



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



BRANŻA ODZIEŻOWA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA
2022 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 30 MAJA 2022 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	Najważniejsze zdarzenia.....	3
2.	Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2022 do 31.03.2022 r.	4
2.1.	Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2.	Wyniki finansowe	15
3.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	21
4.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	21
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	23
6.	Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.05.2022 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	23
7.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.05.2022 r.	24
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	24
9.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	25
10.	Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2022 do 31.03.2022 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca	25
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	27
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	29

1. Najważniejsze zdarzenia

1. W dniu 04.02.2022 roku Spółka otrzymała informację ze strony podmiotu pośredniczącego w przyjmowaniu ofert sprzedaży Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie w związku z wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż akcji ATREM S.A. z dnia 08.12.2021 r., o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której Emitent nabędzie 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

Rozliczenie transakcji sprzedaży akcji, w całości ze środków własnych Spółki, nastąpiło w dniu 09.02.2022 r. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

2. Podstawowe dane finansowe Grupy:

- a. Przychody Spółki w pierwszym kwartale 2022 roku wyniosły 171,5 mln PLN,
- b. EBITDA jest dodatnia i wynosi 6,2 mln PLN,
- c. Strata netto w wysokości 8,7 mln PLN.

3. W dniu 24.02.2022 roku rozpoczęła się zbrojna agresja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Konsekwencje napaści nie powodują bezpośredniego wpływu na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ani na zagrożenie kontynuacji działalności. Grupa nie prowadzi aktywności na rynkach wschodnich, jednak pośrednio może się ona odbić na działalności spółek zależnych poprzez np. zmiany kursowe, organicznie możliwości produkcyjnych podwykonawców czy też złamaniu łańcuchów dostaw. Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE będzie bacznie obserwował wydarzenia i w miarę potrzeb dobierał narzędzia do zmieniającej się sytuacji, aby efektywnie chronić biznes i pilnować, aby nie zejść z obranej ścieżki rozwoju.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2022 do 31.03.2022 r.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

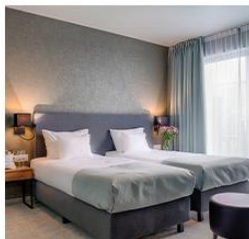
Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszym kwartale 2022 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

- 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



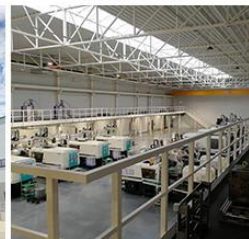
PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

PRZEMYSŁ



PROJPRZEM
BUDOWNICTWO

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE



atrem
budownictwo energetyka

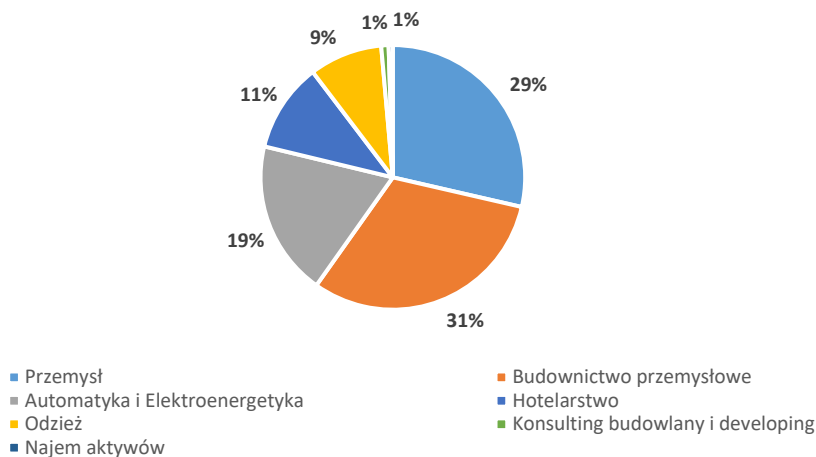
AUTOMATYKA I ELEKTROENERGETYKA



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w pierwszym kwartale 2022 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 31-03-2022 roku (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	49 042	878	18 678	1 541	53 523	32 514	15 321	0	171 497
Sprzedaż między segmentami	5 543	1 059	0	2 335	208	0	0	0	9 145
Przychody ogółem	54 585	1 937	18 678	3 876	53 731	32 514	15 321	0	180 642
Amortyzacja	1 990	335	4 197	14	55	596	2 046	0	9 233
Wynik operacyjny segmentu	339	113	-2 158	0	2 080	790	-3 105	0	-1 941
Aktywa segmentu sprawozdawczego	167 955	47 074	288 527	202 077	38 514	105 411	74 510	99 148	1 023 216

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 31-03-2021 roku (niebadane, przekształcone)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	37 213	566	5 419	16 567	19 414	16 597	0	0	95 776
Sprzedaż między segmentami	149	1 093	17	2 084	568	0	0	0	3 910
Przychody ogółem	37 362	1 659	5 436	18 651	19 982	16 597	0	0	99 687
Amortyzacja	938	133	3 383	36	27	593	0	0	5 109
Wynik operacyjny segmentu	1 398	106	-3 468	2 343	-1 407	-1 187	0	0	-2 215
Aktywa segmentu sprawozdawczego	108 645	31 525	204 002	154 196	17 837	76 996	0	63 017	656 218

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

PRZEMYSŁ

Segment ten obejmuje następujące obszary działalności: systemów przeładunkowych, maszyn krusząco-mielących, systemów parkingowych oraz wyposażenia magazynów.



– Systemy przeładunkowe

Sprzedaż produktów tego asortymentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych drugiego stopnia (PROMStahl GmbH, PROMStahl Ltd., PROMStahl Sp. z o.o.) oraz bezpośrednio ze spółki PJP MAKRUM S.A. (sprzedaż eksportowa do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej).

Zapotrzebowanie na tego typu produkcję dynamicznie rośnie – oczekuje się, iż do końca 2027 r. wielkość globalnego rynku dla systemów przeładunkowych osiągnie poziom 803,9 mln USD.

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

– Maszyny krusząco-mielące

W zakresie obszaru konstrukcji stalowych realizowany jest cel sprzedaży głównie własnych produktów, które generują wyższe marże.

Kontynuowane są działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy PJP 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.

– Systemy parkingowe

Dostawa i montaż systemów parkingowych realizowany jest głównie na rzecz firm z branży deweloperskiej. Realizowane są również projekty na rzecz jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. Sytuacja na rynku budowlanym wspiera ideę projektowania w nowych

inwestycjach miejsc postojowych z wykorzystaniem produktu Grupy. 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.

Obecnie Grupa rozbudowuje kanały dystrybucji i zamierza oferować ten produkt za pośrednictwem Spółek zależnych bezpośrednio w Wielkiej Brytanii i Niemczech.

– **Wyposażenie magazynów**

Grupa posiada w ofercie wyroby i usługi związane z logistyką magazynową tj. sprzedaż, serwis, wynajem wózków widłowych oraz pozostałe elementy wyposażenie 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.

Grupa rozbudowuje kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem Spółek zależnych PROMStahl również w Wielkiej Brytanii i Niemczech.

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu oraz w Warszawie. W pierwszym kwartale 2022 roku spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego. W segmencie budownictwa przemysłowego odnotowano wzrost sprzedaży o 34,1 mln PLN tj. 176%, w stosunku do analogicznego (słabszego pod kątem zaawansowania prac budowlanych na poszczególnych budowach) okresu 2021 roku.

Realizowane obecnie kontrakty budowlane gwarantują w 2022 roku przychód rzędu 220 mln PLN.



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, co może okazać się trudne przy dynamicznym wzroście cen materiałów budowlanych i usług zewnętrznych 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 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.



HOTELARSTWO

Dane dotyczą czternastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Warszawie, Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 1425 pokoi.

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za pierwszy kwartał 2022 roku wyniosły łącznie 18,7 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. Przychody netto ze sprzedaży

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

w tym segmencie w analogicznym okresie 2021 roku wyniosły natomiast 5,4 mln PLN, co oznacza wzrost o 13,3 mln PLN (+245%).

Segment konsekwentnie powiększa swój zasięg generując przychody o 72% wyższe niż w analogicznym okresie roku 2019 tj. najlepszego przychodowo, do tej pory roku w historii spółki. Dzieje się tak z racji na całkowite zdjęcie obowiązujących obostrzeń COVID-19 z początkiem marca 2022 roku, ale też dzięki powiększeniu swojej bazy o cztery kolejne obiekty:

- Focus Hotel Premium Elbląg – 85 pokoi w standardzie czterech gwiazdek – dołączył do sieci na podstawie umowy dzierżawy w dniu 01.05.2021 r.,
- Focus Hotel Grand Szczecin – 89 pokoi również w standardzie czterech gwiazdek – nowo otwarty obiekt w dniu 14.06.2021 r.,
- Focus Hotel Premium Lublin Conference & SPA – 87 pokoi w standardzie czterech gwiazdek – dołączył do sieci na podstawie umowy dzierżawy w dniu 01.12.2021 r.
- Focus Hotel Premium Warszawa – 234 pokoje w standardzie czterech gwiazdek – dołączył do sieci na podstawie umowy dzierżawy w dniu 18.03.2022 r.



Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych.

ROK	1Q 2022	1Q 2021	vs. 1Q 2021
OCC%	48,67%	23,97%	+24,7%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	238,0 zł	199,1 zł	+38,9 zł
Przychód na dostępny pokój netto	115,8 zł	47,7 zł	+68,1 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

W styczniu 2022 r. spółka zakończyła pierwszy etap modernizacji budynku hotelu Focus Premium „Pod Orłem” Bydgoszcz, czego skutkiem było otwarcie nowej restauracji Gdańska 14 z ofertą dedykowaną nie tylko dla gości hotelu, ale wszystkich Bydgoszczan. Restauracja od samego otwarcia cieszy się dużym powodzeniem.

W dniu 14 marca 2022 r. spółka otworzyła 4-gwiazdkowy Focus Hotel Premium Warszawa, pierwszy hotel sieci w stolicy Polski i zarazem największy obiekt w portfolio, w obiekcie znajdują się 234 pokoje, 1 600 m² powierzchni konferencyjnej w tym jedna z największych hotelowych sal wielofunkcyjnych w Warszawie o powierzchni 620 m², podziemny parking na 156 aut, Strefa Fitness z saunami.

W czerwcu 2022 r. spółka zamierza otworzyć 3-gwiazdkowy własny hotel Grupy – Focus Hotel Premium Bydgoszcz z 89 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta – ulica Bernardyńska 13 (przebudowany dawny biurowiec PROJPRZEM S.A.).

Na perspektywy segmentu pozytywny wpływ ma rezygnacja z obostrzeń związanych z pandemią Covid-19, z kolei nowym zagrożeniem jest wojna na Ukrainie, na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego negatywne konsekwencje z niej wynikające nie są jeszcze znane.

Na podstawie dostępnych informacji na dzień publikacji niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego należy spodziewać się wysokiego wzrostu przychodów i rentowności segmentu co najmniej w 2 kwartale 2022 roku.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

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, 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 prawdopodobnie do końca 2022 roku. Przychód ze sprzedaży etapu 2 planowany jest na poziomie 80,8 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. realizuje 3 etap Platanowego Parku, w którym zaplanowano 256 mieszkań oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Przewidywany termin zakończenia budowy to przełom 2022 i 2023 roku. Przewidywany przychód z etapu 3 kształtuje się na poziomie ok. 130 mln PLN netto.

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 2022 roku na wybudowanie ok. 172 mieszkań z garażem wielostanowiskowym i lokalami usługowymi.



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach 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 26,0 mln PLN netto, do sprzedaży pozostało towaru za 0,1 mln PLN netto.

W lutym 2022 r. spółka CDI 8 Sp. z o.o. zakończyła budowę etapu 2, w którym wybudowano trzy budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie 106 mieszkań, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 70 zewnętrznych miejsc postojowych. Planowany przychód z tej inwestycji to ca 32 mln PLN netto, obecnie sprzedano produktów za 23,66 mln PLN netto. Rozpoznanie przychodów i marży z tego tytułu rozpocznie się w 2 kwartale br.

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.



Osiedle Rabatki

CDI 4 Sp. z o.o. prowadzi budowę 1 etapu osiedla „Rabatki” położonego w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga, 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. 59 mln PLN netto.

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. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Wpływ istniejącej sytuacji rynkowej w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest dynamiczny. Spółki celowe realizujące budowy przekroczyły już 50 % koszty zaawansowania robót, zmiany w cenach materiałów budowlanych oraz wzrastające koszty robocizny przy podpisanych kontraktach buforowane są podwyżkami niesprzedanych produktów. Inflacja oraz wzrastające koszty kredytów mieszkaniowych skutkują zmniejszeniem zainteresowania części klientów, natomiast nadal są aktywni klienci gotówkowi traktujący zakup mieszkań jako działania inwestycyjne. Grupa aktywnie reaguje na sytuację na rynku deweloperskim dostosowując poziom cen sprzedawanych mieszkań do wzrostu cen wytworzenia oraz popytu na rynku.

SEGMENT ODZIEŻOWY

QUIOSQUE



W związku z nabyciem w kwietniu 2021 roku 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.

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 31.03.2022 roku spółka prowadziła sprzedaż w 142

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

sklepach regularnych marki Quiosue, 2 sklepach outletowych i 1 sklepie internetowym. 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.

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.

Na sprzedaż i wyniki w segmencie odzieżowym w pierwszym kwartale 2022 roku wpłynęły przede wszystkim:

- bardzo mała odwiedzalność galerii handlowych w styczniu związana ze szczytem piątej fali zachorowań na koronawirusa, a w konsekwencji z obawy klientek przed zarażeniem się w miejscach publicznych,
- w lutym i marcu na zachowania klientów wpływał strach o budżety domowe spowodowany rosnącą gwałtownie inflacją i wzrostem kosztów utrzymania, a zwłaszcza podwyżkami cen gazu i energii elektrycznej. Dodatkowo wybuch wojny w Ukrainie 24 lutego spowodował wzrost niepokoju o bezpieczeństwo oraz zmianę priorytetów, co wpłynęło przez kolejne tygodnie na spadek nastrojów zakupowych.

Grupa spodziewa się wyższych przychodów segmentu w 2 kwartale roku w stosunku do kwartału pierwszego, co pozytywnie winno wpłynąć na rentowność segmentu.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w pierwszym kwartale 2022 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy).

IMMOBILE | K3



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

IMMOBILE K3

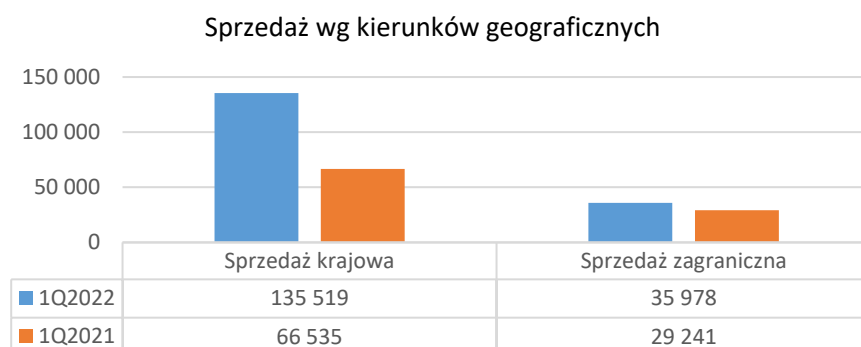
Całkowita powierzchnia najmu GLA w inwestycji własnej – IMMOBILE K3 to ok. 8,8 tys. m². Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN. Na dzień dzisiejszy zawarte są umowy najmu na blisko 87% powierzchni GLA. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 13% powierzchni 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.

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w pierwszym kwartale 2022 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2021, wynoszący ok. 75,7 mln PLN wpływ miał wzrost zarówno sprzedaży krajowej (wzrost o 69,0 mln PLN, jak i zagranicznej (wzrost o 6,7 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 kwartałach 2021 i 2020 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	171 498	95 776
Koszt własny sprzedaży	147 733	80 299
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	23 765	15 477
Koszty sprzedaży	13 377	8 372
Koszty ogólnego zarządu	12 330	9 320
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	-1 941	-2 215
Pozostałe przychody operacyjne	1 534	406
Pozostałe koszty operacyjne	1 539	185
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-1 093	-506
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 039	-2 500
Przychody finansowe	790	62
Koszty finansowe	5 826	2 770
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-8 075	-5 207
Podatek dochodowy	593	489
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-8 668	-5 697
Zysk (strata) netto	-8 668	-5 697
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-8 970	-4 234
- podmiotom niekontrolującym	302	-1 463
Podstawowy zysk (strata) na akcje	-0,12	-0,06
Rozwodniony zysk (strata) na akcje	-0,12	-0,06

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym kwartale 2022 roku wyniosły 171,5 mln PLN, co oznacza wzrost o 75,7 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2021.

Spadek przychodów nastąpił tylko w segmencie konsultingu budowlanego i developingu, co ma związek z cyklicznością realizacji poszczególnych budów osiedli mieszkaniowych.

W pozostałych segmentach operacyjnych Grupa odnotowała wzrosty przychodów ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2022 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku 2021.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 23,8 mln PLN (rentowność na poziomie 13,9%) wobec 15,5 mln PLN w analogicznym okresie roku 2021 (rentowność 16,2%).

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 5,0 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 3,0 mln PLN. Wzrost tych kosztów związany jest zarówno ze wzrostem przychodów jak i włączeniem do konsolidacji Grupy DLAKO Sp. z o.o. (QUIOSQUE).

W pierwszym kwartale 2022 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był nieistotny – pozostałe przychody operacyjne były niższe od pozostałych kosztów operacyjnych zaledwie o 5 tys. PLN. W analogicznym okresie roku 2021 pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 0,2 mln PLN.

Grupa poniosła stratę na działalności operacyjnej w bieżącym okresie w wysokości 3,0 mln PLN wobec straty 2,5 mln PLN w analogicznym okresie roku 2021.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Koszty finansowe w pierwszym kwartale 2022 roku osiągnęły poziom 5,8 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 2,8 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają między innymi koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 3 miesięcy wynoszą 3,0 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto istotny wpływ na wartość kosztów mają prowizje bankowe w wysokości 0,4 mln PLN, ujemne różnice kursowe w wysokości 0,5 mln PLN, koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 1,7 mln PLN.

Grupa poniosła stratę brutto na poziomie 8,1 mln PLN (w okresie porównawczym strata brutto wyniosła 5,2 mln PLN).

Za pierwszy kwartał 2022 roku strata netto GK IMMOBILE wyniosła 8,7 mln PLN wobec straty netto 5,7 mln PLN w analogicznym okresie roku 2021.

2.2.2. BILANS

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.03.2022 r. osiągnęła poziom wyższy o 54,7 mln PLN niż na koniec roku 2021 i wyniosła 581,8 mln PLN, głównie w wyniku wzrostu wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (otwarcie nowego hotelu FOCUS w Warszawie).

Aktywa	31-03-2022 (niebadane)	31-12-2021
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	15 724	15 708
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	201 956	153 208
Rzeczowe aktywa trwałe	209 556	208 308
Nieruchomości inwestycyjne	121 875	120 387
Pozostałe należności	6 756	6 894
Pochodne instrumenty finansowe	5 567	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	3 626
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	270	272
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 132	18 748
Aktywa trwałe	581 836	527 151

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.03.2022 r. w GK IMMOBILE wyniosły 441,4 mln PLN wobec 381,3 mln PLN na dzień 31.12.2021 r. Największe wzrosty dotyczą zwiększenia poziomu zapasów (związany jest z budową mieszkań i wzrostem zapasów w PJP MAKRUM S.A.) oraz należności z tytułu dostaw i usług.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Aktywa	31-03-2022 (niebadane)	31-12-2021
Aktywa obrotowe		
Zapasy	228 620	197 364
Aktywa z tytułu umowy	36 708	32 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	134 494	103 074
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	20 906	19 349
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 453	2 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 200	26 658
Aktywa obrotowe	441 381	381 298

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.03.2022 r. wynosi 242,1 mln PLN i jest niższy o 2,5 mln PLN niż na dzień 31.12.2021 r., co jest wynikiem poniesionej straty netto oraz odwróceniem rezerwy związanej z wezwaniem na zapisywanie się na sprzedaż akcji ATREM S.A. – wzrost kapitałów zapasowych.

Pasywa	31-03-2022 (niebadane)	31-12-2021
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	775	611
Pozostałe kapitały	21 909	14 692
Zyski zatrzymane:	53 164	60 942
- zysk (strata) z lat ubiegłych	62 134	48 404
- zysk (strata) netto	-8 970	12 538
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	197 489	197 887
Udziały niedające kontroli	44 614	46 690
Kapitał własny	242 103	244 577

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 117,2 mln PLN w stosunku do 31.12.2021 roku i wyniosła 781,1 mln PLN. Wzrosły zarówno zobowiązania długoterminowe (wzrost zobowiązań z tytułu leasingu nieruchomości zgodnie z MSSF 16 – w tym w związku z otwarciem hotelu w Warszawie oraz kredytów długoterminowych), jak i zobowiązania krótkoterminowe (zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, a także kredyty i leasingi).

Wzrost zobowiązań w tytułu umów wynika w dużej mierze z zobowiązań Grupy wobec przyszłych nabywców mieszkań i innych lokali w ramach umów deweloperskich.

Wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług został zrealizowany w segmencie przemysłowym oraz automatyce i energetyce (w tym w związku z wykazaniem zobowiązań całego konsorcjum realizującego kontrakt Tłoczni Gazu w Odolanowie), a także w nowym segmencie odzieżowym.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Pasywa	31-03-2022 (niebadane)	31-12-2021
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	139 112	135 144
Leasing	182 819	133 378
Pozostałe zobowiązania	7 860	9 145
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 810	23 018
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	900	876
Pozostałe rezerwy długoterminowe	5 461	4 729
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	301	301
Zobowiązania długoterminowe	358 264	306 591,00
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	200 202	161 544
Zobowiązania z tytułu umów	88 514	78 381
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 243	3 727
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	96 081	78 208
Leasing	23 873	23 758
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	12
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	9 010	8 802
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 925	2 849
Zobowiązania krótkoterminowe	422 849	357 281
Zobowiązania razem	781 113	663 872

2.2.3. PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE

	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-15 808	5 404
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 706	-6 422
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	13 024	-1 708
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-10 490	-2 726
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	26 658	13 631
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	31	-50
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	16 200	10 856

W pierwszym kwartale 2022 roku Grupa zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 15,8 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 9,2 mln PLN, zysk z tytułu różnic kursowych w wys. 0,3 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 5,3 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo wypływ gotówki o 18,8 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 7,7 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 5,2 mln PLN, wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1,5 mln PLN oraz wydatki na nabycie jednostek zależnych w kwocie 1,2 mln PLN – zakup akcji ATREM S.A. w wezwaniu.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 13,0 mln PLN. Grupa dokonała wykupu obligacji w kwocie 2,4 mln PLN, spłat kredytów, pożyczek, leasingu oraz odsetek w kwocie 21,1 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 36,5 mln PLN.

2.2.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Na koniec pierwszego kwartału 2022 roku wskaźniki płynności uległy nieznacznemu pogorszeniu w porównaniu do analogicznego okresu roku 2021.

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

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q2022	1Q2021
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	16,76%	14,60%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31.03.2022	31.03.2021
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,05	1,10
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	27 542	41 757
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31.03.2022	31.03.2021
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,07	1,27
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,52	0,63
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,76	0,64
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	3,22	1,83
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1Q2022	1Q2021
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	-5,05%	-5,95%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	-4,71%	-5,44%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,85%	-0,87%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-3,58%	-2,48%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q2022	1Q2021
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	6 194	2 610
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	3,61%	2,72%

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

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 2021. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia o charakterze nietypowym, poza wskazanymi w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.*

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

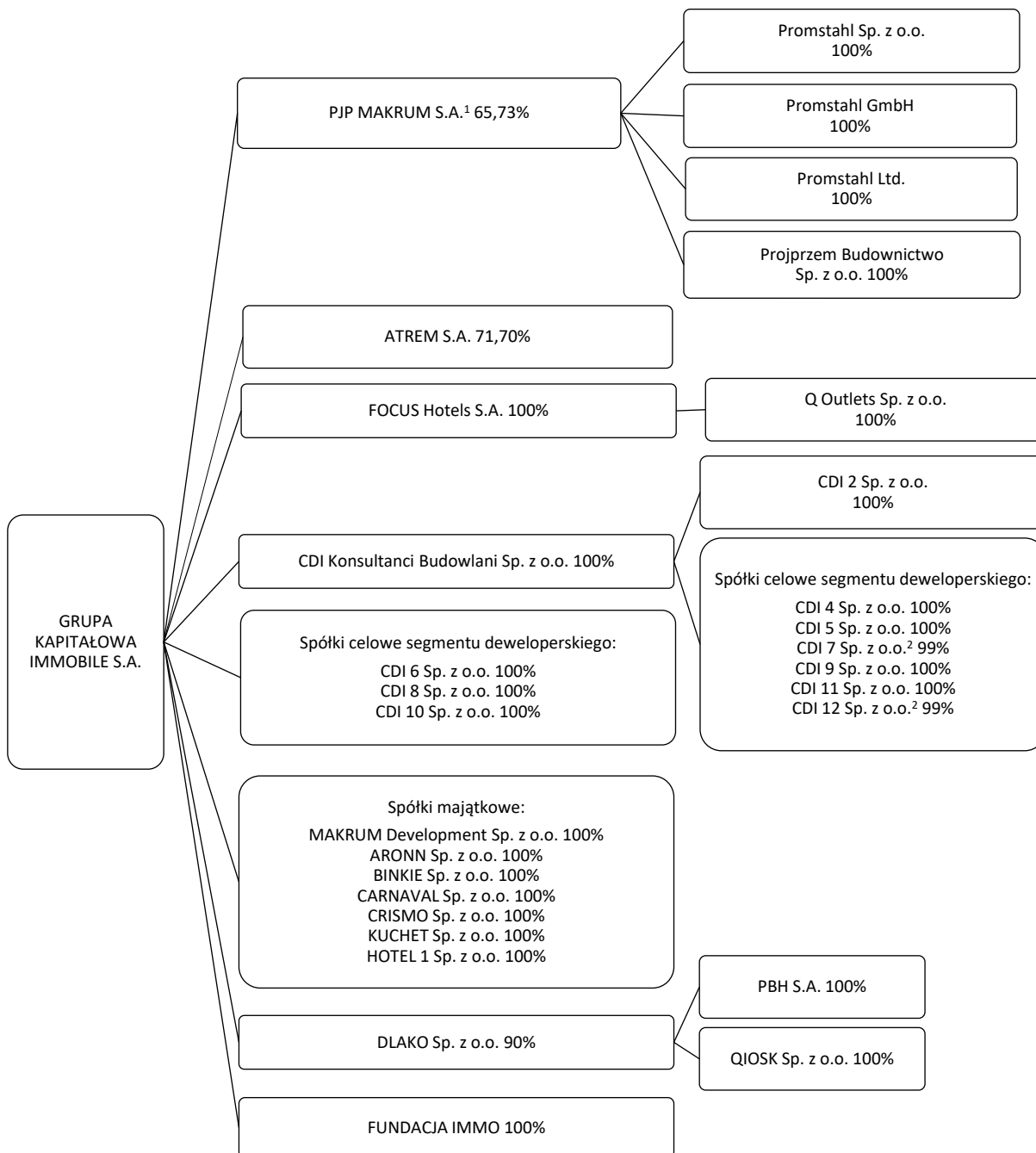
Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz 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 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 10 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 11 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

* W 2022 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A., co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

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*.



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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 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 2022.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.05.2022 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 30.05.2022				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	28 076 958	37,26	28 076 958	37,26
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 (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	9 866 929	13,09	9 866 929	13,09
Stan na dzień 31.12.2021				
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 Winiecki	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

MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w 2020 r. 109.196 akcji Spółki, w 2021 r. 79.242 akcji Spółki.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 30.05.2022 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.05.2022 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2021	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 30.05.2022
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 (wraz z podmiotami zależnymi)	27 979 611	97 347	-----	28 076 958
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	6 800	-----	100 000

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 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 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 01.01.2022 do 31.03.2022 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W pierwszym kwartale 2022 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 PIERWSZYM KWARTALE 2022 ROKU						
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
03.01.2022	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	12 000	03.04.2025
17.02.2022	GK IMMOBILE S.A. CDI 5 Sp. z o.o.	Focus Hotels S.A.	Umowa poręczenia	ENEA S.A.	410	31.12.2022
23.02.2022	GK IMMOBILE S.A.	PBH S.A.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	10 000	22.02.2024
22.03.2022	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	AB BECHCICKI Sp. z o.o.	125	28.02.2024

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w pierwszym kwartale 2022 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W pierwszym kwartale 2022 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM KWARTALE 2022 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE GK IMMOBILE S.A.					
16.03.2022	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 722	13.03.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.					
20.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.03.2022
20.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.03.2022

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILEŚródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

02.02.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	325	08.07.2022
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
02.02.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 659	24.10.2022
16.02.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 349	31.10.2022
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.					
28.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	2	26.09.2026
31.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	9	18.12.2025
01.02.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	2	25.03.2023
02.02.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	9	18.06.2022
16.03.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	40	25.04.2022
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 26.01.2022 do 31.03.2022	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	308	bezterminowe
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
24.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	250	14.01.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
07.02.2022	Santander Bank Polska S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	2 603	05.05.2027
12.01.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.03.2022
16.02.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	120	23.05.2022
16.02.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	25	04.04.2022
30.03.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	39	06.06.2022
UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A.					
26.01.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	182	07.10.2022
31.01.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	78	01.08.2022
02.02.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	58	07.10.2022
04.02.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	21	07.10.2022
22.02.2022	Bank Gospodarstwa Krajowego	PBH S.A.	gwarancja płynnościowa	8 000	22.05.2024
28.02.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	14	07.10.2022
03.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	61	07.10.2022
03.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	74	07.10.2022
04.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	20	07.10.2022
07.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	91	07.10.2022
14.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	22	07.10.2022

Za wyjątkiem jednej gwarancji w kwocie 325 tys. PLN, udzielonej w dn. 02.02.2022 r. na zlecenie PJP MAKRUM S.A. zabezpieczającej dobre wykonanie umowy zawartej z CDI 7 Sp. z o.o., Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji udzielonych są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

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

W roku 2022 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 był II etap Osiedla Uniwersyteckiego, który finansowany był z własnych środków oraz wpłat na

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

mieszaniowy 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 finalizuje rozpoczętą w 2019 roku inwestycję przebudowy posiadanej nieruchomości inwestycyjnej – budynku biurowego w Bydgoszcz przy ul. Bernardyńskiej 13 na hotel. Grupa podpisała w marcu 2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie tego zadania. Grupa zamierza otworzyć hotel w drugim kwartale 2022 roku.

W dniu 14 marca 2022 r. Grupa otworzyła 4-gwiazdkowy Focus Hotel Premium Warszawa, pierwszy hotel sieci w stolicy Polski i zarazem największy obiekt w portfolio.

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 trwa proces reorganizacji Grupy DLAKO i dostosowanie jej funkcjonowania w ramach struktur grupy GK IMMOBILE S.A. Dodatkowo Grupa prowadzi analizę istniejącej sieci sprzedaży w celu jej weryfikacji pod kątem aktualnej sytuacji rynkowej. W związku z tym w najbliższych miesiącach Grupa planuje kilka otworzyć sklepów w galeriach handlowych, interesujących z punktu widzenia zasięgu klientów, jak również z punktu widzenia kosztowego. Jednocześnie Grupa planuje zamykanie sklepów nierentownych.

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

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

Spółka nie wyklucza 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:

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie),
- wysoka inflacja większości cen surowców i materiałów, komponentów produkcyjnych, cen transportu, nośników mediów kosztów podwykonawców oraz kosztów pracy, w szczególności w segmencie przemysłowym oraz wykonawstwa budowlanego,
- 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,
- poziom stóp procentowych i kursów walutowych,
- 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, w tym związana z rozpoczęciem programu KPO,
- 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: popyt na usługi budowlane, ale także wzrost cen materiałów i usług budowlanych, podaż usług budowlanych podwykonawców, koszt kredytu hipotecznego i zdolność kredytowa potencjalnych nabywców,
- 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 oraz związany z nim poziom inflacji,
- 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.,
- efekt reorganizacji ATREM S.A. i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nią działalności,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

- 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 i asortyment oferowany pod marką PROMLIFT,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Grand w Szczecinie, FOCUS Premium w Elblągu, w Lublinie i w Warszawie, a także otwarciu nowego hotelu w Bydgoszczy,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (w tysiącach PLN)

- 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 tożsamych z segmentami Grupy. W kilku przypadkach podjęte zostały rozmowy z Zarządami i/lub znaczącymi akcjonariuszami Spółek będących w kręgu zainteresowania Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Szczególnie uważnie analizowana jest sytuacja Spółek notowanych na GPW w Warszawie.

Bydgoszcz, dn. 30 maja 2022 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 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