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna                                            | 150   | 28.04.2020 |

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

W segmencie przemysłowym działalność operacyjna jest finansowana w dużej mierze z zaciągniętych kredytów obrotowych. Posiadane w bankach finansujących linie gwarancyjne umożliwiają między innymi zabezpieczenie otrzymywanych przez Grupę zaliczek na realizowane kontrakty. Główny ciężar finansowania działalności w segmencie przemysłowym spoczywa na Spółce PROJPRZEM MAKRUM S.A. Dodatkowo PROJPRZEM MAKRUM S.A. korzysta z kredytu inwestycyjnego w celu sfinansowania rozbudowy Zakładu Produkcyjnego w Koronowie.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki działalność operacyjna jest finansowana w m.in. z kredytu w rachunku bieżącym. Posiadane w banku i towarzystwach ubezpieczeniowych linie gwarancyjne umożliwiają między innymi zabezpieczenie otrzymywanych zaliczek na realizowane kontrakty.

W segmencie hotelowym charakterystyczna jest systematyczność wpływów i stosunkowo niska wartość pojedynczych płatności. Priorytetowe znaczenia ma prawidłowy monitoring dużej ilości płatności oraz umiejętność kumulowania odpowiedniej nadwyżki środków finansowych z przeznaczeniem na płatności związane z kredytami finansującymi nieruchomości hotelowe oraz z czynszem za hotele dzierżawione od podmiotów zewnętrznych. W tym segmencie płynność finansowa wpierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym. Posiadany w banku finansującym limit gwarancyjny umożliwia zabezpieczenie płatności czynszów przez Grupę dzięki czemu nie ma konieczności blokowania środków pieniężnych na kaucje z tego tytułu.

Istotne znaczenie dla zarządzania zasobami finansowymi mają tu zawarte przez Spółki majątkowe (właściciele nieruchomości hotelowych) w marcu br. z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych, zgodnie z którymi spłata rat kapitałowych została zawieszona na okres 6 m-cy. Grupa, ze względu na pandemię koronawirusa, a w związku z tym mocne spowolnienie w hotelarstwie, zabezpieczyła się w ten sposób przed ewentualną utratą płynności w tym segmencie.

W segmencie konsultingu budowlanego i developingu płynność finansowa także wpierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym oraz poprzez kredyty inwestycyjne. Przy wykorzystywaniu celowych kredytów bankowych Grupa zobowiązana jest do zaangażowania własnych środków finansowych w początkowej fazie inwestycji budowlanej, aby spełnić wymagania banków finansujących co do wysokości wkładu własnego.

Publikacja niniejszego sprawozdania ma miejsce w sytuacji gdy gospodarki w Polsce i na świecie zmagają się z pandemią koronawirusa. Grupa na dzień publikacji reguluje swoje zobowiązania. Z uwagi na bardzo dynamiczną

sytuację rynkową oraz prawną ciężko jednak wyrokować w jakim stopniu pandemia odbije się na całej działalności Grupy w 2020 roku.

W roku 2020 jak i kolejnych Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych we wszystkich sektorach działalności:

1) Developing

- Budowa kolejnych etapów Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy;
- Budowa kolejnych etapów Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy;
- Budowa I etapu Osiedla Rabatki w Bydgoszczy;
- Wykończenie budynku usługowo-biurowego IMMOBILE K3 w Bydgoszczy.

Grupa finansuje nakłady związane z Osiedlem Platanowy Park oraz Osiedlem Uniwersyteckim kredytami bankowymi. W czerwcu 2020 roku Grupa dokonała całkowitej spłaty kredytów bankowych związanych z realizacją I etapu Osiedla Uniwersyteckiego. W przypadku zadania IMMOBILE K3 Grupa finansowała budowę kredytem bankowym, gdzie do każdej wypłacanej przez Bank transzy, Grupa uzupełniała wkład własny do wymaganego przez Bank docelowego poziomu. Obecnie prace wykończeniowe są finansowane z własnych środków.

Grupa będzie prowadzić działania zmierzające do uzyskania kredytu bankowego na realizację Osiedla Rabatki.

Ważne jest, iż inwestycje Osiedli Platanowy Park oraz Uniwersyteckiego w segmencie deweloperskim opierają się na posiadanych przez Grupę gruntach inwestycyjnych, co zmniejsza poziom niezbędnych nakładów gotówkowych.

2) Przemysł

Obecny plan inwestycji w Grupie przewiduje poniesienie istotnych nakładów inwestycyjnych w modernizację i rozbudowę zakładu Spółki dominującej w Koronowie (produkcja systemów przeładunkowych) pozwalających na skrócenie czasu produkcji, zwiększenie mocy produkcyjnych jak również docelowo zwiększenie konkurencyjności wytwarzanych produktów.

Środki na sfinansowanie tej inwestycji Grupa pozyskała w ramach zawartej umowy kredytu inwestycyjnego oraz umów leasingu maszyn i urządzeń.

3) Hotelarstwo

Grupa kontynuuje rozpoczętą w 2019 roku inwestycję przebudowy posiadanej nieruchomości inwestycyjnej – budynku biurowego w Bydgoszcz przy ul. Bernardyńskiej 13 na hotel trzygwiazdkowy. Grupa podpisała w marcu ubiegłego roku umowę kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie tego zadania.

Grupa rozważa także poniesienie nakładów na inne ewentualne akwizycje podmiotów przemysłowych działających w segmentach komplementarnych do aktualnej działalności Grupy jaki i rozszerzających zakres oferowanego asortymentu produktów i usług.

Środki na sfinansowanie powyższych zamierzeń inwestycyjnych, poza środkami pochodzącymi z kredytów bankowych, Grupa zamierza pozyskać z:

- środków pozyskanych ze sprzedaży udziałów w spółkach zależnych,
- sprzedaży mieszkań,
- sprzedaży aktywów pozaoperacyjnych (nieruchomości inwestycyjnych, zbędnych środków trwałych):
  - W dniu 30.01.2020 r. Cezaro Sp. z o.o. zawarła ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Bydgoszczy tzw. Centrum Handlowe Faktoria za cenę 19,5 mln PLN netto.
  - W dniu 23.06.2020 r. NOBLES Sp. z o.o. zawarła z podmiotem niepowiązanym warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy za cenę 1,86 mln PLN netto. Umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem, że Gmina Miasto Bydgoszcz nie wykona prawa pierwokupu.

Spółka rozważa także możliwość emisji papierów dłużnych – obligacji oraz ewentualnie nowej emisji akcji, co będzie uzależnione od aktualnej sytuacji na GPW oraz dokonanych inwestycji Grupy Kapitałowej.

W ocenie Zarządu pozyskanie środków niezbędnych do dokonania planowanych inwestycji jest wysoce prawdopodobne.

## **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:

- wpływ pandemii koronawirusa na działalność w poszczególnych segmentach, a w szczególności na działalność w segmencie hotelarskim,
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, automatyce i elektroenergetyce, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym oraz energetycznym,
- 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 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,
- 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,
- 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 wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- 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 2020 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) dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.
- 10) 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.

Grupa intensywnie analizuje możliwości jej rozszerzenia poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamyh z segmentami Grupy. W kilku przypadkach podjęte zostały rozmowy z Zarządami i/lub znaczącymi akcjonariuszami Spółek będących w kręgu



Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku  
(w tysiącach PLN)

---

zainteresowania Grupy Kapitałowej *IMMOBILE* S.A. Szczególnie uważnie analizowana jest sytuacja Spółek notowanych na GPW w Warszawie.

Bydgoszcz, dn. 29 czerwca 2020 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winięcki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*