



**PRZEMYSŁ**



**DEVELOPING**



**MODA**



**HOTELARSTWO**



**BUDOWNICTWO**



**AUTOMATYKA  
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ ORAZ  
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA  
30 WRZEŚNIA 2024 ROKU**

**BYDGOSZCZ, 29 LISTOPADA 2024 ROKU**

**SPIS TREŚCI**

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w okresie 9 miesięcy zakończonym 30.09.2024 roku .....	3
1.1.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Immobile, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji..	3
1.2.	Charakterystyka sprzedaży – Grupa Kapitałowa Immobile S.A. ....	7
1.3.	Charakterystyka sprzedaży – Grupa Kapitałowa Immobile .....	8
1.4.	Jednostkowe wyniki finansowe dla Spółki GK Immobile S.A. ....	18
1.5.	Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Immobile .....	24
2.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	29
3.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	29
4.	Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2024 do 30.09.2024 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca .....	29
5.	Akcjonariat Spółki .....	33
6.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Dominującą wg stanu na dzień 30.09.2024 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania .....	33
7.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....	34
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	34
9.	Inne informacje, które w ocenie Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę.....	34
10.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	36

## **1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w okresie 9 miesięcy zakończonym 30.09.2024 roku**

Dla Spółki Dominującej Grupa Kapitałowa Immobile S.A.:

- Przychody wyniosły 36,7 mln PLN,
- EBITDA była ujemna i wyniosła 4,7 mln PLN,
- Odnotowano zysk netto w wysokości 4,4 mln PLN,
- Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej osiągnęły poziom 4,7 mln PLN.

Dla Grupy Kapitałowej Immobile:

- Przychody wyniosły 683,3 mln PLN,
- EBITDA osiągnęła wartość dodatnią 24,5 mln PLN,
- Strata netto wyniosła 40,2 mln PLN
- Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej osiągnęły poziom 19,9 mln PLN.

### **1.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Immobile, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji**

Jednostką Dominującą Grupy jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (dalej także: GK Immobile S.A., jednostka dominująca, Spółka, Emitent). Spółka osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne. Dodatkowo GK Immobile S.A. aktywnie zarządza płynnością w Grupie kapitałowej zaciągając i udzielając pożyczek do podmiotów z Grupy uzyskując przychody z tytułu odsetek. Istotnym źródłem przychodów są także otrzymanywane dywidendy.

Na dzień 30 września 2024 roku GK Immobile S.A. zatrudniała 67 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie i biurze zarządu,
- dziale controllingu i wsparcia biznesu,
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansów i sprawozdawczości finansowej,
- dziale relacji z instytucjami finansującymi,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- dziale IT,
- dziale bezpieczeństwa,
- obszarze prawnym.

W związku z faktem, iż Grupa Kapitałowa Immobile S.A. jest Spółką matką grupy kapitałowej, a jej aktywa to głównie posiadane akcje i udziały w spółkach zależnych oraz pożyczki do spółek zależnych, to ocena wyników finansowych oraz zdarzeń gospodarczych jest analizowana przez Zarząd głównie z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

W okresie sprawozdawczym z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki zrezygnował Pan Andrzej Paczuski, ze skutkiem na dzień 21.06.2024 roku. W tym samym dniu Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej Pana Stanisława Krukara.

Z dniem 29.07.2024 roku zmianie uległ też skład Zarządu Spółki- rezygnację ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu złożył Pan Sławomir Winiecki.

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa Immobile (dalej także: Grupa) składała się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 i jej spółek zależnych:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		30.09.2023	31.12.2023
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	65,73%	65,73%
QDS24 Sp. z o.o.*	Solec Kujawski, Polska	-	100,00%
Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
ATREM S.A.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.***	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI KB Sp. z o.o. (dawniej CDI 5 Sp. z o.o.)**	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attila Sp. z o.o.)***	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 8 Sp. z o.o.***	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej: Nobles Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	97,62%	90,00%
AKARDO S.A.	Bydgoszcz, Polska	82,14%	75,72%
Błonie Sp. z .o.o.	Bydgoszcz, Polska	45,01%	45,01%
Laurella Sp. z o.o.****	Bydgoszcz, Polska	97,62%	90,00%

\* w dniu 1.08.2024 roku doszło do połączenia poprzez przejęcie QDS24 Sp. z o.o. przez PJP MAKRUM S.A.

\*\* w dniu 26.08.2024 roku nastąpiła zmiana danych rejestrowych spółki CDI 5 Sp. z o.o. Spółka działa aktualnie pod firmą CDI KB Sp. z o.o.

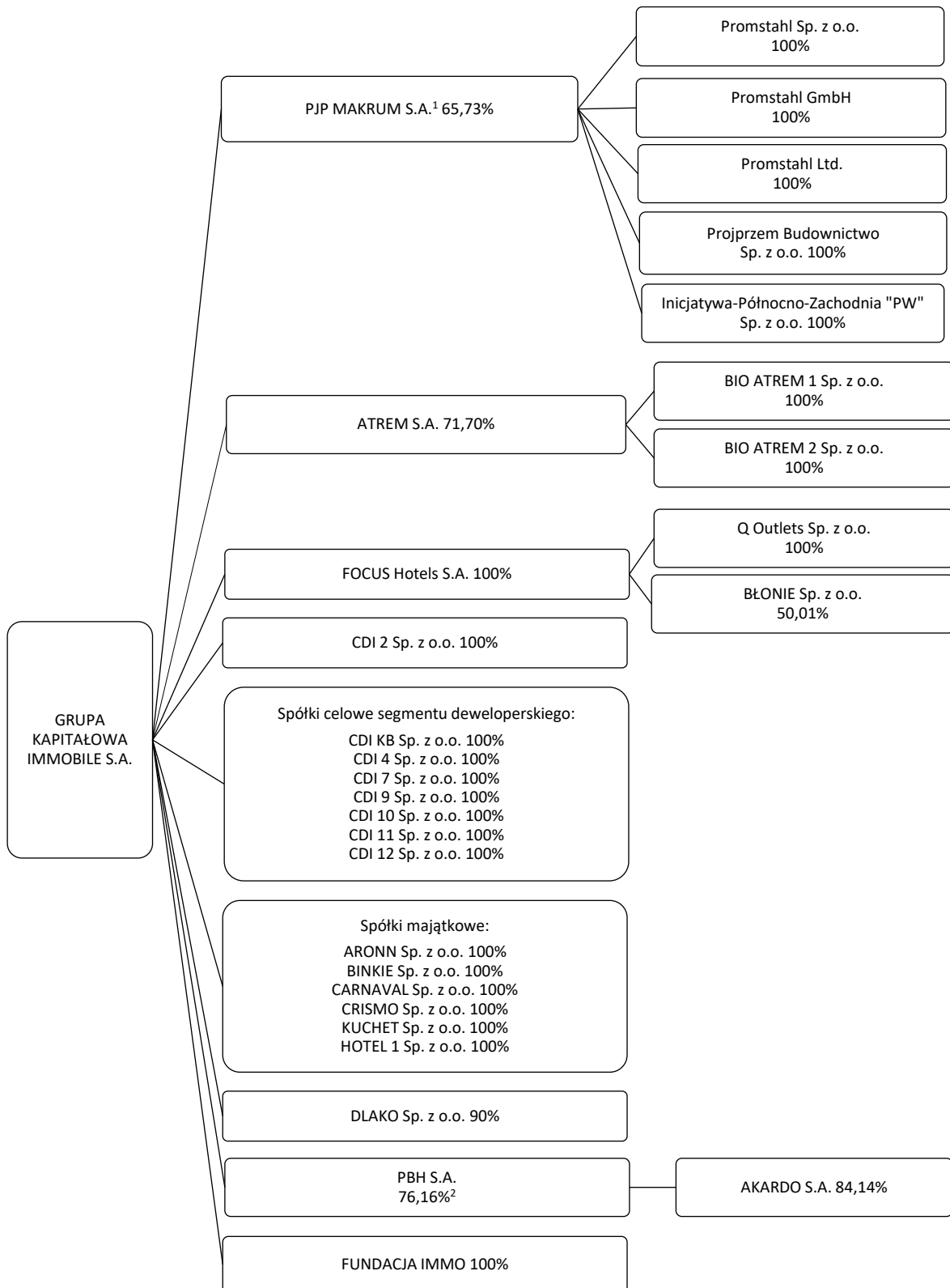
\*\*\* w dniu 1.10.2024 roku doszło do połączenia poprzez przejęcie CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. , CDI 6 Sp. z o.o. oraz CDI 8 Sp. z o.o. przez Spółkę Dominującą

\*\*\*\* w dniu 15.11.2024 roku doszło do połączenia poprzez przejęcie spółki Laurella Sp. z o.o. przez spółkę PBH S.A.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

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



<sup>1</sup> Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji 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. – 2.598.602 sztuk akcji, tj. 60,15% 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.

<sup>2</sup> Pozostałe 23,84% akcji w spółce posiada DLAKO Sp. z o.o.

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

---

W pierwszej połowie 2024 roku, w dniu 02.04.2024 roku doszło do połączenia poprzez przejęcie Qiosk Sp. z o.o. przez Dlako Sp. z o.o.

Zgodnie z treścią raportów bieżących opublikowanych przez spółkę zależną PJP Makrum S.A. w dniach 24.04.2024 i 21.05.2024 roku, w dniu 01.08.2024 nastąpiło połączenie spółki zależnej QDS24 Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej ze spółką PJP MAKRUM S.A. jako spółką przejmującą.

W dniu 31 lipca 2024 roku Jednostka Dominująca poinformowała o zamiarze połączenia ze spółkami zależnymi CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o. oraz CDI 8 Sp. z o.o. Więcej informacji oraz szczegółowy plan połączenia został opublikowany w raportach bieżących nr 16-22/2024. Dnia 5 września 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Grupy Kapitałowej Immobile S.A. podjęło uchwały zatwierdzające połączenia. Połączenie nastąpiło w dniu 1.10.2024 roku.

W dniu 24 lipca 2024 roku Jednostka Dominująca zawarła ze spółką zależną z segmentu modowego - „PBH” S.A. umowę objęcia akcji serii G spółki „PBH” S.A. Spółka opłaciła akcje serii G poprzez wniesienie wkładów pieniężnych w wysokości 99.450.000 PLN. W wyniku tego zdarzenia zwiększeniu uległa kontrola nad spółką „PBH” S.A. z 90,00% do 97,62%.

W dniu 26.07.2024 roku między spółkami Focus Hotels S.A. a PBH S.A. została zawarta umowa zbycia wszystkich posiadanych przez PBH S.A. udziałów w spółce Błonie Sp. z .o.o. na rzecz Focus Hotels S.A. Zmiana ta nie spowodowała zmiany udziału grupy w kapitale spółki Błonie Sp. z .o.o.

W dniu 8.11.2024 roku utworzona została nowa spółka Bio Atrem 1 Sp. z o.o., której 100% udziałów posiada ATREM S.A.

W dniu 15.11.2024 roku doszło do połączenia poprzez przejęcie spółki Laurella Sp. z o.o. przez spółkę PBH S.A.

W dniu 28.11.2024 roku utworzona została nowa spółka Bio Atrem 2 Sp. z o.o., której 100% udziałów posiada ATREM S.A.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

### 1.2. Charakterystyka sprzedaży – jednostkowo spółka Grupa Kapitałowa Immobile S.A.

Grupa Kapitałowa Immobile S.A., jako typowa Spółka holdingowa, nie osiąga, poza przychodami usług korporacyjnych (holdingowych) świadczonych dla podmiotów z Grupy, znaczących przychodów z działalności operacyjnej.

W czwartym kwartale 2023 roku nastąpiło połączenie segmentów prezentowanych w poprzednich okresach odrębnie, tj. segmentu usługi holdingowe i segmentu najmu aktywów, w części dotyczącej najmu aktywów spółkom zależnym. Usługi te są kierowane do tych samych odbiorców i stanowią element zarządzania całą Grupą. Jednocześnie został wyodrębniony nowy segment „Pozostałe” z powodu wzrostu jego istotności w aktywach Spółki. Z uwagi na powyższe, dane porównawcze dotyczące pierwszej połowy 2023 roku zostały skorygowane, aby zapewnić porównywalność wyników segmentów.

<i>Segmenty Operacyjne</i>	<i>Usługi Holdingowe</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Razem</i>
<b>Okres od 01.01.2024 do 30.09.2024</b>			
Przychody przypisane do segmentów	34 400	0	<b>34 400</b>
Wynik operacyjny segmentu	12 463	0	<b>12 463</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	876	-	<b>876</b>
Aktywa segmentu na dzień 30.09.2024	399 195	54 743	<b>453 938</b>
<b>Okres od 01.01.2023 do 30.09.2023</b>			
Przychody przypisane do segmentów	23 313	0	<b>23 313</b>
Wynik operacyjny segmentu	7 470	0	<b>7 470</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	860	-	<b>860</b>
Aktywa segmentu na dzień 30.09.2023	296 274	56 104	<b>352 378</b>
Aktywa segmentu na dzień 31.12.2023	342 346	57 389	<b>399 735</b>

Na dzień 30 września 2024 roku oraz na dzień 30 września 2023 roku w segmencie usług holdingowych uwzględnione są także pozostałe przychody/koszty związane z działalnością holdingową, tj. przychody z tyt. dywidend, odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych, a w aktywach segmentu – inwestycje w jednostki zależne i pożyczki udzielane wewnątrz Grupy.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz w analogicznym okresie 2023 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana przez spółkę GK Immobile S.A.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

### 1.3. Charakterystyka sprzedaży – skonsolidowane ujęcie Grupa Kapitałowa Immobile

Grupa Kapitałowa Immobile w okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
  - Przemysł,
  - Budownictwo,
  - Automatyka i Elektroenergetyka,
  - Developing,
  - Hotelarstwo,
  - Moda,
- Pozostała działalność.



**fh** FOCUS HOTELS

**cdi** / konsultanci budowlani

**atrem**  
budownictwo energetyka

**PJP MAKRUM**  
Grupa Przemysłowa

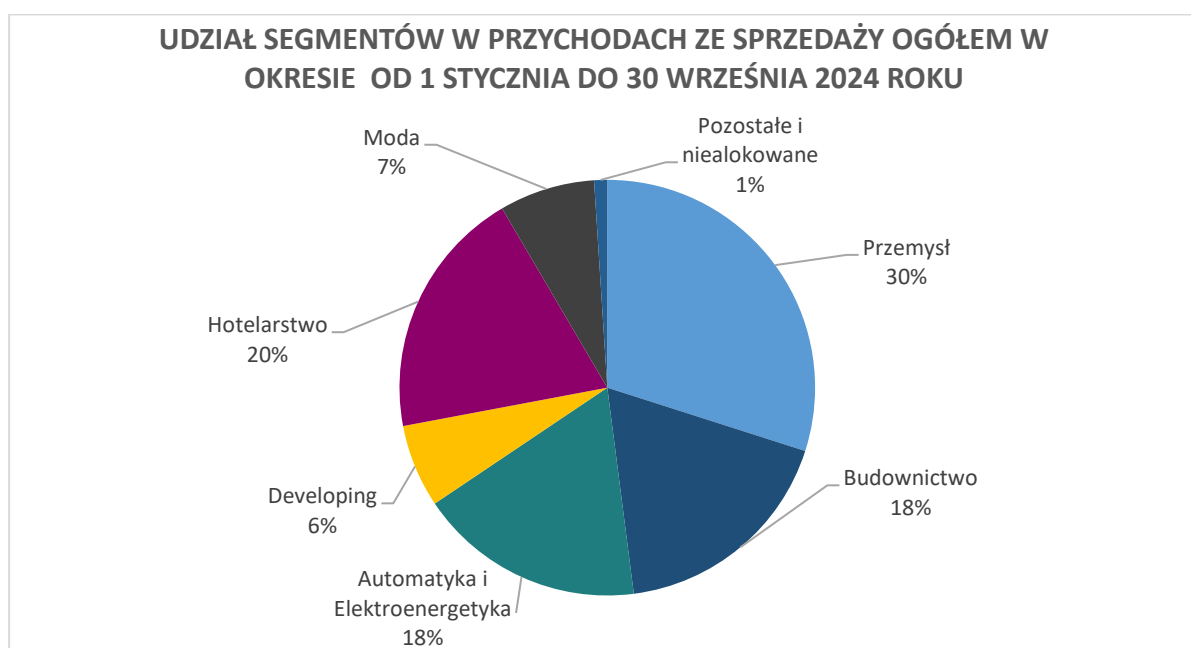
**PROJPRZEM**  
BUDOWNICTWO

QUIOSQUE.PL



### SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów w okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz okresu porównawczego przedstawiają tabele zamieszczone poniżej.





**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
<b>Okres od 01.01.2024 do 30.09.2024</b>								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	205 156	125 125	121 808	42 079	135 060	51 599	2 428	<b>683 256</b>
Sprzedaż między segmentami	2 796	133	643	2 772	444	60	4 648	<b>11 496</b>
<b>Przychody ogółem</b>	<b>207 952</b>	<b>125 258</b>	<b>122 451</b>	<b>44 852</b>	<b>135 505</b>	<b>51 659</b>	<b>7 076</b>	<b>694 752</b>
Koszt własny sprzedaży	152 757	113 065	97 578	31 109	113 737	72 446	1 481	<b>582 173</b>
<b>Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>52 399</b>	<b>12 060</b>	<b>24 231</b>	<b>10 970</b>	<b>21 323</b>	<b>-20 847</b>	<b>947</b>	<b>101 083</b>
Koszty sprzedaży	28 823	8 024	1 926	1 285	3 697	7 210	2 092	<b>53 056</b>
Koszty ogólnego zarządu	13 175	5 021	9 940	2 331	7 485	8 641	1 019	<b>47 612</b>
<b>Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>10 402</b>	<b>-985</b>	<b>12 364</b>	<b>7 354</b>	<b>10 141</b>	<b>-36 698</b>	<b>-2 163</b>	<b>415</b>
Amortyzacja	7 635	201	1 501	88	16 548	10 085	4	<b>36 062</b>
Aktywa segmentu na dzień 30.09.2024	201 023	45 035	72 163	176 086	255 934	94 724	106 316	<b>951 282</b>

Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
<b>Okres od 01.01.2023 do 30.09.2023</b>								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	218 592	92 128	92 693	73 962	125 052	43 911	2 886	<b>649 225</b>
Sprzedaż między segmentami	522	28	0	6 628	232	0	4 431	<b>11 841</b>
<b>Przychody ogółem</b>	<b>219 114</b>	<b>92 157</b>	<b>92 693</b>	<b>80 590</b>	<b>125 284</b>	<b>43 911</b>	<b>7 317</b>	<b>661 066</b>
Koszt własny sprzedaży	166 349	78 984	81 124	54 337	104 192	52 323	1 350	<b>538 659</b>
<b>Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>52 243</b>	<b>13 144</b>	<b>11 569</b>	<b>19 624</b>	<b>20 859</b>	<b>-8 412</b>	<b>1 537</b>	<b>110 565</b>
Koszty sprzedaży	26 886	7 405	1 975	1 182	2 762	7 277	1 896	<b>49 382</b>
Koszty ogólnego zarządu	15 878	2 748	8 935	2 015	6 737	6 006	1 446	<b>43 765</b>
<b>Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>9 480</b>	<b>2 992</b>	<b>659</b>	<b>16 427</b>	<b>11 360</b>	<b>-21 695</b>	<b>-1 805</b>	<b>17 418</b>
Amortyzacja	7 032	419	2 417	363	15 364	8 001	0	<b>33 597</b>
Aktywa segmentu na dzień 30.09.2023	204 889	43 186	72 670	199 665	272 773	91 787	130 084	<b>1 015 056</b>
Aktywa segmentu na dzień 31.12.2023	182 946	41 180	75 641	172 621	262 867	105 147	119 988	<b>960 390</b>

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



**PJP MAKRUM**  
Grupa Przemysłowa



## Przemysł

Segment ten obejmuje działalność w zakresie linii produktowych: systemów przeładunkowych, maszyn krusząco-mielących, systemów parkingowych, wyposażenia magazynów oraz ślusarki otworowej aluminiowej i PCV.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku przychody tego segmentu osiągnęły wartość 205,2 mln PLN i były niższe o 13,4 mln PLN, tj. 6,1 % niż w analogicznym okresie 2023 roku.

W okresie sprawozdawczym 67,7% wartości sprzedaży całego segmentu przemysłowego stanowiły przychody linii produktowej systemy przeładunkowe, które osiągnęły wartość 138,6 mln PLN i były niższe o 31,2 mln PLN tj. 18,4% niż w analogicznym okresie 2023 roku. Sprzedaż pozostałych linii produktowych segmentu przemysłowego wyniosła łącznie 66,6 mln PLN co oznacza wzrost o 36,3% w stosunku do sprzedaży w analogicznym okresie 2023 roku.

### Linie produktowe segmentu:

- **Systemy przeładunkowe**

Sprzedaż produktów tej linii do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych z Grupy PJP Makrum S.A. (PROMStahl GmbH, PROMStahl Sp. z o.o., PROMStahl LTD) oraz bezpośrednio przez PJP Makrum S.A. Produkt kierowany jest głównie na rynki eksportowe, gdzie największym rynkiem zbytu jest rynek niemiecki.

- **Maszyny MAKRUM**

W ramach linii produktowej Maszyny i kruszarki funkcjonuje sprzedaż m. in. kruszarek, suszarni, młynów, przesiewaczy, czy granulatorów. Zarząd spółki zależnej PJP Makrum S.A. kontynuuje też działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy w tym segmencie w aktywność o charakterze przede wszystkim inżynierskim (zarządzanie projektem oraz obsługa inżynierska).

- **Systemy parkingowe**

Dostawa i montaż systemów parkingowych MODULO realizowany jest na rzecz firm z branży deweloperskiej, jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. Grupa rozbudowuje w dalszym ciągu kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem spółek zależnych bezpośrednio w Wielkiej Brytanii i Niemczech.

- **Wyposażenie magazynów**

Funkcjonowanie linii wyposażenia magazynów opiera się na stałej współpracy z największymi producentami wózków widłowych, ofercie sprzedażowej oraz najmu. Dostępne w asortymencie są nowe i używane wózki widłowe oraz części zamienne do wózków. W sprzedaży znajdują się również produkty pod marką własną PROMLIFT.

W 2023 roku spółka zależna PJP Makrum S.A. nabyła 100% udziałów w spółce Inicjatywa Północno Zachodnia „PW” Sp. z o.o. w efekcie czego poszerzyła swój asortyment o ślusarkę otworową aluminiową i PCV. Wdrożenie w Grupę przemysłową nowego podmiotu wpływa na rozwój linii produktowej poprzez rozszerzenie sieci sprzedaży o 3 oddziały w północnej Polsce oraz poszerzenie asortymentu.

- **Ślusarka otworowa aluminiowa i PCV**

Przejęta w 2023 roku Spółka QDS24 kontynuowała w okresie sprawozdawczym swoją działalność w ramach Grupy Kapitałowej rozpoczynając funkcjonowanie linii produktowej drzwi przesuwnych. Po połączeniu podmiotu zależnego z PJP Makrum S.A. stworzona linia produktowa kontynuowana jest w ramach działalności operacyjnej PJP Makrum S.A. Planowane są działania mające wykorzystać potencjał produkcyjny nowego zakładu w ramach szerszej oferty produktowej zarówno dla ślusarki PCV jak i aluminiowej oraz wykorzystanie struktury handlowej Spółki w celu zwiększenia grupy klientów zarówno w kraju jak i za granicą. Dane finansowe tej linii produktowej są aktualnie prezentowane w linii pozostałe.



## **Budownictwo przemysłowe**

Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy Przemysłowej PJP MAKRUM S.A. została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu oraz Warszawie. W pierwszej połowie 2024 roku spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku Grupa odnotowała w segmencie budownictwa sprzedaż w wysokości 125,1 mln PLN, co stanowiło wzrost sprzedaży o 33,0 mln PLN tj. 35,8%, w stosunku do analogicznego okresu 2023 roku. Zmiana poziomu przychodów segmentu jest konsekwencją harmonogramu realizacji i zawierania kontraktów.

Na dzień 30 września 2024 roku kwota pozostała do realizacji z wszystkich podpisanych przez Spółkę kontraktów wynosi 123,8 mln PLN.

W sposób ciągły prowadzona jest intensywna ofertacja w celu uzupełnienia portfela zleceń na dalszą część roku 2024 oraz kolejne lata.



**atrem**  
budownictwo energetyka

AUTOMATYKA I  
ELEKTROENERGETYKA

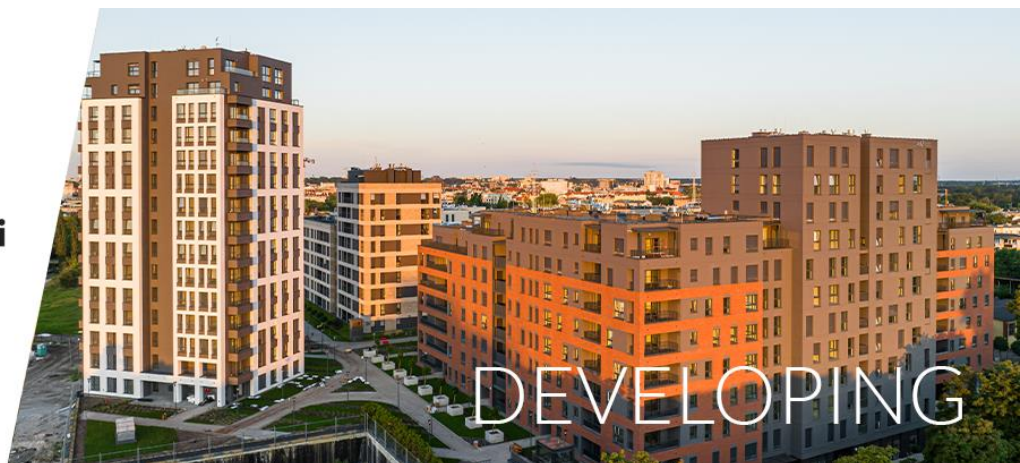
## Automatyka i elektroenergetyka

Podmiotem zależnym odpowiedzialnym za funkcjonowanie tego segmentu jest Atrem S.A. Spółka zależna zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania, a także usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.

W ramach segmentu Grupa prowadzi działalność jedynie na rynku krajowym. Realizowane są kontrakty z zakresu Odnawialnych Źródeł Energii. Realizacje te można podzielić na:

- bezpośrednie – związane z budową punktów wytwarzania energii i przyłączy źródeł energii,
- pośrednie – związane ze zwiększeniem potencjału przyłączenia 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.

Przychody oraz zyski segmentu automatyka i elektroenergetyka charakteryzują się dużą asymetrią w skali roku. Wynika to z harmonogramów i charakteru realizowanych projektów. Część z nich jest realizowanych w formule zaprojektuj i wybuduj. Te projekty w pierwszej połowie 2023 roku były w fazie początkowej- projektowania bądź przygotowania do realizacji. W 2024 realizowane projekty były już w fazie budowy co przełożyło się na wzrost skumulowanych przychodów za trzy kwartały. Przychody segmentu za okres od stycznia do września 2024 roku wzrosły o 29,1 mln PLN, tj. 31,4% w stosunku do analogicznego okresu 2023 roku.



## Developing

Przychody segmentu developingu były realizowane w spółkach celowych: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI KB 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., CDI 11 Sp. z o.o. oraz CDI 12 Sp. z o.o. W omawianym okresie doszło do połączenia Spółek CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o. oraz CDI 8 Sp. z o.o. z GK IMMOBILE S.A. Dodatkowo nastąpiła zmiana firmy spółki CDI 5 Sp. z o.o., spółka działa aktualnie pod firmą CDI KB 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 w dzielnic Okole w Bydgoszczy,
- remont Hotelu pod Orłem w Bydgoszczy,
- prace wykończeniowe tzw. fit-out w budynku IMMOBILE K3 przy ul. Plac Kościeleckich 3 na potrzeby kolejnych najemców.

### Osiedle Platanowy Park

Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania cztery etapy osiedla (etap 0, etap 1, etap 2 oraz etap 3) – łącznie 744 mieszkań i 856 miejsc postojowych. Obecnie spółka CDI 9 realizuje 4 etap osiedla. W etapie tym wybudowanych zostanie 180 mieszkań, 3 lokale usługowe oraz 188 miejsc postojowych w hali garażowej.

### Osiedle Uniwersyteckie

Koncepcja osiedla obejmuje budowę 6 etapów mieszkaniowych. Na terenie ponad 5 ha wybudowanych zostanie ponad 600 mieszkań. Do tej pory wybudowano 214 mieszkań i 72 garaże zlokalizowane w bryłach budynku. Obecnie spółka CDI 12 Sp. z o.o. realizuje 3 etap, w którym wybudowane zostanie 168 mieszkań i 114 miejsc postojowych w garażach podziemnych.

### Osiedle Rabatki

W etapie 1 osiedla spółka CDI 4 Sp. z o.o. wybudowała 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych pod budynkami oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych, w pierwszym kwartale 2023 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęto przenoszenie własności mieszkań i innych lokali. Etap 2 przygotowywany przez

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

CDI 10 Sp. z o.o. obejmować będzie kolejnych 250 mieszkań. Obecnie spółka prowadzi prace związane z projektowaniem inwestycji. W planach jest uzyskanie w 2024 roku pozwolenia na budowę.

### Przychody z działalności deweloperskiej

Przychody z działalności deweloperskiej ujawniają się z chwilą podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego nieruchomości. W trzech kwartałach 2024 roku spółki deweloperskie wygenerowały przychód ze sprzedaży na poziomie 42,1 mln PLN.

Obecne symptomy gospodarcze pozwalają optymistycznie oceniać działalność deweloperską. Sytuacja na rynku budowlanym stabilizuje się. Realizacje segmentu wpisują się w potrzeby rynku. Wybudowane mieszkania sprzedawane są w założonym tempie, uzyskiwane wyniki finansowe są zgodne z oczekiwaniami.

Poniższa tabela przedstawia informację o lokalach w każdej z realizowanych inwestycji.

Stan na 30.09.2024			
	Osiedle Platanowy Park	Osiedle Uniwersyteckie	Osiedle Rabatki
Liczba niesprzedanych a wybudowanych lokali	29	0	17
Liczba sprzedanych na umowie deweloperskiej lokali na każdej z inwestycji	715	214	113
Liczba budowanych, ale jeszcze niesprzedanych lokali	180	168	0



### Hotelarstwo

Dane dotyczą piętnastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Warszawie, Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie, Inowrocławiu. Dodatkowo, w portfolio sieci znajduje się sześć niezależnych restauracji, mieszczących się w Bydgoszczy, Warszawie i Gdańsku. Do dyspozycji gości pozostaje łącznie 1490 pokoi.

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za trzy kwartały 2024 roku wyniosły łącznie 135,1 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. Restauracje stanowią 9,4% tej kwoty.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2023 roku wyniosły natomiast 125,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 10,0 mln PLN, tj. 8,0%. a restauracje stanowiły 6,7% tej kwoty.

Poprawie uległy wszystkie wskaźniki służące monitorowaniu efektywności zarządzania przychodami w hotelach. Obłożenie hoteli (OCC) wzrosło o 0,8%, średnia cena sprzedanego pokoju (ADR) o 4% a RevPar (przychód na dostępny pokój) o 5,2%. Grupa konsekwentnie kontynuuje swoją strategię maksymalizacji przychodów poprzez wzrost ceny średniej.

### Hotele, które zanotowały największe wzrosty łącznych przychodów w omawianym okresie:

#### III kwartały 2024 vs 2023:

- Focus Premium Lublin Conference & Spa +17,6%
- Focus Premium Bydgoszcz +15,1%
- Focus Premium Warszawa + 12,9%
- Focus Premium Lublin +11,3%
- Grand Focus Szczecin +8%

Należy uznać, że spółka odnotowała solidny (+8,0%) wzrost przychodów w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku. Niewątpliwie na wynik miała wpływ bardzo dobra pogoda, utrzymująca się przez całe lato, w okresie wzmożonych podróży gości. Hotele Bydgoszcz Premium, Grand Szczecin oraz Lublin Premium, utrzymują status liderów RevPAR, spośród wszystkich analizowanych obiektów na swoich rynkach (zgodnie z raportem analitycznym benchmark Costar group).

Poniżej podstawowe wskaźniki branżowe za omawiany okres:

ROK	I-VI 2024	I-VI 2023	2024 vs. 2023
OCC%	69,6%	68,7%	+0,8%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	327 zł	314 zł	+4%
Przychód na dostępny pokój netto	227 zł	216 zł	+5,2%

QUIOSQUE.PL



## Segment modowy

Do 2023 roku PBH SA reprezentowane było wyłącznie przez markę QUIOSQUE. Pierwszy sklep QUIOSQUE został otwarty w 1992 roku. W 2023 roku w rezultacie akwizycji nowych podmiotów Spółka PBH zyskała trzy spółki zależne i obecnie oprócz QUIOSQUE dysponuje nowymi markami z branży fashion:

- Laurella - PBH S.A. objęła sukcesywnie 100 % udziałów w Laurella Sp. z o.o. „Laurella” to marka modowa skierowana do młodych kobiet. Od czerwca 2023 roku marka Laurella jest systematycznie wprowadzana do sieci sklepów stacjonarnych marki Quiosque.
- Akardo - PBH S.A. posiada 84,13% głosów w Akardo S.A. Po przejęciu podmiotu głównym produktem Akardo stała się elegancka galanteria skórzana.
- Błonie – Focus Hotels S.A. posiadała 50,01% udziałów w Błonie Sp. z o.o., które to 26.07.2024 roku w całość zostały odkupione od PBH S.A. należącej do Grupy Kapitałowej Immobile. Ideą Błonie jest rozwój polskiej tradycji zegarmistrzowskiej, historia marki sięga lat pięćdziesiątych XX wieku. Po dołączeniu w struktury Grupy Kapitałowej Immobile marka Błonie obok tradycyjnej kolekcji zegarków męskich rozpoczęła produkcję kolekcji damskiej.

Od początku 2023 roku w strukturach PBH S.A. obecna jest również marka biżuteryjna Marasimism, oferująca produkty o charakterze artystycznym.

Na dzień 30 września 2024 roku sprzedaż segmentu realizowana była poprzez:

- 81 własnych sklepów stacjonarnych o łącznej powierzchni 10 095 m<sup>2</sup>,
- 6 własnych sklepów internetowych
- 4 zewnętrzne platformy sprzedażowe – marketplace (Zalando, Modivo, Empik, About You)

W trzech kwartałach 2024 roku przychody segmentu modowego wyniosły 51,6 mln PLN.

W związku z niezadawalającymi wynikami segmentu i generowaniem przez niego straty, w pierwszym półroczu 2024 roku rozpoczęte zostały dynamiczne działania restrukturyzacyjne polegające przede wszystkim na:

- zamykaniu nierentownych sklepów stacjonarnych oraz nierentownych kanałów dystrybucji
- redukcji kosztów struktury i dostosowaniu jej do poziomu pozwalającego finansowanie jej przez zmniejszoną sieć sprzedaży,
- połączeniu podmiotów zależnych Akardo S.A. oraz Laurella Sp. z o.o. z PBH S.A. w celu obniżenia kosztów funkcjonowania tych marek,



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

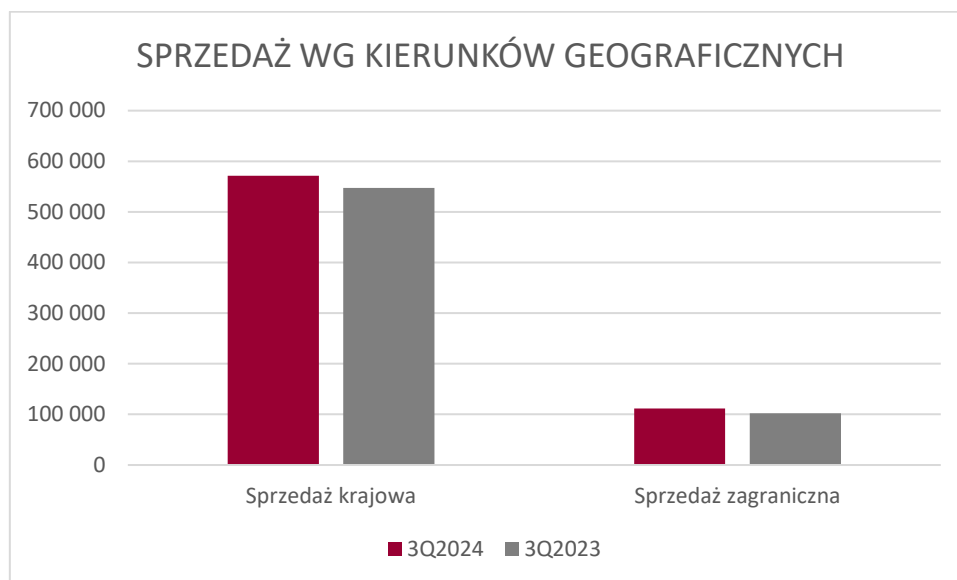
Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

- rozwoju nowych kanałów dystrybucji, w tym zwłaszcza na platformach Marketplace, takich jak np. Zalando, Modivo, Empik czy About You, które mają pomóc w dotarciu do coraz większej ilości nowych klientów docelowych każdej z marek nie tylko w Polsce ale też w całej Europie,
- poprawie efektywności wysyłek z magazynu centralnego zarówno do klientek detalicznych (zamówienia e-commerce) jak i do sklepów stacjonarnych. W tym celu nastąpiło przeniesienie magazynu na nową większą powierzchnię,
- wdrożeniu nowego systemu ERP, pozwalającego na obsługę wszystkich marek i wszystkich kanałów dystrybucji,
- planowane w IV kwartale włączenie do sprzedaży w sklepach własnych towarów innych marek odzieżowych,
- wdrażaniu nowej polityki cenowej -związanej z bieżącą analizą rynku odzieżowego i rotacją zapasów.

Efekty wdrażanej restrukturyzacji powinny być widoczne w wynikach segmentu od czwartego kwartału 2024.

### Sprzedaż Krajowa i Eksport

Poniższy wykres przedstawia przychody Grupy Kapitałowej Immobile z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Wzrost przychodów Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku wobec analogicznego okresu 2023 roku odnotowany został w ramach sprzedaży krajowej, gdzie sprzedaż była o 24,4 mln PLN wyższa.

Sprzedaż zagraniczna za trzy kwartały również wzrosła o 9,6 mln PLN wobec analogicznego okresu 2023 roku. Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są w segmencie przemysł w walucie EUR oraz GBP, a przepływy z nimi związane częściowo zabezpieczone są przez spółki poprzez transakcje forward.

Obroty z żadnym odbiorcą nie przekroczyły w okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

### 1.4. Jednostkowe wyniki finansowe dla Spółki GK Immobile S.A.

W poniższej tabeli przedstawione zostało Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów GK Immobile S.A. za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz analogiczny okres roku 2023.

	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023
Przychody ze świadczenia usług	9 762	8 862
Przychody z dywidend	10 907	5 768
Przychody z odsetek	12 003	7 382
Pozostałe przychody operacyjne	4 037	1 678
<b>Przychody operacyjne razem</b>	<b>36 709</b>	<b>23 690</b>
Koszty świadczenia usług	8 425	6 811
Koszty ogólnego zarządu	7 525	6 224
Koszty finansowe	16 699	9 763
Pozostałe koszty operacyjne	956	2 669
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(517)	414
<b>Koszty operacyjne razem</b>	<b>33 088</b>	<b>25 881</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 621</b>	<b>(2 191)</b>
Podatek dochodowy	(809)	(1 077)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 430</b>	<b>(1 114)</b>

Z uwagi na fakt, że GK Immobile S.A. to typowa spółka holdingowa, świadcząca usługi dla podmiotów z Grupy, Spółka prezentuje wszystkie osiągnięte przychody i ponoszone koszty w części operacyjnej rachunku wyników.

Przychody Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku były wyższe o 13,0 mln PLN, tj. o 55,07% w porównaniu do przychodów analogicznego okresu w roku 2023. Na wzrost przychodów wpływ miały przychody z dywidendy w kwocie 10,9 mln PLN oraz wzrost o 62,6% przychodów odsetkowych w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Koszty operacyjne poniesione przez Spółkę w okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku wzrosły o 7,2 mln PLN, tj. 27,8% w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023, w szczególności z powodu wzrostu kosztów finansowych o 6,9 mln PLN (koszty odsetek), oraz wzrostu kosztów świadczenia usług o 1,6 mln PLN, przy spadku pozostałych kosztów operacyjnych o 1,7 mln PLN.

Spółka zanotowała zysk brutto na poziomie 3,6 mln PLN, wobec straty brutto w wysokości 2,2 mln PLN w okresie porównawczym, oraz zysk netto na poziomie 4,4 mln PLN wobec straty netto 1,1 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

**Aktywa - jednostkowe spółka GK Immobile S.A.**

	30.09.2024	31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>		
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 788	4 295
Rzeczowe aktywa trwałe	45	129
Nieruchomości inwestycyjne	57 802	57 972
Inwestycje w jednostkach zależnych	255 124	155 674
Pozostałe należności	517	1 567
Pożyczki	59 949	69 225
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>377 225</b>	<b>288 862</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 673	3 370
Pożyczki	60 078	102 768
Pozostałe aktywa finansowe	4	205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43	385
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>75 798</b>	<b>106 728</b>
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>962</b>	<b>4 735</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>453 985</b>	<b>400 325</b>

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30 września 2024 roku zwiększyła się o 88,4 mln PLN wobec stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku i wyniosła 377,2 mln PLN. Głównym źródłem tej zmiany jest wzrost w pozycji inwestycje w jednostkach zależnych spowodowany zwiększeniem kontroli nad spółką PBH S.A.

Aktywa obrotowe na dzień 30 września 2024 roku zmniejszyły się o 30,9 mln PLN, tj. 29,0% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku, co wynika głównie ze spadku o 42,7 mln PLN w pozycji pożyczek krótkoterminowych.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30 września 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
<b>Stan na 30.09.2024</b>					
Heilbronn Pressen GmbH	Brak działalności operacyjnej	100%	113	-113	0
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	4 432	-1 379	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 340	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	3 038	0	3 038
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	0	3 255
Hotel 1 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	12 008	0	12 008
PJP MAKRUM S.A.	Przemysł	60,15%	47 223	0	47 223
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	0	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	90,00%	0	0	0
PBH S.A.	Działalność handlowa	71,16%	99 450	0	99 450
<b>Wartość bilansowa inwestycji razem</b>			<b>257 956</b>	<b>-2 832</b>	<b>255 124</b>

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
<b>Stan na 31.12.2023</b>					
Heilbronn Pressen GmbH	Brak działalności operacyjnej	100%	113	-113	0
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	4 432	-1 379	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 340	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	3 038	0	3 038
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	0	3 255
Hotel 1 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	12 008	0	12 008
PJP MAKRUM S.A.	Przemysł	60,15%	47 223	0	47 223
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	0	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	90%	0	0	0
<b>Wartość bilansowa inwestycji razem</b>			<b>158 506</b>	<b>-2 832</b>	<b>155 674</b>

W dniu 24 lipca 2024 roku GK Immobile S.A. zawarła ze spółką zależną z segmentu modowego - „PBH” S.A. umowę objęcia akcji serii G spółki „PBH” S.A. Spółka opłaciła akcje serii G poprzez wniesienie wkładów pieniężnych w wysokości 99.450.000 PLN. W wyniku tego zdarzenia zwiększeniu uległa kontrola nad spółką „PBH” S.A. z 90,00% do 97,62%.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

**Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy - jednostkowe spółka GK Immobile S.A.**

	30.09.2024	31.12.2023
<b>Pasywa</b>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	(911)	-911
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	28 357	28 357
Zyski zatrzymane:	20 853	16 422
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 423	18 232
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	4 430	-1 810
<b>Kapitał własny</b>	<b>170 851</b>	<b>166 420</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 562	82
Leasing	11 503	13 933
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 309	6 118
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	23
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>19 405</b>	<b>20 156</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 248	3 623
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	253 464	205 637
Leasing	5 017	4 091
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>263 729</b>	<b>213 351</b>
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	398
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>283 134</b>	<b>233 905</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>453 985</b>	<b>400 325</b>

Kapitał własny Spółki na dzień 30 września 2024 roku zwiększył się o 4,4 mln PLN, tj. 2,7% w stosunku do poziomu na dzień 31 grudnia 2023 roku. Jest to rezultatem zysku z bieżącego okresu.

Wartość zobowiązań i rezerw zwiększyła się o 49,2 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2023 roku i osiągnęła poziom 283,1 mln PLN. Wzrost nastąpił głównie w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych, wzrost o 47,8 mln PLN.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

**Przepływy pieniężne - jednostkowe spółka GK Immobile S.A.**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2024</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2023</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 664	7 055
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-37 095	-40 284
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	32 091	33 346
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-341	117
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>384</b>	<b>63</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>43</b>	<b>180</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku Spółka odnotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 4,7 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto w wysokości 3,6 mln PLN została skorygowana m.in. o amortyzację 1,0 mln PLN, koszty odsetek w wysokości 16,7 mln PLN oraz przychody z odsetek w kwocie 22,9 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej odnotowano ujemne przepływy pieniężne w wysokości 37,1 mln PLN, na co wpływ miały głównie wypłaty udzielonych w tym okresie pożyczek w wysokości 55,5 mln PLN przy przeważającej kwocie wpływów z tytułu spłaty pożyczek udzielonych w kwocie 118,0 mln PLN oraz wydatki z tytułu podwyższenia kapitału w spółkach zależnych w kwocie 99,5 mln PLN.

Na działalności finansowej Spółka osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 32,1 mln PLN, na co złożyły się głównie wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w wysokości 78,5 mln PLN oraz spłaty kredytów i pożyczek w kwocie 43,0 mln PLN.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

**Analiza wskaźnikowa - jednostkowa spółki GK Immobile S.A.**

W związku z charakterem działania GK IMMOBILE S.A. ciężar analizy efektywności działalności operacyjnej przenoszony jest na analizę sprawozdań finansowych spółek operacyjnych oraz analizę sprawozdania skonsolidowanego GK IMMOBILE.

Na koniec okresu od 1 stycznia do 30 września 2024 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku 2023. Z uwagi na kontrolowanie sytuacji finansowej podmiotów zależnych Spółka nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

W wyniku osiągniętej straty na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął wartość ujemną.

<i>WSKAŹNIK</i>	<i>FORMUŁA</i>	<i>CEL</i>	<i>3Q2024</i>	<i>3Q2023</i>
<b>Obrotowość aktywów</b>	Przychody operacyjne / aktywa	max.	8,09%	6,72%
<b>Wskaźniki struktury bilansu*</b>				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,50	0,72
Kapitał obrotowy netto w tyś. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-186 969	-83 114
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*</b>				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,29	0,41
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,29	0,41
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,62	0,53
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	1,66	1,11
<b>Wskaźniki rentowności</b>				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / Przychody operacyjne	max.	12,07%	-4,70%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / Przychody operacyjne	max.	9,86%	-9,25%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	0,98%	-0,32%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	2,59%	-0,67%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>				
EBITDA w tyś. PLN	Zysk (strata) przed opodatkowaniem + Amortyzacja	max.	4 660	-1 158
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody operacyjne	max.	12,69%	-4,89%

\* 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 Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

### 1.5. Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Immobile

W poniższej tabeli przedstawione jest Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Immobile za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz w analogicznym okresie 2023 roku.

	<i>od 01.01 do 30.09.2024</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2023</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>683 256</b>	<b>649 225</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>582 173</b>	<b>538 659</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>101 083</b>	<b>110 566</b>
Koszty sprzedaży	53 056	49 383
Koszty ogólnego zarządu	47 612	43 764
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>415</b>	<b>17 418</b>
Pozostałe przychody operacyjne	2 015	1 240
Pozostałe koszty operacyjne	11 287	2 885
Zysk z okazijnego nabycia	0	76
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-2 671	-1 253
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-11 528</b>	<b>14 596</b>
Przychody finansowe	1 720	2 462
Koszty finansowe	23 375	20 160
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-33 183</b>	<b>-3 103</b>
Podatek dochodowy	7 023	4 871
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-40 206</b>	<b>-7 974</b>

Skonsolidowane przychody Grupy za trzy kwartały 2024 roku wyniosły 683,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 34,0 mln PLN, tj. 5,2% w stosunku do analogicznego okresu 2023 roku.

Największe wzrosty odnotowano w segmencie budownictwa, automatyki i energetyki oraz modowym.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto ze sprzedaży na poziomie 101,1 mln PLN (rentowność sprzedaży brutto na poziomie 14,8%) wobec zysku brutto ze sprzedaży 110,6 mln PLN i rentowności 17,0% w analogicznym okresie roku 2023.

Koszty sprzedaży wzrosły o 3,7 mln PLN, tj. 7,4%. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 3,8 mln PLN tj. o 8,8%. Za trzy kwartały 2024 roku Grupa odnotowała zysk netto ze sprzedaży w kwocie 0,4 mln PLN wobec 17,4 mln PLN zysku w roku 2023.

Na wynik Grupy wpłynęła głównie wysoka strata w segmencie modowym oraz zysk w segmentach przemysłu, automatyki i elektroenergetyki oraz developingu.

Podobnie jak w 2023 roku w okresie do 1 stycznia do 30 września 2024 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był negatywny. Pozostałe koszty operacyjne przewyższyły pozostałe przychody operacyjne o 9,3 mln PLN. Na pozostałe koszty operacyjne znaczący wpływ miały odpisy aktualizujące wartość środków trwałych i koszty likwidacji majątku dokonane w segmencie modowym w związku z procesem restrukturyzacji i zamykania nierentownych sklepów oraz odpis wartości firmy związany z tym segmentem.

Grupa odnotowała stratę z działalności operacyjnej na poziomie 11,5 mln PLN, co oznacza spadek o 26,1 mln PLN, wobec 2023 roku.

Koszty finansowe za trzy kwartały 2024 roku wzrosły o 3,2 mln PLN, tj. 15,9% w stosunku do poziomu w okresie porównawczym. Wzrost kosztów finansowych skorelowany jest ze zwiększeniem wartości kredytów.

Strata brutto odnotowana przez Grupę była o 30,1 mln PLN większa niż za trzy kwartały 2023 roku.

Strata netto wyniosła 40,2 mln PLN i była o 32,2 mln PLN większa wobec analogicznego okresu 2023 roku.



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

**Aktywa skonsolidowane – Grupa Kapitałowa Immobile**

	30.09.2024	31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy	1 587	2 587
Aktywa niematerialne	20 018	19 430
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	173 812	185 002
Rzeczowe aktywa trwałe	219 326	232 917
Nieruchomości inwestycyjne	106 026	105 390
Pozostałe należności	13 533	8 774
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	2 559	3 335
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 684	11 119
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>546 545</b>	<b>568 554</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	209 137	201 038
Aktywa z tytułu umowy	37 961	23 426
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	138 107	135 352
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	519	600
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 863	1 875
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 150	29 545
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>404 737</b>	<b>391 836</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>951 282</b>	<b>960 390</b>

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30 września 2024 roku spadła wobec stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku i wyniosła 546,5 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych na dzień 30 września 2024 roku wzrosła o 1,9 mln PLN, tj. 3,3% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku i wyniosła 404,7 mln PLN. Największe zmiany to wzrost wartości aktywów z tytułu umowy o 14,5 mln PLN, wzrost wartości zapasów o 8,0 mln PLN oraz spadek wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 14,4 mln PLN, tj. 48,7%.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

**Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy skonsolidowane - Grupa Kapitałowa Immobile**

	30.09.2024	31.12.2023
<b>Pasywa</b>		
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	-456	64
Pozostałe kapitały	20 126	20 126
Zyski zatrzymane	18 118	66 216
- zysk (strata) z lat ubiegłych	59 462	64 449
- zysk (strata) netto	-41 344	1 767
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>159 429</b>	<b>208 048</b>
Udziały niedające kontroli	57 073	53 276
<b>Kapitał własny</b>	<b>216 502</b>	<b>261 324</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	93 249	87 045
Leasing	153 904	166 093
Pozostałe zobowiązania	9 660	10 202
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 605	15 534
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	816	815
Pozostałe rezerwy	10 813	8 959
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>284 048</b>	<b>288 648</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	201 421	171 873
Zobowiązania z tytułu umów	47 575	51 265
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	240	789
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	163 782	148 405
Leasing	29 545	29 329
Pozostałe rezerwy	5 981	7 889
Rozliczenia międzyokresowe	2 187	868
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>450 732</b>	<b>410 418</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>734 780</b>	<b>699 066</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>951 282</b>	<b>960 390</b>

Kapitał własny Grupy na dzień 30 września 2024 roku wyniósł 216,5 mln PLN i był niższy o 44,8 mln PLN niż na dzień 31 grudnia 2023 roku, co jest głównie wynikiem straty netto okresu oraz dywidenda uchwalona w spółkach zależnych przypisaną do mniejszości w kwocie 4,2 mln PLN.

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wzrosła o 35,7 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 roku i wyniosła 734,8 mln PLN. W zobowiązaniach długoterminowych główne zmiany to wzrost w pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o 6,2 mln PLN, tj. 7,1% oraz spadek w pozycji leasingów o 12,2 mln PLN. W zobowiązaniach krótkoterminowych wartość zobowiązań z tytułu umów spadła o 3,7 mln PLN, wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań wzrosła 29,5 mln PLN oraz wartość pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych wzrosła o 15,4 mln PLN.

Istotny wpływ na wartość sumy bilansowej ma wdrożony w 2019 roku MSSF 16 dotyczący leasingu (w tym umów najmu). Łączna wartość zobowiązań leasingowych rozpoznanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku wynosi 183,5 mln PLN. Wartość 146,3 mln PLN wynika z implementacji niniejszego standardu, która w głównej mierze przekłada się na zobowiązania segmentu hotelarstwa – 134,3 mln PLN oraz segmentu modowego – 22,9 mln PLN.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

**Przepływy pieniężne skonsolidowane - Grupa Kapitałowa Immobile**

	<i>od 01.01 do 30.09.2024</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2023</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 868	44 951
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 038	-28 257
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-26 210	-30 223
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-14 380</b>	<b>-13 528</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-15	6
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>29 545</b>	<b>34 816</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>15 150</b>	<b>21 293</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku Grupa zanotowała dodatnie przepływy na działalności operacyjnej oraz ujemne przepływy na działalności inwestycyjnej oraz finansowej.

Strata brutto w wysokości 33,2 mln PLN skorygowana została głównie o amortyzację (łącznie 36,1 mln PLN) oraz koszty odsetek w wysokości 22,9 mln PLN. Zmiany w kapitale obrotowym wyniosły -8,3 mln PLN. Na przepływy w działalności operacyjnej wpływ miał też zapłacony podatek dochodowy w wysokości 6,1 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 8,0 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 7,2 mln PLN.

Na działalności finansowej ujemny przepływ wyniósł 26,2 mln PLN. Przy wpływach z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek w wysokości 62,1 mln PLN Grupa dokonała spłat kredytów i pożyczek w kwocie 40,8 mln PLN, spłat zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 24,4 mln PLN oraz spłat odsetek na 21,8 mln PLN.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

**Analiza wskaźnikowa skonsolidowana - Grupa Kapitałowa Immobile**

Analiza podstawowych wskaźników finansowych osiągniętych przez Grupę w okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku wskazuje na spadek poziomu rentowności i wskaźnika płynności bieżącej oraz wzrost wskaźników zadłużenia wobec analogicznego okresu w 2023 roku.

Na dzień 30 września 2024 roku w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania krótkoterminowe Grupy są wyższe od aktywów obrotowych o 46,06 mln PLN, co stanowi 4,8% sumy bilansowej. Ponadto Zarząd Spółki dominującej zwraca uwagę na złamane warunki umów kredytowych na dzień 30 września 2024 roku, co zostało ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie nr 20. W ocenie Zarządu sytuacja ta nie zagraża płynności finansowej Grupy i ma charakter przejściowy.

Zarząd przewiduje poprawę relacji aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych w związku z planowanymi dodatnimi operacyjnymi przepływami finansowymi w czwartym kwartale 2024 roku pozwalającymi na eliminację luki płynności istniejącej na dzień bilansowy. Sporządzony plan przepływów finansowych na rok 2025 także wykazuje nadwyżkę środków pieniężnych.

Dodatkowo Grupa planuje zwiększenie wartości długoterminowych kredytów związanych z finansowaniem nieruchomości Grupy, zmniejszenie wysokości kredytów krótkoterminowych, w szczególności kredytów finansujących segment przemysłowy oraz uruchomienie finansowania o charakterze średnioterminowym w segmencie deweloperskim o ma na celu trwałą poprawę struktury zadłużenia Grupy.

Wskaźnik EBITDA osiągnął wartość dodatnią.

<i>WSKAŹNIK</i>	<i>FORMUŁA</i>	<i>CEL</i>	<i>3Q2024</i>	<i>3Q2023</i>
<b>Obrotowość aktywów</b>	Przychody netto ze sprzedaży/ aktywa	max.	71,82%	63,96%
<b>Wskaźniki struktury bilansu*</b>				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,82	1,03
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-97 087	14 745
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*</b>				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,91	1,04
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,44	0,48
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,77	0,75
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	3,39	3,20
<b>Wskaźniki rentowności</b>				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	max.	-5,88%	-1,23%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	max.	-4,86%	-0,48%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	-4,23%	-0,79%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	-18,57%	-3,15%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	24 534	48 193
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody netto ze sprzedaży	max.	3,59%	7,42%

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

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

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2023. We wskazanym okresie wynik finansowy Grupy został dodatkowo obciążony kosztami związanymi ze zmianami w zarządzaniu segmentem modowym opisanymi w punkcie 1.3. W wyniku reorganizacji w pozostałych kosztach operacyjnych zostały ujęte odpisy i koszty likwidacji wyposażenia nierentownych sklepów w łącznej kwocie 7,8 mln PLN. Zmiany wpłynęły również na sumę bilansową - zmniejszenie aktywa (8,2 mln PLN) i zobowiązania (7,8 mln PLN) związane z rozwiązaniem umów najmu powierzchni handlowych.

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

Jednostka Dominująca GK Immobile S.A. oraz Grupa Kapitałowa Immobile nie publikowały prognozy wyników za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku.

## 4. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2024 do 30.09.2024 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast trzy poręczenia handlowe oraz dwa poręczenia kredytu z tytułu zobowiązań podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
15.01.2024	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 9 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Betor Składy Budowlane Sp. z o.o.	500	30.06.2025
19.01.2024	GK IMMOBILE S.A.	FOCUS Hotels S.A.	Umowa poręczenia	FR INVESTMENTS WROCLAW Sp. z o.o.	15 053	22.06.2039
26.02.2024	GK IMMOBILE S.A.	PBH S.A.	Gwarancja Spółki Matki (Poręczenie)	ACCOLADE PL XVII Sp. z o.o.	9 437	31.12.2029
04.06.2024	GK IMMOBILE S.A.	PJP MAKRUM S.A.	Umowa poręczenia	Bank Gospodarstwa Krajowego	23 439	31.12.2028
26.09.2024	GK IMMOBILE S.A.	PJP MAKRUM S.A.	Oświadczenie poręczyciela	mBank S.A.	5 088	30.06.2025

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w trzech kwartałach 2024 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów, pożyczek lub innych poręczeń za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

W trzech kwartałach 2024 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.</b>					
13.03.2024	PKO BP S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	732	19.07.2024
04.09.2024	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz gwarancja rękojmi	289	31.07.2029
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.</b>					
05.01.2024	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	39	04.01.2027
08.01.2024	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	150	12.03.2024
22.02.2024	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa - przetarg publiczny	100	26.03.2024
28.02.2024	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	250	11.04.2024
05.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	370	30.10.2028
07.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	39	30.09.2028
15.03.2024	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	260	08.09.2024
15.03.2024	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	457	30.08.2024
22.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	74	30.09.2028
25.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	12	20.06.2026
09.05.2024	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	525	20.03.2029
15.05.2024	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	867	18.05.2029
29.05.2024	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	600	01.09.2024
29.05.2024	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	1 350	30.04.2029
07.06.2024	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	436	21.11.2024
24.06.2024	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	70	27.07.2024
18.07.2024	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	100	18.10.2024
27.08.2024	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	9 100	30.07.2025
28.08.2024	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	70	02.10.2024
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.</b>					
19.01.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	2 048	31.03.2024
07.02.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	2	31.12.2028
07.02.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	368	26.07.2024
11.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	142	28.06.2024
13.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu oraz rękojmi i gwarancja jakości	41	12.03.2029
14.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	334	14.06.2024
20.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu oraz rękojmi i gwarancja jakości	23	19.03.2029
05.04.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	85	30.10.2024
05.06.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	368	30.08.2024
07.06.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	543	30.01.2026

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
27.06.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	50	31.01.2025
05.07.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	40	31.12.2024
10.07.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	30	30.11.2024
19.07.2024	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	24	28.03.2025
13.08.2024	PKO BP S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania obowiązków w okresie gwarancji i rękojmi	32	05.07.2029
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH</b>					
od 16.01.2024 do 30.07.2024	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	1 273	bezterminowe
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.</b>					
12.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	270	11.03.2025
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.</b>					
25.01.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	400	30.04.2024
09.02.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	2 234	25.01.2030
15.02.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	336	18.04.2024
23.02.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	14.06.2024
29.02.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	03.07.2024
07.03.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	22.04.2024
15.03.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zapłaty	595	30.10.2024
26.03.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	110	28.05.2024
26.03.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	350	09.07.2024
27.03.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	20	12.07.2024
27.03.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	250	19.07.2024
29.03.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	94	28.03.2029
29.03.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	78	28.03.2029
29.03.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	114	28.03.2029
29.03.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	94	28.03.2029
03.04.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	3 936	29.11.2024
15.04.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	250	16.07.2024
30.04.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	60	10.07.2024
06.05.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	113	22.03.2028
06.05.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	30	13.08.2024
15.05.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu i kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	223	15.05.2029
16.05.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	194	02.06.2025
17.05.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	199	31.10.2029
21.05.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	700	06.09.2024
23.05.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	700	29.08.2024
23.05.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	21.08.2024
29.05.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	12.09.2024
03.06.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	71	04.05.2025
03.06.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	11.10.2024
13.06.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	10.11.2024
26.06.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	2	01.10.2024
05.07.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	150	18.10.2024
11.07.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	380	29.07.2030

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
15.07.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	280	19.11.2024
24.07.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	700	26.11.2024
07.08.2024	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	760	08.10.2026
08.08.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	30.11.2024
09.08.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	450	31.12.2024
13.08.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	80	06.12.2024
22.08.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	200	03.10.2024
02.09.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	250	04.12.2024
06.09.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	9	11.12.2024
10.09.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	13.12.2024
25.09.2024	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	1 850	31.01.2031
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A.</b>					
14.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	58	13.03.2025
18.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	593	31.03.2025
28.03.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	90	15.04.2025
05.07.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	79	04.07.2025
09.07.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	13	08.07.2025
07.08.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	48	06.08.2025
08.08.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	42	02.06.2025
09.08.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	21	08.08.2025
09.08.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	60	08.08.2025
09.08.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	78	08.08.2025
12.08.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	24	12.08.2025
13.08.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	38	12.08.2025
16.08.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	60	02.06.2025
19.08.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	32	18.08.2025
23.08.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	102	31.10.2024
02.09.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	73	01.09.2025
06.09.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	69	31.10.2024
11.09.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	52	10.09.2025
12.09.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	24	11.09.2025
12.09.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	78	11.09.2025
17.09.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	92	16.09.2025
19.09.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	93	18.09.2025
27.09.2024	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	119	26.09.2025

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



## 5. Akcjonariat Spółki

Poniższe zestawienia przedstawiają strukturę akcjonariatu Spółki Dominującej – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ na dzień 30.09.2024 roku oraz stan zgodny ze zmianami, które nastąpiły po dniu bilansowym (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).

Akcjonariusz	Liczba akcji zwykłych	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	% udziału w głosach na WZ
<b>Stan na 30.09.2024</b>				
Rafał Jerzy*	8 824 712	11,71%	8 824 712	11,71%
"Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacja Rodzinna**	37 400 000	49,63%	37 400 000	49,63%
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 Otarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	5,94%	4 479 266	5,94%
Pozostali akcjonariusze	9 866 899	13,09%	9 866 929	13,09%
<b>OGÓLEM</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>	<b>75 362 962</b>	<b>100%</b>

\* Rafał Jerzy darował "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacji Rodzinnej w sierpniu 2023 r. 19 252 276 akcji Spółki.

\*\* Rafał Jerzy i Beata Jerzy darowali "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacji Rodzinnej w sierpniu 2023 r. 18 147 724 akcje Spółki.

Ponadto Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku tj. do dnia 29 listopada 2024 roku do Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nie wpłynęły inne zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

## 6. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Dominującą wg stanu na dzień 30.09.2024 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2023	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 30.09.2024
<b>Zarząd</b>				
Rafał Jerzy (osobiście oraz poprzez "Fundację Rodziny Jerzych" Fundację Rodziną)	46 224 712	0	0	46 224 712
Sławomir Winiecki*	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	150 000	9 000	0	159 000
Mikołaj Jerzy**	3 106 088	0	0	3 106 088
Paweł Mirski**	4 488	0	0	4 488
<b>Rada Nadzorcza</b>				
Mirosław Babiacyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Piókarz	500	0	0	500

\* Rezygnacja z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki z dniem 29.07.2024

\*\* W dniu 17.01.2024 roku powołano do składu Zarządu Spółki uchwałą Rady Nadzorczej

Na dzień bilansowy w posiadaniu Członka Zarządu- Pana Mikołaja Jerzego znajdowało się 36 090 sztuk akcji PJP MAKRUM S.A. Zarząd Spółki Dominującej nie otrzymał informacji o posiadaniu akcji PJP Makrum S.A. przez pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Grupa Kapitałowa Immobile S.A.

Na dzień sprawozdawczy w posiadaniu Członka Zarządu- Pana Mikołaja Jerzego znajdowało się 126 141 sztuk akcji ATREM S.A. oraz w posiadaniu członka Rady Nadzorczej – Pana Stanisława Krukara znajdowało się 15 100 sztuk akcji ATREM S.A. Zarząd Spółki Dominującej nie otrzymał informacji o posiadaniu akcji ATREM S.A. przez pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Grupa Kapitałowa Immobile S.A.

## **7. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe**

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku Grupa nie była stroną transakcji zawartych na innych zasadach niż rynkowe.

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

Toczące się sprawy sądowe opisane zostały w nocie 22.1 *Sprawy sporne i roszczenia*, w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy za okres zakończony 30 września 2024 roku.

## **9. Inne informacje, które w ocenie Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę**

Podstawowym elementem kształtującym politykę ograniczania ryzyka płynności jest utrzymywanie zdolności spółek Grupy do terminowego wywiązywania się z bieżących i planowanych zobowiązań wobec kontrahentów.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku Spółka Dominująca nie posiadała finansowania obrotowego, systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytu inwestycyjnego.

Bieżące wpływy do Spółki w roku 2024 i latach następnych związane będą głównie z usługami administracyjnymi i holdingowymi przez nią świadczonymi. Odbiorcami usług są w większości podmioty zależne. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decydować będzie płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

Zarządzanie zasobami finansowymi związanymi z działalnością operacyjną skupia się w Spółkach operacyjnych i jest uzależnione od segmentu działania.

Spółki Grupy na bieżąco monitorują pozycję płynności zestawiając salda i terminy spływu należności handlowych z terminami zapadalności płatności zobowiązań handlowych, finansowych, publiczno-prawnych i innych. Stosowane procedury pozwalają na szybką identyfikację ewentualnych zagrożeń płynności i wprowadzenie środków zaradczych.

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, kredytów odnawialnych oraz kredytów kontraktowych. 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.

W segmencie 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 modowym działalność operacyjna jest finansowana głównie ze środków własnych Grupy oraz z kredytów w rachunku bieżącym których dostępne saldo zgodnie z zawartymi umowami ulega systematycznemu obniżaniu. Posiadana linia na gwarancje i akredytywy umożliwia między innymi zabezpieczenie płatności czynszów oraz transakcji handlowych obciążonych ryzykiem związanym z dostawą oraz jakością zamówionych towarów. W ubiegłym roku segment modowy został poszerzony o nowe podmioty zależne oraz marki. Segment przechodzi głęboką reorganizację w związku z generowanymi w segmencie stratami. Prowadzona jest głęboka reorganizacja kosztów funkcjonowania struktury sprzedaży – zamykanie nierentownych sklepów stacjonarnych oraz kosztów funkcjonowania centrali segmentu. Dokonywana jest także konsolidacja Spółek działających w segmencie w celu zmniejszenia kosztów funkcjonowania. W kolejnych miesiącach 2024 roku duży nacisk kładziony będzie na poprawę efektywności logistycznej segmentu w rozwijanych kanałach dystrybucji (np. marketplace) oraz ocenę efektywności poszczególnych sklepów stacjonarnych. Efekt działań operacyjnych obciążony jest ponad standardową niepewnością.

W kolejnych miesiącach 2024 roku Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych.

### **Developing**

- Budowa kolejnych etapów Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy,
- Budowa kolejnych etapów Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy,
- Budowa kolejnych etapów Osiedla Rabatki (Czarna Droga) 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 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.

### **Hotelarstwo**

W najbliższych latach spółka zamierza kontynuować swój rozwój poprzez dzierżawę kolejnych hoteli na terenie Polski a także rozwijać biznes restauracyjny pozyskując kolejne lokale gastronomiczne w największych polskich miastach. Do końca 2024 roku Spółka planuje zarządzać co najmniej 10 lokalami restauracyjnymi w największych polskich miastach. W pierwszej połowie 2024 rozpoczęła prace nad uruchomieniem kolejnej restauracji w Gdańsku w ramach długoletniej umowy najmu z Nepi Rocastle dużego niezależnego lokalu o powierzchni 1 224 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w kompleksie Galerii Forum. Na trzech kondygnacjach znajdzie się tutaj druga restauracja spółki pod marką „Cesky Port”, a powyżej 14 apartamentów pod marką Focus Premium Apartments

### **Przemysł**

W 2023 roku Spółka zależna PJP Makrum objęła 100% udziałów w dwóch nowych podmiotach, a 01.08.2024 roku doszło do połączenia podmiotu zależnego QDS24 Sp. z o.o. poprzez przejęcie przez spółkę PJP Makrum S.A. Grupa rozważa poniesienie nakładów na kolejne ewentualne akwizycje podmiotów przemysłowych działających w segmentach komplementarnych do aktualnej działalności Grupy, jak i rozszerzających zakres oferowanego asortymentu produktów i usług. Możliwe jest także zwiększenie potencjału produkcyjnego zakładu w Solcu Kujawskim.

Zarząd Spółki dominującej nie przewiduje istotnych zagrożeń i przeszkód w realizacji powyższych zamierzeń inwestycyjnych. Większość działań i inwestycji finansowana będzie w sposób analogiczny do bieżącej działalności poszczególnych segmentów.

## **10. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią 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),
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, modzie, automatyce i elektroenergetyce, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym oraz energetycznym,
- 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: popyt na usługi budowlane, ale także wzrost cen materiałów i usług budowlanych, podaż usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań z udziałem podmiotów zewnętrznych,
- 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:**

- efekty reorganizacji kosztowej segmentu modowego i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez spółki segmentu działalności,
- reorganizacja modelu sprzedaży i zwiększenie działań proaktywnych segmentu przemysłowego w kraju i zagranicą,
- weryfikacja i wykorzystanie potencjału, oraz rozbudowa zakładów produkcyjnych w Koronowie i Solcu Kujawskim,
- realizacja kontraktów ATREM S.A. i systematyczne uzyskiwanie kolejnych projektów,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych i gastronomicznych do sieci Focus Hotels,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

- efektywne włączenie do Grupy nabytych podmiotów w segmencie przemysłowym, modowym oraz hotelowym,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów, efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy, oraz poszukiwanie nowych strategii i możliwości rynkowych,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how),
- umiejętność zarządzania przepływami finansowymi wewnątrz poszerzanej o nowe podmioty Grupy Kapitałowej,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- umiejętność wykorzystania oraz optymalizacja potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PJP Makrum S.A. oraz ATREM S.A.,
- 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 pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej Immobile w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji, związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych.

Główne cele strategiczne Grupy Kapitałowej Immobile związane są z:

- restrukturyzacja segmentu modowego w celu powrotu do jego rentowności,
- optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 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.,
- alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- silnym rozwojem działalności deweloperskiej zarówno w obszarze budownictwa mieszkaniowego, jak i w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych,
- wzrostem wartości kontraktów w segmencie budownictwa przemysłowego ulokowanego w spółce zależnej i utrzymanie rentowności tego segmentu,
- poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym,
- rozwojem w strukturach Grupy Przemysłowej działalności nowych podmiotów QDS24 Sp. z o.o. oraz Inicjatywa Północno Zachodnia „PW” Sp. z o.o.,
- efektywnym zarządzaniem hotelami oraz lokalami gastronomicznymi,
- pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy,
- kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
  - reorganizacją finansowania aktywów Grupy,
  - dostosowaniem struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
  - reorganizacją wewnętrzną Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (w tysiącach PLN)

---

Grupa intensywnie analizuje możliwości jej dalszego rozszerzenia poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamych z segmentami Grupy.

Bydgoszcz, 29 listopada 2024 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*

*Piotr Fortuna*

---

*Prezes Zarządu*

*Rafał Jerzy*

---

*Członek Zarządu*

*Mikołaj Jerzy*

---

*Członek Zarządu*

*Paweł Mirski*



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](http://www.immobile.com.pl)**