



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



BRANŻA ODZIEŻOWA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 30
WRZEŚNIA 2021 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 26 LISTOPADA 2021 ROKU

SPIS TREŚCI

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Najważniejsze zdarzenia..... | 3 |
| 2. | Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2021 do 30.09.2021 r. | 4 |
| 2.1. | Charakterystyka sprzedaży..... | 4 |
| 2.2. | Wyniki finansowe | 17 |
| 3. | Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe..... | 22 |
| 4. | Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji..... | 23 |
| 5. | Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych | 25 |
| 6. | Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 26.11.2021 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej) | 25 |
| 7. | Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 26.11.2021 r. | 26 |
| 8. | Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej..... | 26 |
| 9. | Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe..... | 27 |
| 10. | Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2021 do 30.09.2021 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca | 27 |
| 11. | Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy Kapitałowej i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową | 31 |
| 12. | Podstawowe zagrożenia i ryzyko związane z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału | 33 |

1. Najważniejsze zdarzenia

1. W dniu 19.04.2021 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o powstaniu z dniem 19.04.2021 r. stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE.

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowo transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w skonsolidowanym sprawozdaniu Zarząd Jednostki Dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego DLAKO Sp. z o.o. na moment nabycia akcji. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd Jednostki Dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd Jednostki Dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do dnia 31.12.2021 roku. Grupa na dzień 30.09.2021 r. dokonała prowizorycznego rozliczenia nabycia, w wyniku czego zysk z okazjowego nabycia został ujęty w pozycji rozliczenia międzyokresowe.

2. Podstawowe dane finansowe Grupy:
 - a. Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2021 roku wyniosły 395,8 mln PLN,
 - b. EBITDA jest dodatnia i wynosi 31,9 mln PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 1,7 mln PLN.
3. W 2021 roku w związku z utrzymującym się stanem pandemii rozprzestrzeniającej się w następstwie koronawirusa wywołującego chorobę COVID-19 (i jego nowymi mutacjami) w Polsce oraz Europie nadal (choć w mniejszym stopniu niż w 2020 roku) istnieje ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej. Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim oraz odzieżowym. Na moment publikacji niniejszego sprawozdania można założyć, iż największy negatywny wpływ na te segmenty miał miejsce w 2020 roku, a dalsze negatywne konsekwencje będą odczuwane w malejącym stopniu jeszcze w 2021 i 2022 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2021 do 30.09.2021 r.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

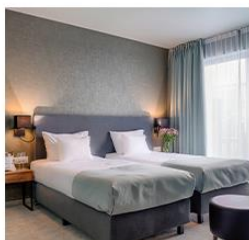
Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2021 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Hotelarstwo,
 - Budownictwo przemysłowe,
 - Developing i Konsulting budowlany,
 - Najem aktywów,
 - Automatyka i Elektroenergetyka,
 - Branża odzieżowa,
- Pozostała działalność.



fh Focus HOTELS

HOTELARSTWO



cdi konsultanci budowlani

DEVELOPING



QUIOSQUE

ODZIEŻ



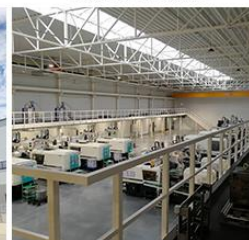
PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

PRZEMYSŁ



PROJPRZEM
BUDOWNICTWO

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE



atrem
budownictwo energetyka

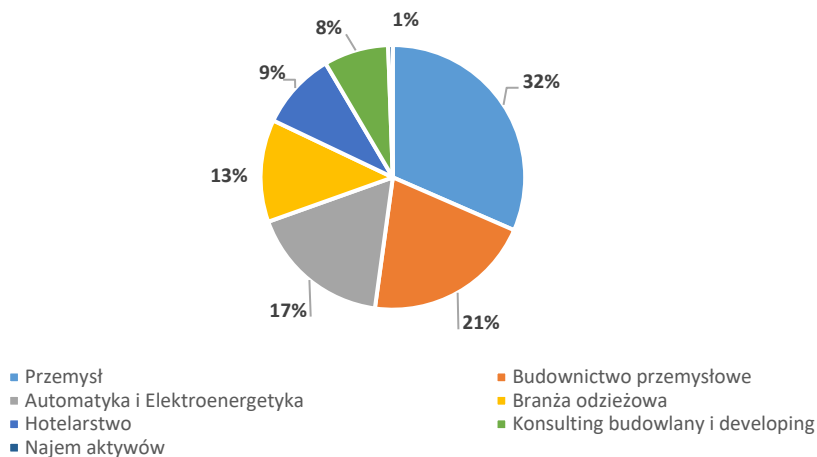
AUTOMATYKA I ELEKTROENERGETYKA



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w pierwszych trzech kwartałach 2021 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 | Odzież | Nealokowane | Ogółem |
|--|----------------|---------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------|-------------|----------------|
| za okres od 01-01 do 30-09-2021 roku (niebadane) | | | | | | | | | |
| Przychody | | | | | | | | | |
| Przychody od klientów zewnętrznych | 124 819 | 2 272 | 37 390 | 31 309 | 81 649 | 68 806 | 49 518 | 0 | 395 763 |
| Sprzedaż między segmentami | 417 | 3 310 | 76 | 6 776 | 2 601 | 0 | 0 | 0 | 13 180 |
| Przychody ogółem | 125 236 | 5 582 | 37 466 | 38 085 | 84 250 | 68 806 | 49 518 | 0 | 408 943 |
| Amortyzacja | 3 886 | 488 | 9 574 | 123 | 212 | 2 016 | 6 112 | 0 | 22 411 |
| Wynik operacyjny segmentu | 1 123 | 14 | 1 128 | 5 496 | -2 017 | -564 | 3 263 | 0 | 8 443 |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 138 423 | 38 519 | 238 215 | 164 544 | 19 904 | 118 717 | 60 819 | 79 311 | 858 452 |

| Segmenty operacyjne | Przemysł | Najem aktywów | Hotelarstwo | Consulting budowlany i Developing | Budownictwo przemysłowe | Automatyka i Elektroenergetyka | Odzież | Pozostałe/Nealokowane | Ogółem |
|--|----------------|---------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------|-----------------------|----------------|
| za okres od 01-01 do 30-09-2020 roku (niebadane, przekształcone) | | | | | | | | | |
| Przychody | | | | | | | | | |
| Przychody od klientów zewnętrznych | 112 816 | 1 494 | 24 123 | 24 552 | 138 439 | 56 726 | 0 | 0 | 358 150 |
| Sprzedaż między segmentami | 7 378 | 2 839 | 233 | 13 239 | 5 695 | 0 | 0 | 0 | 29 384 |
| Przychody ogółem | 120 194 | 4 334 | 24 356 | 37 791 | 144 135 | 56 726 | 0 | 0 | 387 534 |
| Amortyzacja | 3 529 | 509 | 9 273 | 34 | 180 | 1 976 | 0 | 1 047 | 16 547 |
| Wynik operacyjny segmentu | 531 | -1 420 | -6 323 | 32 | 13 553 | 1 708 | 0 | 0 | 8 081 |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 114 893 | 30 231 | 194 975 | 166 132 | 21 916 | 59 392 | 0 | 92 912 | 680 450 |

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)



ODZIEŻ



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

PRZEMYSŁ

– Systemy przeładunkowe

W pierwszych trzech kwartałach 2021 roku przychody ze sprzedaży segmentu osiągnęły wartość 108,0 mln PLN. Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek PJP MAKRUM S.A., Promstahl GmbH, Promstahl Sp. z o.o. Promstahl Ltd. Produkt kierowany jest głównie na rynki eksportowe, gdzie największym rynkiem zbytu jest rynek niemiecki.

Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w zakładzie produkcyjnym zlokalizowanym w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych i parkingowych.

W 2021 roku Grupa odnotowuje bardzo duże zainteresowanie ofertą i rekordowe poziomy zamówień, których realizacje są możliwe dzięki modernizacji zakładu produkcyjnego (zwiększenie mocy produkcyjnych, skrócenie czasu produkcji, wzrost wydajności i redukcja kosztów).

– Maszyny i urządzenia

Segment ten obejmuje produkcję tradycyjnych maszyn MAKRUM (kruszarki, suszarnie, młyny, przesiewacze, granulatory) i parkingów automatycznych produkowanych na zlecenie spółki zależnej Promstahl Sp. z o.o. (do 02.08.2021 jako MODULO Parking Sp. z o.o.) oraz wyposażenie magazynów w postaci wózków widłowych i regałów wysokiego składowania oferowanych przez spółkę zależną Promstahl Sp. z o.o. (od 02.08.2021 jako PROMLIFT Sp. z o.o.) oraz spółkę PJP MAKRUM S.A.

Maszyny MAKRUM

Zarząd kontynuuje działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy w tym segmencie, w aktywność o charakterze przede wszystkim inżynierskim tj. koncentracji działań na elementach usługi, które dają największą wartość dodaną, tj. 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

Dostawa i montaż systemów parkingowych realizowane są głównie na rzecz firm z branży deweloperskiej. Realizowane są również projekty na rzecz jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych czy wspólnot mieszkaniowych.

Sytuacja na rynku budowlanym wspiera ideę projektowania w nowych inwestycjach miejsc postojowych z wykorzystaniem produktu Spółki. To powoduje, że popyt na urządzenia do parkowania pojazdów powinien rosnąć w stałym tempie w kolejnych latach. Coraz większe doświadczenie kadry, podejmowane działania konstrukcyjne (udoskonalanie modeli urządzeń, wprowadzanie nowych typów platform) skutkuje poprawą konkurencyjności oferty, zmniejszeniem kosztów i zarazem zwiększeniem marży.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

W 2021 r. Grupa oczekuje dalszego wzmocnienia konkurencyjności oferty parkingów MODULO, większej rozpoznawalności marki oraz wzrostu wolumenu sprzedaży i istotnej poprawy rentowności.

Wyposażenie magazynów

Oferta Grupy została uzupełniona i rozwinięta, tj. wprowadzono do niej wyroby i usługi związane z logistyką magazynową tj. sprzedaż, serwis, wynajem wózków widłowych oraz pozostałe elementy wyposażenia magazynu, w tym m.in. urządzenia wspomagające transport ręczny czy systemy regałów magazynowych.

Oferta w tym zakresie jest stale poszerzana. Zarząd Spółki wypracował model stałej współpracy z największymi producentami wózków widłowych. W wyniku tych działań zbudowana została kompleksowa oferta produktowa w skład, której wchodzi także produkty sprzedawane pod marką własną – PROMLIFT. Ponadto dokonano optymalizacji asortymentu oferowanych części zamiennych do wózków oraz rozbudowano sieci partnerów biznesowych zarówno w zakresie oferty nowych jak i używanych wózków.

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 większych negatywnych symptomów po stronie popytowej jak i dostępności materiałów i podzespołów.

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu oraz od 01.04.2021 r. w Warszawie. Spółka realizuje projekty i stawia obiekty przemysłowe, handlowe oraz biurowe głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego, dolnośląskiego oraz mazowieckiego koncentrując się na poprawie rentowności i zwiększeniu wolumenu sprzedaży.

W 2021 r. Grupa zrealizowała sprzedaż w tym segmencie na poziomie 81,6 mln PLN. Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, co może okazać się trudne przy dynamicznym wzroście cen materiałów budowlanych i usług zewnętrznych w 2021 r. oraz zwiększenie wolumenu sprzedaży.

Na dzień sporządzenia sprawozdania trwają zaawansowane rozmowy z inwestorami w celu pozyskania kolejnych zleceń.

AUTOMATYKA I ELEKTROENERGETYKA

Segment automatyki zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, przebudowy gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania. Segment elektroenergetyki świadczy usługi z

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.

Grupa realizuje kontrakty z zakresu Odnawialnych Źródeł Energii. Kontrakty te w głównej mierze prowadzone są przez segment elektroenergetyki. Realizacje te można podzielić na:

- bezpośrednio – związane z budową punktów wytwarzania energii i przyłączy źródeł energii,
- pośrednio – związane ze zwiększeniem potencjału przyłączania źródeł energii odnawialnej do sieci elektroenergetycznej, modernizację sieci poprzez przebudowę linii i stacji SN (średniego napięcia) i NN (niskiego napięcia), automatyzację linii i stacji w wyniku zastosowania zdalnego sterowania i elektroenergetycznej automatyki zabezpieczeniowej.

W tym segmencie obserwujemy ograniczony negatywny wpływ epidemii koronawirusa na jego działalność. Zauważono na wybranych kontraktach opóźnienia w uzgodnieniach dokumentacji, pełnej dostępności do placu budowy, spowolnienie w działaniach organów administracji publicznej, w szczególności w zakresie wydawania decyzji w procesach administracyjnych, co miało bezpośrednie przełożenie na działalność Spółki. Ryzyko istotnego wpływu epidemii na wyniki segmentu w skali roku szacujemy jako niskie.

HOTELARSTWO

Dane dotyczą dwunastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 1104 pokoje.

Łączne przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo do września 2021 roku włącznie wyniosły 39,3 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2020 roku wyniosły natomiast 25,6 mln PLN, co oznacza wzrost o 13,7 mln PLN vs. 2020 rok (+53,7%).

Segment konsekwentnie odrabia zeszłoroczne straty z racji na zdecydowane poluzowanie obowiązujących obostrzeń z końcem czerwca 2021 roku ale też dzięki powiększeniu swojej bazy o dwa kolejne obiekty:

- Focus Hotel Premium Elbląg – 85 pokoi w standardzie czterech gwiazdek – dołączył do sieci na podstawie umowy dzierżawy w dniu 01.05.2021,
- Focus Hotel Grand Szczecin – 89 pokoi również w standardzie czterech gwiazdek – nowo otwarty obiekt w dniu 14.06.2021.

Pomimo dużego wzrostu przychodów vs. analogiczny okres 2020, poniżej przedstawiamy kalendarium tegorocznych obostrzeń nałożonych na hotele, które miały bardzo negatywny wpływ na segment, szczególnie w pierwszym półroczu 2021 roku:

- całkowite zamknięcie hoteli od 28.12.2020 do 12.02.2021 roku (również dla pobytów stricte służbowych na podstawie oświadczenia) – zezwolono jedynie na pobyty wąskiej grupie specjalizacji ściśle określonej w Rozporządzeniu (m.in. medycy, kierownicy zawodowi, osoby realizujące cele publiczne),

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

- otwarcie w dniu 12.02.2021 roku dla wszystkich zainteresowanych, ale z ograniczeniem, że hotele mogą udostępnić tylko 50% swojej bazy pokoi,
- ponownie zamknięcie w dniu 20.03.2021 roku, gdzie wrócono do pomysłu pobytów tylko w ramach wąskiej specjalizacji,
- otwarcie w dniu 06.05.2021 dla wszystkich zainteresowanych (ponownie tylko 50% bazy pokoi)
- od 06.06.2021 – wyłączenie z limitów osoby zaszczepione,
- od 26.06.2021 – udostępnienie 75% bazy pokoi (z dalszym wyłączeniem z limitów osób zaszczepionych).

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych.

| ROK | 3Q 2021 | 3Q 2020 | vs. 2020 |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|
| OCC% | 44,0% | 33,9% | +10,1% |
| Średnia cena sprzedanego pokoju netto | 246,2 zł | 216,7 zł | +29,6 zł |
| Przychód na dostępny pokój netto | 108,3 zł | 73,4 zł | +34,9 zł |

Perspektywy segmentu hotelarskiego

FOCUS Hotels S.A. od kilku lat konsekwentnie stawia na rozwój sieci poprzez pozyskiwanie inwestorów chcących ulokować swoje aktywa w segmencie długoterminowej dzierżawy hotelowej z gwarancją zwrotu z inwestycji. Spółka planuje otwierać kolejne hotele zarówno w największych polskich miastach takich jak Wrocław i Kraków, jak również w mniejszych, ale silnych biznesowo ośrodkach liczących powyżej 100 tys. mieszkańców. W dniu 01.05.2021 roku rozpoczął działalność pierwszy obiekt spółki w województwie warmińsko-mazurskim Focus Hotel Premium Elbląg położony w samym sercu starówki, posiadający 85 pokoi, centrum konferencyjne, restaurację oraz SPA z basenem w standardzie 4 gwiazdek. 16.06.2021 r. przyjął pierwszych gości drugi hotel spółki w Szczecinie, 4-gwiazdkowy obiekt położony w ścisłym centrum miasta liczący 90 pokoi (dzierżawiony od podmiotu trzeciego).

W listopadzie 2021 r. spółka sfinalizowała umowę dzierżawy drugiego hotelu sieci w Lublinie który będzie działał od 1 grudnia 2021 r. pod marką Focus Hotel Premium Lublin Conference&SPA. Ten 4 gwiazdkowy Hotel zaoferuje gościom 87 pokoi w tym 3 apartamenty, jedną z największych w województwie lubelskim centrów konferencyjnych o powierzchni 1 350 m², restaurację Ora, strefę Wody & Saun, na którą składają się 2 sauny i dwa duże Jacuzzi oraz nowoczesne SPA.

W pierwszym półroczu 2022 roku spółka zamierza otworzyć 3 hotele, a będą to:

- 3-gwiazdkowy własny hotel Grupy – Focus Hotel Premium Bydgoszcz z 89 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta,
- 4-gwiazdkowy Focus Hotel Premium Warszawa z 234 pokojami oraz 2.000 m² powierzchni konferencyjnej,
- 3 gwiazdkowy Focus Hotel Stargard z 60 pokojami.

W hotelu Focus Premium „Pod Orłem” w Bydgoszczy Grupa jest w trakcie pierwszego etapu renowacji zabytkowego obiektu.

Na perspektywy segmentu znaczący wpływ ma epidemia koronawirusa, na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego można założyć, iż negatywne konsekwencje na segment hotelarski będą odczuwane co najmniej do końca drugiego kwartału 2022 roku. Do najbardziej

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

negatywnych skutków epidemii mających wpływ na branżę hotelarską należą: bardzo duży spadek liczby gości zagranicznych w hotelach, bardzo mocne ograniczenia w podróżach biznesowych, duże ograniczenia w organizacji konferencji oraz innych tego typu wydarzeń.

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., CDI 8 Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., oraz CDI 10 Sp. z o.o. oraz CDI 11 Sp. z o.o.

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

OSIEDLE PLATANOWY PARK

Platanowy Park jest nowym fragmentem osiedla Leśnego w Bydgoszczy. Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m² powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania trzy etapy osiedla (etap 0, etap 1 oraz etap 2) – łącznie 488 mieszkań i 536 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Ze sprzedaży etapu 0 i 1 wygenerowano przychód na poziomie 85,8 mln PLN. Przeniesienie własności mieszkań z etapu 2, który obejmuje ogółem 198 mieszkań, rozpoczęło się w grudniu 2020 roku i potrwa do 2022 roku. Przychód ze sprzedaży etapu 2 planowany jest na poziomie 79,2 mln PLN netto. Po raz pierwszy w tym etapie zastosowano mechaniczne platformy parkingowe Modulo typu niezależnego produkowane przez Grupę. Spółka CDI 7 Sp. z o.o. rozpoczęła realizację etapu 3 Platanowego Parku, w którym zaplanowano 256 mieszkań oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Do końca IV kwartału br. zostaną zakończone prace stanu surowego. Przewidywany termin zakończenia budowy to przełom 2022 i 2023 roku. Przewidywany przychód z etapu 3 kształtuje się na poziomie ok. 128 mln PLN netto.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

Obecnie CDI 9 sp. z o.o. prowadzi prace związane z zaprojektowaniem etapu 4 Platanowego Parku, w wyniku których przewidywane jest uzyskanie pozwolenia na budowę do końca 2021 roku na wybudowanie ok. 172 mieszkań z garażem wielostanowiskowym i lokalami usługowymi.



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 25,8 mln PLN netto, do sprzedaży pozostało towaru za 0,4 mln PLN netto. 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, a rozpoznanie przychodów w pierwszym kwartale 2022 roku. Planowany przychód z tej inwestycji to 31,5 mln PLN netto.

Obecnie CDI Konsultanci Budowlani sp. z o.o. prowadzi prace związane z zaprojektowaniem etapu 3 Osiedla Uniwersyteckiego, w wyniku których przewidywane jest uzyskanie pozwolenia na budowę do połowy 2022 roku na wybudowanie ok. 168 mieszkań z dwoma garażami wielostanowiskowymi.



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

OSIEDLE RABATKI

CDI 4 sp. z o.o. zakupiła nieruchomość pod pierwszy etap osiedla mieszkaniowego w dzielnicy Okole w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga. Teren sąsiaduje od południa z kompleksem parkowym przylegającym do biegnącego w tym miejscu koryta Starego Kanału Bydgoskiego. Potencjał tej lokalizacji to blisko 350 mieszkań, realizacja została podzielona na 3 etapy.

CDI 4 Sp. z o.o. prowadzi 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 87 zewnętrznych miejsc postojowych. Termin oddania budynków do użytkowania założono na IV kwartał 2022 roku. Planowany przychód z inwestycji to ok. 57 mln PLN netto.

Kolejny, 2 i 3 etap osiedla mieszkaniowego Rabatki, będzie realizowany przez spółkę CDI 10 Sp. z o.o. Spółka poczyniła już pierwsze kroki w kierunku realizacji inwestycji, zakupując w dniu 14.10.2020 roku od Gminy Miasta Bydgoszcz nieruchomość przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy, stanowiącą fragment terenu, na którym planowana jest realizacja tego etapu osiedla. Trwają również czynności związane z uzyskaniem decyzji warunków zabudowy oraz koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.

Wpływ epidemii w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania stosunkowo niewielki. Nieznacznie wydłużony jest proces sprzedaży mieszkań z uwagi na utrudnione procedury uzyskania przez klientów kredytów mieszkaniowych w części z banków. Trudny do oszacowania jest natomiast dalszy wpływ epidemii w dłuższym okresie na segment, w tym wzrost cen materiałów i usług podwykonawców. Grupa aktywnie reaguje na sytuację na rynku deweloperskim dostosowując poziom cen sprzedawanych mieszkań do wzrostu cen wytworzenia oraz popytu na rynku.



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

SEGMENT ODZIEŻOWY

QUIOSQUE

SEGMENT ODZIEŻOWY

W związku z nabyciem 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o. – właściciela marki Quiosque – Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym działalność w segmencie branży odzieżowej.

DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy jest podmiotem o charakterze holdingowym i posiada udziały w dwóch Spółkach operacyjnych:

- 100 % akcji w PBH S.A. – podmiocie operacyjnym sprzedającym odzież damską pod marką QUIOSQUE poprzez sieć 155 sklepów stacjonarnych oraz sprzedaż on-line,
- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiot obsługujący sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

PBH S.A. na dzień bilansowy była właścicielem 100% udziałów w Spółce GAO Sp. z o.o.

W dniu 1 września 2021 roku doszło do połączenia Spółki PBH jako spółki przejmującej z jej spółkami zależnymi jako spółkami przejmowanymi w trybie art. 492 § 1 pkt 1) ksh oraz art. 515 § 1 ksh z zw. z art. 516 § 6 ksh, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na PBH S.A. Oznacza to, że tzw. spółki sklepowe, które dotychczas odpowiadały za sprzedaż w poszczególnych lokalizacjach, przestały być odrębnymi podmiotami. W planach jest dalsza konsolidacja w ramach tego segmentu.

Marka QUIOSQUE jest obecna na rynku od blisko 30 lat. Pierwszy sklep został otwarty w 1992 roku. Spółka oferuje swoim klientkom ponadczasowe kolekcje, eleganckie i komfortowe ubrania, trwałe w komponowaniu. Swoją ofertę kieruje do kobiet w wieku 35+.

Pod względem ilości sklepów Quiosque jest jedną z największych firm odzieżowych w Polsce oferujących towary tylko dla kobiet. Sprzedaż prowadzona jest w sklepach stacjonarnych w formie sklepów własnych oraz franczyzowych. Na dzień 30.09.2021 roku spółka posiadała 83 sklepy własne (bezpośrednio pod PBH S.A. lub poprzez spółkę zależną GAO Sp. z o.o.), 70 sklepów franczyzowych, 2 sklepy outletowe oraz sklep internetowy. Sklepy zlokalizowano zarówno w mniejszych jak i większych miastach w Polsce. Miesięcznie sklepy stacjonarne odwiedza średnio milion klientek. Oprócz tradycyjnego kanału sprzedaży Spółka dynamicznie rozwija również sklep internetowy, który miesięcznie odwiedza 0,5 mln użytkowników.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła udziały w Spółce DLAKO w dniu 19.04.2021 roku. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano dane na dzień 30.09.2021 oraz za okres od 19.04.2021 do 30.09.2021 roku.

Spółka aktualnie znajduje się w fazie dużych zmian organizacyjnych. Zarząd Spółki podjął szereg działań w celu zmniejszenia kosztów administracji, renegocjacji umów najmu lokali sklepowych i zwiększenia efektywności działalności.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w 2021 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy).

IMMOBILE K3

Całkowita powierzchnia najmu GLA w inwestycji własnej – IMMOBILE K3 to ok. 8,8 tys. m². Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN. Na dzień dzisiejszy zawarte są umowy najmu na blisko 87% powierzchni GLA. Z końcem września zawarto umowę najmu ze spółką PBH S.A. (właściciel marki odzieżowej Quiosque) na wynajem 626 m² powierzchni biurowej, a w październiku przekazano lokale najemcy. Pod koniec października zawarto aneks do umowy z BORG5 Poland Sp. z o.o. zwiększając dotychczasową powierzchnię najmu o dodatkowe 177 m², dzięki czemu łączna powierzchnia zajmowana przez tego najemcę wyniesie 420 m². Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 13% powierzchni najmu. Kolejnymi przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, IT, a także usług wspólnych. Prowadzone rozmowy przewidują również ekspansję w odniesieniu do już obecnych w budynku najemców.

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

Aktualnie prowadzone są prace koncepcyjne nad sposobem zagospodarowania części osiedla Platanowy Park przeznaczonej pierwotnie pod budownictwo komercyjne i nie jest wykluczona zmiana przyszłego sposobu ich wykorzystania. Analizy i prace koncepcyjne uwzględniają także możliwy długoterminowy wpływ pandemii koronawirusa na rynek komercyjny oraz rynek mieszkaniowy.

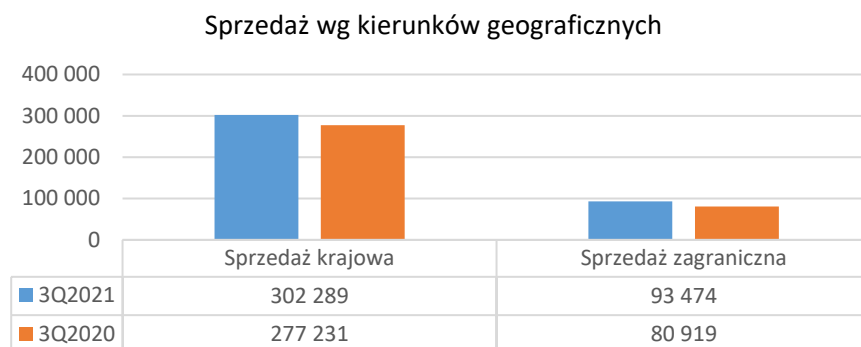
Wpływ długoterminowy epidemii jest aktualnie trudny do oszacowania, z jednej strony widoczna jest dyskusja o zwiększeniu zakresu pracy zdalnej, a z drugiej strony potencjalny trend do korzystania z mniejszych obiektów komercyjnych poza głównymi miastami.

IMMOBILE | K3



SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w pierwszych trzech kwartałach 2021 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2020, wynoszący ok. 37,6 mln PLN wpływ miał wzrost zarówno sprzedaży krajowej (wzrost o 25,1 mln PLN, jak i zagranicznej (wzrost o 12,5 mln PLN).

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

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1. RACHUNEK WYNIKÓW

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2021 i 2020 roku.

| | od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020 (niebadane, przekształcone) | od 01-07 do 30-09-2021 (niebadane) | od 01-07 do 30-09-2020 (niebadane) |
|---|--|---|--|--|
| Działalność kontynuowana | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 395 762 | 358 150 | 169 203 | 128 675 |
| Koszt własny sprzedaży | 323 121 | 294 417 | 140 213 | 106 892 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 72 642 | 63 733 | 28 990 | 21 783 |
| Koszty sprzedaży | 32 768 | 25 758 | 11 536 | 8 050 |
| Koszty ogólnego zarządu | 31 431 | 29 894 | 9 839 | 8 300 |
| Zysk (strata) netto ze sprzedaży | 8 443 | 8 081 | 7 615 | 5 433 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 2 473 | 3 041 | 550 | 893 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 694 | 1 230 | 264 | 506 |
| Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych | -769 | -2 069 | 159 | -411 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 9 452 | 7 823 | 8 060 | 5 410 |
| Przychody finansowe | 1 310 | 483 | -302 | 328 |
| Koszty finansowe | 9 215 | 7 620 | 4 117 | 2 437 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 1 547 | 686 | 3 641 | 3 300 |
| Podatek dochodowy | 3 257 | 1 379 | 2 075 | -145 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | -1 710 | -692 | 1 566 | 3 447 |
| Zysk (strata) netto | -1 710 | -692 | 1 566 | 3 447 |
| Zysk (strata) netto przypadający: | | | | |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego | -1 050 | -3 798 | 2 174 | 2 875 |
| - podmiotom niekontrolującym | -660 | 3 106 | -607 | 572 |

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszych trzech kwartałach 2021 roku wyniosły 395,8 mln PLN, co oznacza wzrost o 37,6 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2020.

Spadek przychodów nastąpił tylko w segmencie budownictwa przemysłowego (spadek o 56,8 mln PLN), co jest przede wszystkim wynikiem wczesnego etapu realizacji dużych kontraktów (Tłoczni Gazu w Odolanowie oraz osiedla mieszkaniowego pod nazwą „PERFUMIARNIA” w Poznaniu), zmian projektowych wniesionych przez inwestorów po podpisaniu umów i przesunięcie części prac budowlanych o 2-3 miesiące (kontrakty realizowane dla: PLEK 1 Sp. z o.o. – „PERFUMIARNIA”, Stowarzyszenie Kultury Fizycznej "KOLEJORZ, Aluplast Sp. z o.o.). Na niesatysfakcjonujący poziom sprzedaży i mniejsze zaangażowanie kosztowe na budowach miał również okres zimowy (I kwartał 2021 r.), który utrudnił prace ziemne i te wykonywane na zewnątrz, co spowodowało niski stopień przerobu na poszczególnych kontraktach i w rezultacie ograniczenie możliwości wystawienia faktur sprzedaży.

W pozostałych segmentach operacyjnych Grupa odnotowała wzrosty przychodów ze sprzedaży za okres trzech kwartałów 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku 2020.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 72,6 mln PLN (rentowność na poziomie 18,4%) wobec 63,7 mln PLN w analogicznym okresie roku 2020 (rentowność 17,8%).

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 7,0 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 1,5 mln PLN.

W pierwszych trzech kwartałach 2021 roku jak i analogicznym okresie roku 2020 wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny – pozostałe przychody operacyjne w obydwu okresach przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 1,8 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie w wysokości 9,5 mln PLN wobec 7,8 mln PLN w analogicznym okresie roku 2020.

Koszty finansowe w trzech kwartałach 2021 roku osiągnęły poziom 9,2 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 7,6 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają między innymi koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 9 miesięcy wynoszą 3,6 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto istotny wpływ na wartość kosztów mają prowizje bankowe w wysokości 1,4 mln PLN, koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 13,2 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 1,5 mln PLN (w okresie porównawczym zysk brutto wyniósł 0,7 mln PLN).

Za pierwsze trzy kwartały 2021 roku strata netto GK IMMOBILE wyniosła 1,7 mln PLN wobec straty netto 0,7 mln PLN w analogicznym okresie roku 2020.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

2.2.2. BILANS

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.09.2021 r. osiągnęła poziom wyższy o 102,3 mln PLN niż na koniec roku 2020 i wyniosła 511,6 mln PLN, głównie w wyniku wzrostu wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (przedłużenie umowy najmu na jeden z hoteli, otwarcie dwóch nowych hoteli FOCUS, najem powierzchni biurowej przez ATREM S.A. oraz zwiększenia dotyczące najmu powierzchni handlowych przez Grupę DLAKO).

| Aktywa | 30-09-2021 (niebadane) | 31-12-2020 |
|---|---------------------------|----------------|
| Aktywa trwałe | | |
| Aktywa niematerialne | 3 245 | 3 080 |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 158 840 | 77 013 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 216 551 | 204 508 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 107 150 | 104 734 |
| Pozostałe należności | 7 263 | 6 529 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 993 | 0 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 415 | 117 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 17 167 | 13 327 |
| Aktywa trwałe | 511 624 | 409 308 |

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2021 r. w GK IMMOBILE wyniosły 346,8 mln PLN wobec 239,1 mln PLN na dzień 31.12.2020 r. Największy wzrost dotyczy zwiększenia poziomu zapasów, a związany jest z objęciem kontroli nad spółką zależną DLAKO Sp. z o.o. i jej spółkami zależnymi oraz budową mieszkań i wzrostem zapasów w PJP MAKRUM S.A.

| Aktywa | 30-09-2021 (niebadane) | 31-12-2020 |
|--|---------------------------|----------------|
| Aktywa obrotowe | | |
| Zapasy | 168 683 | 114 862 |
| Aktywa z tytułu umowy | 29 333 | 18 763 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 117 671 | 90 590 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 8 499 | 0 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 263 | 1 248 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 20 379 | 13 631 |
| Aktywa obrotowe | 346 828 | 239 094 |
| Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 0 | 357 |

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.09.2021 r. wynosi 233,3 mln PLN i jest niższy o 2,1 mln PLN niż na dzień 31.12.2020 r., co jest wynikiem poniesionej straty netto.

| Pasywa | 30-09-2021 (niebadane) | 31-12-2020 |
|---|---------------------------|----------------|
| Kapitał własny | | |
| Kapitał podstawowy | 18 841 | 18 841 |
| Akcje własne (-) | -910 | -910 |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 103 711 | 103 711 |
| Różnice kursowe z przeliczenia | 700 | 668 |
| Pozostałe kapitały | 21 909 | 21 909 |
| Zyski zatrzymane: | 46 782 | 47 832 |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych | 47 832 | 50 798 |
| - zysk (strata) netto | -1 050 | -2 966 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 191 032 | 192 051 |
| Udziały niedające kontroli | 42 250 | 43 354 |
| Kapitał własny | 233 282 | 235 405 |

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 211,8 mln PLN w stosunku do 31.12.2020 roku i wyniosła 625,2 mln PLN. Wzrosły zarówno zobowiązania długoterminowe (wzrost zobowiązań z tytułu leasingu nieruchomości zgodnie z MSSF 16 oraz kredytów długoterminowych), jak i zobowiązania krótkoterminowe (zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, a także kredyty i leasingi).

| Pasywa | 30-09-2021 (niebadane) | 31-12-2020 |
|--|---------------------------|----------------|
| Zobowiązania długoterminowe | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 127 850 | 107 566 |
| Leasing | 138 680 | 66 526 |
| Pozostałe zobowiązania | 8 476 | 5 877 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 018 | 20 057 |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 813 | 677 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | 4 127 | 2 952 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 311 | 0 |
| Zobowiązania długoterminowe | 302 276 | 203 655 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 166 277 | 95 754 |
| Zobowiązania z tytułu umów | 46 808 | 34 025 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 643 | 4 108 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 69 950 | 52 309 |
| Leasing | 22 734 | 11 719 |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 15 | 0 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 11 364 | 10 197 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 5 102 | 1 587 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 322 894 | 209 699 |
| Zobowiązania razem | 625 170 | 413 354 |

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

2.2.3. PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE

| | od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020 (niebadane, przekształcone) |
|---|--|---|
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 20 033 | 32 525 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -14 517 | -4 699 |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 1 189 | -21 823 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 6 705 | 6 003 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 13 631 | 20 589 |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych | 43 | 457 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 20 379 | 27 049 |

W pierwszych trzech kwartałach 2021 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 20,0 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 22,4 mln PLN, zysk z tytułu różnic kursowych w wys. 0,9 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 8,7 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 1,7 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 14,5 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 14,4 mln PLN oraz wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,4 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 1,2 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu oraz odsetek w kwocie 52,8 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 54,7 mln PLN.

2.2.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Na koniec trzeciego kwartału 2021 roku wskaźnik płynności bieżącej uległ nieznacznemu pogorszeniu w porównaniu do analogicznego okresu roku 2020.

W wyniku większego niż w okresie porównawczym zysku brutto wskaźnik rentowności sprzedaży brutto uległ poprawie, natomiast wobec większej straty netto było odwrotnie w przypadku rentowności sprzedaży netto. Nie budzi obaw wskaźnik ogólnego zadłużenia. Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

| Obrotowość aktywów | Formuły | Cel | 3Q2021 | 3Q2020 |
|---|--|------------|-------------------|-------------------|
| Obrotowość aktywów | Przychody netto ze sprzedaży/aktywa | max. | 46,10% | 52,63% |
| Wskaźniki struktury bilansu | Formuły* | Cel | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
| Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym | Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe | >1 | 1,07 | 1,10 |
| Kapitał obrotowy netto | Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania | dodatni | 35 298 | 41 814 |
| Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia | Formuły* | Cel | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
| Wskaźnik płynności bieżącej | Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe | 1,2 – 2 | 1,13 | 1,19 |
| Wskaźnik płynności szybkiej | (Aktywa obrotowe- Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe | 1 – 1,2 | 0,58 | 0,58 |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa | ok. 0,5 | 0,72 | 0,66 |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny | ok. 1 | 2,66 | 1,95 |
| Wskaźniki rentowności | Formuły | Cel | 3Q2021 | 3Q2020 |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS) | Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży | max. | -0,43% | -0,19% |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto | Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży | max. | 0,39% | 0,19% |
| Wskaźnik rentowności aktywów (ROA) | Zysk netto/aktywa | max. | -0,20% | -0,10% |
| Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE) | Zysk netto/kapitał własny | max. | -0,73% | -0,30% |
| Pozostałe wskaźniki | Formuły | Cel | 3Q2021 | 3Q2020 |
| EBITDA w PLN | Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja | max. | 31 864 | 24 370 |
| Wskaźnik rentowności EBITDA | EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży | max. | 8,05% | 6,80% |

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

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

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2020. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia o charakterze nietypowym lub jednorazowym, poza opisanym w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego* stanem epidemii.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

| Nazwa spółki zależnej | Siedziba |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| PJP MAKRUM S.A. | Bydgoszcz Polska |
| PROMStahl Sp. z o.o.* | Koronowo Polska |
| PROMStahl GmbH | Gehrden Niemcy |
| PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | Bydgoszcz Polska |
| PROMStahl Ltd. | Lutterworth Wielka Brytania |
| 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 |
| CDI 10 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 |
| HOTEL 1 Sp. z o.o. | Bydgoszcz Polska |
| ATREM S.A. | Bydgoszcz Polska |
| DLAKO Sp. z o.o. | Bydgoszcz Polska |
| PBH S.A.** | Bydgoszcz Polska |
| GAO Sp. z o.o. | Bydgoszcz Polska |
| QIOSK Sp. z o.o. | Bydgoszcz Polska |

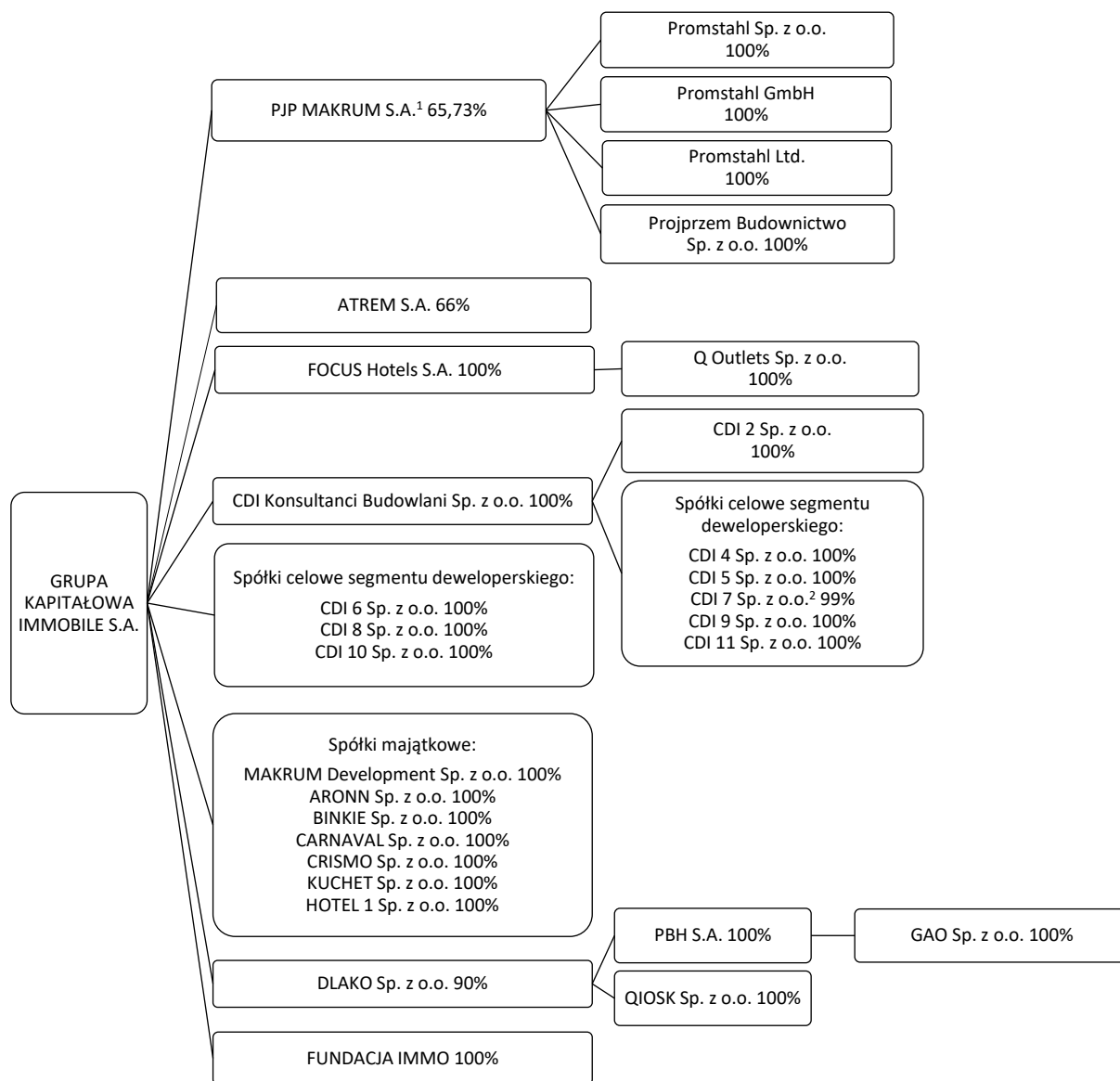
* Konsolidacja obejmuje również wyniki spółek MODULO Parking Sp. z o.o. oraz Promlift Sp. z o.o., które w dniu 02.08.2021 r. połączyły się ze spółką Promstahl Sp. z o.o., której firma przed połączeniem brzmiała Promstahl Polska Sp. z o.o.

** Konsolidacja obejmuje również wyniki Spółek „S” – Sp. z o.o., które w dniu 01.09.2021 r. połączyły się ze spółką PBH S.A.

Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia graf zamieszczony na kolejnej stronie. Informacja o zmianach w Grupie Kapitałowej Spółki została przedstawiona w kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 2 Zmiany w składzie Grupy*.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)



¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PJP 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. – 600.000 sztuk akcji, tj. 10,03% 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,
- CDI 10 Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

² Pozostałe 1% udziału w spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

5. Stanowisko Zarządu odnośnie do 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 2021.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 26.11.2021 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

| Akcjonariusz | Liczba akcji | % udziału w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZA | % udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA |
|---|--------------|---------------------------------|----------------------|---|
| Stan na dzień 26.11.2021 | | | | |
| Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi) | 27 979 611 | 37,13 | 27 979 611 | 37,13 |
| 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 Winiński | 4 019 503 | 5,33 | 4 019 503 | 5,33 |
| Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny) | 4 479 266 | 5,94 | 4 479 266 | 5,94 |
| Pozostali akcjonariusze | 9 964 276 | 13,22 | 9 964 276 | 13,22 |
| Stan na dzień 30.09.2021 | | | | |
| Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi) | 27 979 611 | 37,13 | 27 979 611 | 37,13 |
| 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 Winiński | 4 019 503 | 5,33 | 4 019 503 | 5,33 |
| Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny) | 4 479 266 | 5,94 | 4 479 266 | 5,94 |
| Pozostali akcjonariusze | 9 964 276 | 13,22 | 9 964 276 | 13,22 |

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 26.11.2021 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariatu posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 26.11.2021 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

| Akcjonariusz | Stan na 28.05.2021 | Zwiększenia stanu posiadania | Zmniejszenia stanu posiadania | Stan na 30.09.2021 |
|---|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Członkowie Rady Nadzorczej | | | | |
| Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy) | 18 147 724 | ----- | ----- | 18 147 724 |
| Mirosław Babiaczyk | 19 500 | ----- | ----- | 19 500 |
| Rafał Piórkarz | 500 | ----- | ----- | 500 |
| Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające | | | | |
| Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi) | 27 923 173 | ----- | ----- | 27 923 173 |
| Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy) | 18 147 724 | ----- | ----- | 18 147 724 |
| Sławomir Winiecki | 4 019 503 | ----- | ----- | 4 019 503 |
| Piotr Fortuna | 93 200 | ----- | ----- | 93 200 |

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 PJP MAKRUM S.A.

W posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie ma żadnych akcji PJP 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 spółek należących do Grupy Kapitałowej IMMOBILE zostały zaprezentowane w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 21.1 Sprawy sądowe*.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

9. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

10. Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2021 do 30.09.2021 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W pierwszych trzech kwartałach 2021 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast nowe poręczenia za zobowiązania podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

| PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYCH TRZECH KWARTAŁACH 2021 ROKU | | | | | | |
|--|--|--|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Data udzielenia poręczenia | Poręczyciel | Dłużnik | Przedmiot umowy | Beneficjent | Wartość poręczenia w tys. PLN | Ważność poręczenia |
| 01.01.2021 | GK IMMOBILE S.A. | FOCUS Hotels S.A. | Umowa poręczenia | ENEA S.A. | 250 | 31.12.2021 |
| 04.01.2021 | CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | CDI 4 Sp. z o.o. | Umowa poręczenia | MEGA RENTAL sp. z o.o. s.k. | 50 | 28.02.2022 |
| 05.01.2021 | CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | CDI 4 Sp. z o.o. | Umowa poręczenia | Betor Składy Budowlane Sp. z o.o. | 50 | 31.10.2021 |
| 14.01.2021 | GK IMMOBILE S.A. | ATREM S.A. | Oświadczenie o poręczeniu | mBank S.A. | 960 | 31.05.2022 |
| 04.02.2021 | GK IMMOBILE S.A. | ATREM S.A. | Oświadczenie o poręczeniu | mBank S.A. | 2 400 | 28.02.2022 |
| 04.02.2021 | GK IMMOBILE S.A. | ATREM S.A. | Oświadczenie o poręczeniu | mBank S.A. | 2 400 | 31.01.2022 |
| 25.02.2021 | GK IMMOBILE S.A. | Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. | Poręczenie weksła in blanco | BOŚ S.A. | 2 900 | 31.12.2022 |
| 25.02.2021 | GK IMMOBILE S.A. | ATREM S.A. | Poręczenie weksła in blanco | BOŚ S.A. | 1 400 | 30.06.2022 |
| 23.02.2021 | GK IMMOBILE S.A. | ATREM S.A. | Oświadczenie o poręczeniu | mBank S.A. | 7 800* | 31.05.2022 |
| 19.03.2021 | CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | CDI 7 Sp. z o.o. | Umowa poręczenia | Betor Składy Budowlane Sp. z o.o. | 300 | 30.01.2023 |
| 19.03.2021 | GK IMMOBILE S.A. | CDI 4 Sp. z o.o. CDI 7 Sp. z o.o. CDI 8 Sp. z o.o. | Umowa poręczenia | Betor Składy Budowlane Sp. z o.o. | 2 000 | 30.01.2023 |
| 30.03.2021 | GK IMMOBILE S.A. | CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | Oświadczenie o poręczeniu | mBank S.A. | 1 200 | 30.06.2023 |
| 30.03.2021 | GK IMMOBILE S.A. | CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | Oświadczenie o poręczeniu | mBank S.A. | 2 400 | 30.06.2023 |
| 08.04.2021 | CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | CDI 7 Sp. z o.o. | Umowa poręczenia | Baustoff + Metall Color Sp. z o.o. | 150 | 30.01.2023 |
| 14.04.2021 | CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | CDI 4 Sp. z o.o. | Umowa poręczenia | Baustoff + Metall Color Sp. z o.o. | 100 | 30.10.2023 |
| 21.04.2021 | Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. Promstahl Sp. z o.o.** | PJP MAKRUM S.A. | Poręczenie weksła in blanco | ING Bank Śląski S.A. | 10 000 | 31.03.2023 |

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

| | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|----------------------------|-------------|------------|
| 27.04.2021 | PJP MAKRUM S.A. | Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. | Oświadczenie o poręczeniu | mBank S.A. | 15 400*** | 10.08.2021 |
| 19.05.2021 | CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | CDI 8 Sp. z o.o. | Umowa poręczenia | BOKARO SZELIGOWSCY S.j. | 120 | 30.01.2023 |
| 05.05.2021 | GK IMMOBILE S.A. | PJP MAKRUM S.A. | Umowa poręczenia | PKO BP S.A. | 32 000**** | 31.12.2033 |
| 26.05.2021 | GK IMMOBILE S.A. | ATREM S.A. | Oświadczenie o poręczeniu | mBank S.A. | 840 | 31.10.2022 |
| 01.06.2021 | GK IMMOBILE S.A. | FOCUS Hotels S.A. | Umowa poręczenia | ENEA S.A. | 25 | 31.03.2022 |
| 01.06.2021 | GK IMMOBILE S.A. | FOCUS Hotels S.A. | Umowa poręczenia | ENEA S.A. | 50 | 31.03.2022 |
| 25.06.2021 | CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. | CDI 7 Sp. z o.o. | Umowa wsparcia | mBank S.A. | 3 310 | 31.12.2028 |
| 10.08.2021 | PJP MAKRUM S.A. | Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. | Oświadczenie o poręczeniu | mBank S.A. | 22 400***** | 30.06.2028 |
| 03.08.2021 | Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. | FOCUS Hotels S.A. | Weksel in blanco poręczony przez Projprzem Budownictwo | Pekao Leasing Sp. z o.o. | 117 | 03.08.2026 |
| 03.08.2021 | Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. | FOCUS Hotels S.A. | Weksel in blanco poręczony przez Projprzem Budownictwo | Pekao Leasing Sp. z o.o. | 214 | 03.08.2026 |
| 03.08.2021 | Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. | FOCUS Hotels S.A. | Weksel in blanco poręczony przez Projprzem Budownictwo | Pekao Leasing Sp. z o.o. | 681 | 03.08.2026 |
| 31.08.2021 | GK IMMOBILE S.A. | Q Outlets Sp. z o.o. | Umowa poręczenia do umowy cesji z umowy najmu PBH | Neptune Poznań Sp. z o.o. | 63 | 30.11.2021 |
| 31.08.2021 | GK IMMOBILE S.A. | Q Outlets Sp. z o.o. | Umowa poręczenia do umowy cesji z umowy najmu PBH | Neptune Annapol Sp. z o.o. | 67 | 30.11.2021 |
| 31.08.2021 | GK IMMOBILE S.A. | Q Outlets Sp. z o.o. | Umowa poręczenia do umowy cesji z umowy najmu PBH | Neptune Kraków Sp. z o.o. | 81 | 30.11.2021 |

* Poręczenie zastąpiło poręczenie udzielone w lutym 2020 roku.

** Poręczenie pierwotnie udzielone przez spółki: Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Polska Sp. z o.o., Modulo Parking Sp. z o.o., Promlift Sp. z o.o.

*** Poręczenie zastąpiło poręczenie udzielone w lipcu 2020 roku.

**** Poręczenie zastąpiło poręczenie udzielone w maju 2015 roku.

***** Poręczenie zastąpiło poręczenie udzielone w kwietniu 2021 roku.

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2021 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W pierwszych trzech kwartałach 2021 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

| GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYCH TRZECH KWARTAŁACH 2021 ROKU | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------|---------------|
| Data wystawienia | Gwarant | Dłużnik | Rodzaj zabezpieczenia | Kwota zabezpieczenia w tys. PLN | Data ważności |
| UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A. | | | | | |
| 16.04.2021 | Bank Gospodarstwa Krajowego | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja płynnościowa | 8 000 | 15.07.2023 |
| 21.04.2021 | mBank S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja zwrotu zaliczki | 247 | 30.09.2021 |
| 04.06.2021 | Santander Bank Polska S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja zapłaty | 500 | 31.12.2021 |

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

| | | | | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|--|--------|--------------|
| 09.09.2021 | Bank Gospodarstwa Krajowego | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja płynnościowa | 5 200 | 09.12.2022 |
| 09.09.2021 | Bank Gospodarstwa Krajowego | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja płynnościowa | 4 000 | 07.07.2023 |
| 29.09.2021 | mBank S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja dobrego wykonania kontraktu na okres realizacji i na okres rękojmi i gwarancji | 94 | 29.07.2024 |
| UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O. | | | | | |
| 07.01.2021 | Santander Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja rękojmi i gwarancja jakości | 20 | 31.10.2023 |
| 07.01.2021 | Santander Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja rękojmi i gwarancja jakości | 160 | 21.11.2023 |
| 11.01.2021 | Santander Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja rękojmi i gwarancja jakości | 1 120 | 22.12.2023 |
| 05.02.2021 | Santander Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja rękojmi i gwarancja jakości | 458 | 01.02.2026 |
| 05.02.2021 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja przetargowa | 100 | 26.03.2021 |
| 11.02.2021 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja przetargowa | 300 | 22.03.2021 |
| 25.02.2021 | Bank Gospodarstwa Krajowego | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja płynnościowa | 11 600 | 31.03.2023 |
| 30.03.2021 | Santander Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja należytego wykonania umowy | 5 620 | 20.10.2022 |
| 30.03.2021 | Santander Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości | 2 408 | 06.10.2025 |
| 14.04.2021 | Santander Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja rękojmi i gwarancja jakości | 165 | 08.04.2024 |
| 21.04.2021 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 201 | 30.09.2021 |
| 21.04.2021 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 2 174 | 30.07.2022 |
| 12.05.2021 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 1 671 | 30.07.2022 |
| 13.05.2021 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 201 | 30.09.2021 |
| 01.06.2021 | Santander Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja należytego wykonania umowy | 2 623 | 14.06.2022 |
| 01.06.2021 | PKO BP | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki z redukcją kwoty | 9 680 | 14.06.2022 |
| 18.08.2021 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja przetargowa | 500 | 16.11.2021 |
| 07.09.2021 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja przetargowa | 500 | 10.12.2021 |
| UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O. | | | | | |
| 19.01.2021 | Santander Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 308 | 30.04.2021 |
| 10.05.2021 | Santander Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 179 | 03.12.2021 |
| 01.06.2021 | Santander Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 720 | 22.10.2021 |
| 31.08.2021 | Santander Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 71 | 31.03.2023 |
| 03.09.2021 | Santander Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | zwrotu zaliczki | 47 | 15.10.2021 |
| 20.09.2021 | Santander Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja rękojmi i gwarancja jakości | 13 | 01.10.2023 |
| UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH | | | | | |
| od 03.02.2021 do 25.08.2021 | R+V | PROMStahl GmbH | gwarancje | 521 | bezterminowe |
| UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A. | | | | | |

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILEŚródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

| | | | | | |
|---|--|-------------------|--|-------|------------|
| 28.01.2021 | Bank Gospodarstwa Krajowego | FOCUS HOTELS S.A. | gwarancja płynnościowa | 7 760 | 30.04.2023 |
| 23.03.2021 | Santander Bank Polska S.A. | FOCUS HOTELS S.A. | gwarancja zapłaty czynszu | 20 | 31.03.2022 |
| 09.07.2021 | Santander Bank Polska S.A. | FOCUS HOTELS S.A. | gwarancja zapłaty czynszu | 975 | 30.06.2022 |
| 16.07.2021 | Santander Bank Polska S.A. | FOCUS HOTELS S.A. | gwarancja zapłaty czynszu | 493 | 30.04.2022 |
| UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A. | | | | | |
| 27.01.2021 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu rękojmi | 489 | 29.01.2024 |
| 10.02.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 300 | 16.04.2021 |
| 17.02.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 50 | 22.04.2021 |
| 25.02.2021 | Bank Gospodarstwa Krajowego | ATREM S.A. | gwarancja płynnościowa | 5 600 | 30.09.2022 |
| 01.03.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 300 | 10.05.2021 |
| 05.03.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 100 | 15.05.2021 |
| 11.03.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek | 46 | 17.03.2027 |
| 06.04.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek | 96 | 15.01.2025 |
| 21.04.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 15 | 25.06.2021 |
| 22.04.2021 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 20 | 02.03.2023 |
| 10.05.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 10 | 08.07.2021 |
| 26.05.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja należytego wykonania umowy | 17 | 30.01.2023 |
| 28.05.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 50 | 31.07.2021 |
| 23.06.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 31 | 24.08.2021 |
| 24.06.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 138 | 28.07.2021 |
| 13.07.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 500 | 16.10.2021 |
| 16.07.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek | 232 | 25.07.2025 |
| 16.07.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek | 162 | 04.06.2025 |
| 16.08.2021 | Haitong Bank S.A. Oddział w Polsce | ATREM S.A. | gwarancja przetargowa | 2 800 | 27.12.2021 |
| 24.08.2021 | UNIQA TU SA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 100 | 04.10.2021 |
| 01.09.2021 | InterRisk TU SA Vienna Insurance Group | ATREM S.A. | gwarancja należytego wykonania kontraktu | 1 176 | 31.12.2022 |
| UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A. | | | | | |
| 26.03.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 17 | 07.10.2022 |
| 17.03.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 80 | 07.10.2022 |
| 08.03.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 6 | 07.10.2022 |
| 04.03.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 69 | 07.10.2022 |
| 04.03.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 37 | 07.10.2022 |
| 26.02.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 9 | 07.10.2022 |
| 04.02.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 25 | 07.10.2022 |
| 03.02.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 22 | 07.10.2022 |
| 02.02.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 26 | 07.10.2022 |
| 02.02.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 62 | 07.10.2022 |

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

| | | | | | |
|------------|------------------------------|----------|-----------------------------------|----|------------|
| 18.01.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 78 | 07.10.2022 |
| 12.01.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 28 | 07.10.2022 |
| 12.01.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 64 | 07.10.2022 |
| 12.01.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 85 | 07.10.2022 |
| 11.01.2021 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | PBH S.A. | gwarancja płatności czynszu najmu | 31 | 07.10.2022 |

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

11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy Kapitałowej i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową

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 PJP MAKRUM S.A.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki działalność operacyjna jest finansowana z kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytów odnawialnych. 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 znaczenie 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 listopadzie 2020 roku z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych, zgodnie z którymi spłata rat kapitałowych została zawieszona aż do końca marca 2022 roku. 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 wpierana jest poprzez kredyty inwestycyjne oraz obrotowe na finansowanie działalności bieżącej i programu „stare na nowe”. 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.

W segmencie odzieżowym działalność operacyjna jest finansowana głównie z kredytów w rachunku bieżącym. Posiadane w bankach linie na gwarancje i akredytywy umożliwiają między innymi

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

zabezpieczenie transakcji handlowych obarczonych ryzykiem związanym z dostawą oraz jakością zamówionych towarów.

W roku 2021 jak i kolejnych Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych:

1) Developing

- Budowa kolejnych etapów Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy;
- Budowa kolejnych etapów Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy;
- Budowa pierwszego i kolejnych etapów Osiedla Rabatki (Czarna Droga) w Bydgoszczy;
- Wykończenie budynku usługowo-biurowego IMMOBILE K3 w Bydgoszczy.

Grupa finansuje nakłady związane z osiedlami mieszkaniowymi kredytami bankowymi. Wyjątkiem jest II etap Osiedla Uniwersyteckiego, który finansowany jest z własnych środków oraz wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy dokonywanych przez Nabywców w miarę postępu robót budowlanych.

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) 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 2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie tego zadania. Grupa zamierza otworzyć hotel w pierwszym półroczu 2022 roku. Grupa inwestowała w 2021 roku w wyposażenie dwóch nowych hoteli – w Szczecinie i w Elblągu. Obydwa hotele zostały otwarte w drugim kwartale 2021 roku.

Grupa planuje otwarcie w dniu 1 grudnia br. hotelu pod marką Focus Hotel Premium w Jastkowie k. Lublina. Trwają również prace budowlane pierwszych hoteli spółki w Warszawie oraz w Stargardzie, których otwarcie planowane jest na pierwsze półrocze 2022 roku. W hotelu Focus Premium „Pod Orłem” w Bydgoszczy Grupa jest w trakcie pierwszego etapu renowacji zabytkowego obiektu (restauracji).

3) Przemysł

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

4) Odzież

Duże znaczenie dla przyszłych wyników finansowych Grupy ma włączenie od drugiego kwartału 2021 roku do konsolidacji podmiotów z grupy DLAKO Sp. z o.o. w związku z nabyciem 90% udziałów w tej Spółce.

Aktualnie prowadzone są prace związane z zamknięciem roku obrotowego podmiotów z Grupy DLAKO (zakończonym 31.03.2021 r.), wyceną aktywów i pasywów dla celów rozliczenia przejęcia i inne prace związane z funkcjonowaniem służb księgowych i finansowych.

Równolegle trwa proces reorganizacji Grupy DLAKO i dostosowanie jej funkcjonowania w ramach struktur grupy GK IMMOBILE S.A..

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

- bieżącej generacji gotówki,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

- sprzedaży mieszkań,
- sprzedaży lub refinansowania biurowca IMMOBILE K3,
- sprzedaży akcji własnych.

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. Podstawowe zagrożenia i ryzyko związane z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego 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 i odzieżowym,
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, odzieży, 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 i gazowym, 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 oraz poziom USD na zakupy importowe,
- 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:

- włączenie do Grupy Kapitałowej IMMOBILE podmiotów z grupy DLAKO i ich reorganizacja i przystosowanie do funkcjonowania w ramach nowej struktury,
- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PJP MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A.,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

- efekt reorganizacji 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 w Grupie.

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

Główne cele strategiczne Grupy Kapitałowej 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 zarówno w obszarze budownictwa mieszkaniowego, jak i w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych,
- 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,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Grand w Szczecinie, FOCUS Premium w Elblągu i w Sopocie oraz hotelami w Poznaniu i Lublinie, a także otwarciem nowych hoteli w Jastkowie k. Lublina, Bydgoszczy, Warszawie i Stargardzie,
- 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,
- 11) efektywne zarządzanie nowym segmentem odzieżowym po przejęciu 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki QUIOSQUE i sieci sklepów detalicznych,
- 12) kontynuacja działalności spółek najbardziej dotkniętych przez pandemię koronawirusa (hotelarstwo, segment odzieżowy).

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

Bydgoszcz, dn. 26 listopada 2021 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3
NIP: 5540309005, REGON: 090549380
tel. (+48 52) 561 23 30, fax (+48 52) 321 00 78

www.immobile.com.pl