



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2020 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU

Spis treści

1.	Najważniejsze zdarzenia.....	3
2.	Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 r.	3
2.1.	Charakterystyka sprzedaży.....	3
2.2.	Wyniki finansowe	12
3.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	18
4.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	20
5.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie półrocznym w stosunku do wyników prognozowanych	22
6.	Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.09.2020 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	22
7.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.09.2020 r.	23
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	23
9.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	23
10.	Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca	24
11.	Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy Kapitałowej i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową	26
12.	Podstawowe zagrożenia i ryzyko związane z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	28

1. Najważniejsze zdarzenia

1. W dniu 12.05.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. rozpoczęła skup akcji własnych. W dniu 22.05.2020 r., w wyniku złożonych pięciu ofert sprzedaży ze strony akcjonariuszy nastąpiło przeniesienie własności i rozliczenie zakupu 414.031 akcji własnych Spółki o wartości nominalnej 0,25 PLN każda, po cenie 2,20 PLN za jedną akcję i łącznej cenie 911 tys. PLN. Nabyte Akcje stanowią 0,54% kapitału zakładowego Spółki oraz 0,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
2. W dniu 29.06.2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 0,02 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 1 507 258,64 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 29.09.2020 r., natomiast termin wypłaty ustalono na dzień 13.10.2020 r.

Dywidendą objęte są akcje Spółki w liczbie 75 362 932 sztuk, pomniejszonej o liczbę akcji własnych Spółki, tj. o 414.031 akcji.
3. W dniu 29.06.2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy PJP MAKRUM S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 0,60 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 3 589 629,60 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 29.09.2020 r., natomiast termin wypłaty ustalono na dzień 13.10.2020 r.
4. Podstawowe dane finansowe Spółki:
 - a. Przychody Spółki w pierwszym półroczu 2020 roku wyniosły 229,5 mln PLN,
 - b. EBITDA jest dodatnie i wynosi 12,7 mln PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 4,1 mln PLN.
5. W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19, rozprzestrzeniające się w Polsce oraz Europie. Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim. Na moment publikacji niniejszego sprawozdania można założyć, iż największy negatywny wpływ na segment hotelarski był odczuwany w II kwartale roku, a dalsze negatywne konsekwencje będą odczuwane w malejącym stopniu do końca 2021 roku. Szacowany spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego w segmencie hotelarskim może wynieść od ca 45% do 50% w zależności od rozwoju sytuacji epidemicznej.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 r.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

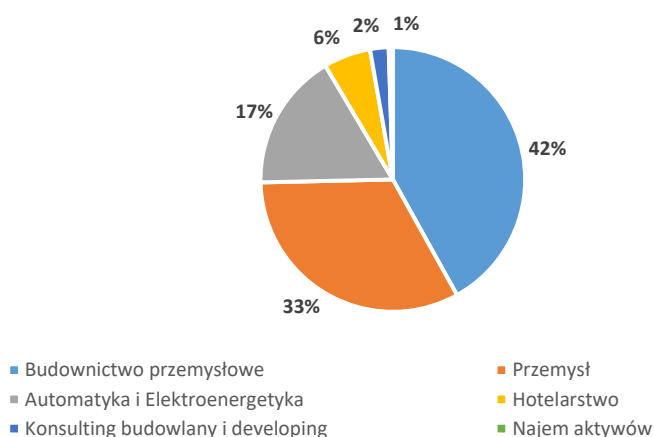
Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszym półroczu 2020 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Hotelarstwo,
 - Budownictwo przemysłowe,
 - Developing i Konsulting budowlany,
 - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych),
 - Automatyka i Elektroenergetyka,
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem
w I półroczu 2020 roku



SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów przedstawia tabela zamieszczona poniżej.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2020 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	75 059	1 156	13 204	5 197	96 228	38 631	0	229 475
Sprzedaż między segmentami	2 619	1 724	66	9 054	0	0	0	13 463
Przychody ogółem	77 678	2 880	13 271	14 251	96 228	38 631	0	242 938
Amortyzacja								
Amortyzacja	2 210	386	5 438	33	180	1 347	708	10 302
Wynik operacyjny segmentu	1 240	-705	-6 369	-825	8 992	316	0	2 648
Aktywa segmentu sprawozdawczego	118 605	31 248	195 753	169 142	35 753	59 288	82 522	692 311

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2019 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	79 229	2 076	29 003	4 054	22 267	18 923	0	155 551
Sprzedaż między segmentami	14	41	125	739	2 324	0	0	3 243
Przychody ogółem	79 243	2 118	29 128	4 792	24 591	18 923	0	158 794
Amortyzacja	1 775	223	5 251	42	56	177	0	7 524
Wynik operacyjny segmentu	1 110	782	3 149	-280	-528	-49	0	4 184
Aktywa segmentu sprawozdawczego	107 040	83 193	198 658	100 523	9 412	74 510	36 717	610 052

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

PRZEMYSŁ

– Systemy przeładunkowe

W pierwszym półroczu 2020 roku przychody ze sprzedaży segmentu osiągnęły wartość 61,7 mln PLN. Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych: PROMStahl GmbH, PROMStahl Polska Sp. z o.o. oraz nowoutworzoną spółkę PROMStahl LTD (rozpoczęcie działalności operacyjnej od 01.06.2020 r.) oraz PJP MAKRUM S.A. (sprzedaż eksportowa do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej).

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

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

– Konstrukcje stalowe

Segment ten obejmuje produkcję tradycyjnych maszyn MAKRUM (kruszarki, suszarnie, młyny, przesiewacze, granulatory) oraz parkingów automatycznych produkowanych na zlecenie spółki zależnej MODULO Parking Sp. z o.o. W zakresie segmentu konstrukcji stalowych realizowany jest cel sprzedaży głównie własnych produktów, które generują wyższe marże. W analizowanym okresie przychody ze sprzedaży konstrukcji wyniosły 15,0 mln PLN.

Maszyny MAKRUM

Grupa kontynuuje działalność w tym obszarze o charakterze przede wszystkim inżynierskim tj. polegającym na koncentracji działań na elementach usługi, które dają największą wartość dodaną (zarządzanie projektem oraz obsługa inżynierska). Umożliwia to jednocześnie ograniczenie kosztów stałych związanych z utrzymaniem rozbudowanego aparatu produkcyjnego dzięki

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

przenoszeniu w większym zakresie czynności typowo produkcyjnych do podwykonawców. W okresie 6 m-cy 2020 r. Grupa zrealizowała sprzedaż w wysokości 5,3 mln PLN.

Parkingi MODULO

Dostawa i montaż systemów parkingowych realizowane są głównie na rzecz firm z branży deweloperskiej. Realizowane są również projekty na rzecz jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. Produkcja realizowana jest w zakładzie w Koronowie (elementy parkingów automatycznych).

Sytuacja na rynku budowlanym wspiera ideę projektowania w nowych inwestycjach miejsc postojowych z wykorzystaniem produktu Grupy. To powoduje, że popyt na urządzenia do parkowania pojazdów powinien rosnać w stałym tempie w kolejnych latach. Coraz większe doświadczenie kadry, podejmowane działania konstrukcyjne (udoskonalanie modeli urządzeń, wprowadzanie nowych typów platform) skutkuje poprawą konkurencyjności oferty, zmniejszeniem kosztów i zarazem zwiększeniem marży. W okresie 6 m-cy 2020 r. Grupa odnotowała sprzedaż w wysokości 9,7 mln PLN tj. wzrost o 122% r/r.

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

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy została wyodrębniona spółka zależna PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy oraz we Wrocławiu. Spółka realizuje projekty i stawia obiekty przemysłowe, handlowe oraz biurowe na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego. Spółka koncentruje się na poprawie rentowności i zwiększeniu wolumenu sprzedaży.

Rok 2020 spółka rozpoczęła z portfelem zamówień wypełniających 80% przychodów osiągniętych w 2019 roku (z przewidywanym okresem ich zakończenia II/III kwartał 2020 r.). W pierwszym półroczu 2020 roku spółka podpisała nowe kontrakty i rozpoczęła ich realizację. Na dzień sporządzenia sprawozdania trwają zaawansowane rozmowy z inwestorami w celu pozyskania kolejnych zleceń. Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, pomimo relatywnie niekorzystnego otoczenia rynkowego. W okresie 6 m-cy 2020 r. Grupa zrealizowała sprzedaż w tym segmencie w wysokości 96,8 mln PLN.

AUTOMATYKA I ELEKTROENERGETYKA

Segment automatyki zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, informatyki, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji, wentylacji i ogrzewania. Segment elektroenergetyki świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Grupa aktywnie uczestniczy w procesie przetargowym kontraktów związanych z budową infrastruktury gazowej towarzyszącej budowie tzw. „Baltic Pipe”, jako uczestnik konsorcjum, w które zaangażowane są Spółki ATREM S.A. i PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Na moment publikacji niniejszego sprawozdania nie są znane wyniki przetargów.

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

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

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

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

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo w pierwszym półroczu 2020 roku wyniosły łącznie 13,2 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2019 roku wyniosły łącznie 29,0 mln PLN, co oznacza spadek o 14,2 mln PLN vs. 2019 rok (-49,0%). Spadek ten wywołało rozwijające się od początku marca zagrożenie epidemiczne i wprowadzenie szeregu obostrzeń przez rząd na terenie kraju w szczególności takich jak:

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

Finalnie w dniu 20.03.2020 r. wprowadzono stan epidemii na terenie całego kraju, a następnie w dniu 31.03.2020 r. rządowym rozporządzeniem zamknięto hotele w Polsce dla ruchu turystycznego, aż do dnia 04.05.2020 r.

Powyższe dane dotyczą jedenastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 966 pokoi. FOCUS Hotels to obiekty nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach biznesowych, jak i turystycznych, wyróżniające się bardzo dobrą relacją jakości do ceny.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	1H 2020	1H 2019	vs. 2019
OCC%	26,83%	62,03%	-35,20%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	203,99 PLN	219,42 PLN	-15,44 PLN
Przychód na dostępny pokój netto	54,72 PLN	136,10 PLN	-81,38 PLN

Perspektywy segmentu hotelarskiego

FOCUS Hotels S.A. od kilku lat konsekwentnie stawia na rozwój sieci poprzez pozyskiwanie inwestorów chcących ulokować swoje aktywa w segmencie długoterminowej dzierżawy hotelowej z gwarancją zwrotu z inwestycji. Spółka planuje otwierać kolejne hotele zarówno w największych polskich miastach takich jak Wrocław i Kraków, jak również w mniejszych, ale silnych biznesowo ośrodkach liczących powyżej 100 tys. mieszkańców. W pierwszym kwartale 2021 roku spółka planuje otwarcie dwóch nowych hoteli. Będą to drugi hotel spółki w Szczecinie, 4-gwiazdkowy obiekt położony w ścisłym centrum miasta liczący 90 pokoi (dzierżawiony od podmiotu trzeciego) oraz 3-gwiazdkowy własny hotel Grupy – Focus Hotel Bydgoszcz z 89 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta.

Trwają również prace budowlane pierwszego hotelu spółki w Warszawie, gdzie powstaje 4-gwiazdkowy hotel z 234 pokojami oraz 2.000 m² powierzchni konferencyjnej, którego otwarcie planowane jest na grudzień 2021 roku. Rozpoczęły się także prace budowlane w Stargardzie, gdzie powstaje nowy 3-gwiazdkowy hotel Focus z 60 pokojami, którego otwarcie również planowane jest na grudzień 2021 roku. W hotelu Focus Premium „Pod Orłem” Bydgoszcz Grupa przystąpiła do pierwszego etapu renowacji zabytkowego obiektu.

Na perspektywy segmentu znaczący wpływ ma epidemia koronawirusa, na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego można założyć, iż negatywne konsekwencje na segment hotelarski będą odczuwane w malejącym stopniu do końca 2021 roku. Do najbardziej negatywnych skutków epidemii mających wpływ na branżę hotelarską należą: bardzo duży spadek liczby gości zagranicznych w hotelach, bardzo mocne ograniczenia w podróżach biznesowych, niemal całkowity brak konferencji oraz innych wydarzeń.

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

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

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

KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o. oraz CDI 8 Sp. z o.o. Wszystkie te spółki świadczą usługi głównie na potrzeby realizacji inwestycji deweloperskich w Grupie oraz wsparcia innych segmentów Grupy.

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

Osiedle Platanowy Park

Platanowy Park jest nowym fragmentem osiedla Leśnego w Bydgoszczy. Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m² powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania dwa etapy osiedla (etap 0 oraz etap 1) – łącznie 292 mieszkania i 319 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i wygenerowano przychód na poziomie 85,2 mln PLN netto. Obecnie CDI 5 Sp. z o.o. realizuje etap 2, w którym planowane jest oddanie do użytkowania pod koniec 2020 roku 195 mieszkań oraz 217 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Po raz pierwszy w tym etapie zastosowane zostaną mechaniczne platformy parkingowe Modulo typu niezależnego produkowane przez Grupę. Etap ten ma wygenerować 76,2 mln PLN netto przychodu, obecnie podpisano umowy deweloperskie o wartości 52,5 mln PLN. Spółka CDI 7 Sp. z o.o. rozpoczęła realizację etapu 3 Platanowego Parku, w którym zaplanowano 256 mieszkań oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Do końca IV kwartału br. zostaną zakończone prace stanu zerowego i rozpoczęte prace stanu surowego otwartego. Przewidywany termin zakończenia budowy to koniec 2022 roku. Grupa prowadzi jednocześnie prace koncepcyjne nad kolejnymi etapami osiedla, uwzględniając przy tym wpływ pandemii koronawirusa na aspekty urbanistyczne i architektoniczne.

Osiedle Uniwersyteckie

Osiedle Uniwersyteckie jest nową dzielnicą mieszkaniową Osiedla Fordon w Bydgoszczy. Inwestycja jest zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego w Bydgoszczy. W ramach zadania przewidziano realizację 15 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Do tej pory oddano do użytkowania etap 1 – łącznie 108 mieszkań, 36 indywidualnych garaży w budynku oraz 72 zewnętrzne miejsca parkingowe, wygenerowano przychód na poziomie 25,2 mln PLN netto, do sprzedaży pozostało towaru za 0,5 mln PLN. Obecnie spółka CDI 8 Sp. z o.o. realizuje etap 2, w którym przewidziano wybudowanie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie 106 mieszkań, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 70 zewnętrznych miejsc postojowych. Przewidywany termin zakończenia budowy to koniec 2021 roku. Planowany przychód z tej inwestycji to 31 mln PLN.

Osiedle mieszkaniowe Rabatki przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy

CDI 4 sp. z o.o. zakupiła nieruchomość pod pierwszy etap osiedla mieszkaniowego w dzielnicy Okole w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga. Teren sąsiaduje od południa z kompleksem parkowym przylegającym do biegnącego w tym miejscu koryta Starego Kanału Bydgoskiego. Potencjał tej lokalizacji to blisko 400 mieszkań, realizacja została podzielona na 3 etapy.

CDI 4 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę 1 etapu osiedla, w którym zostaną wybudowane wraz z infrastrukturą techniczną dwa budynki mieszkalne o łącznej liczbie 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych w budynkach oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych. Spółka prowadzi obecnie prace przygotowawcze do rozpoczęcia budowy w IV kwartale br.

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

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w pierwszym półroczu 2020 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy) oraz do 30.01.2020 r. w CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy).

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

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

IMMOBILE K3

Całkowita powierzchnia najmu GLA w inwestycji własnej – IMMOBILE K3 to prawie 8,8 tys. m². Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN. Począwszy od października 2018 roku kolejno uzyskiwano częściowe pozwolenia na użytkowanie oraz przekazywano lokale najemcom części biurowej – AVIVA, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Bank Ochrony Środowiska S.A., mFinanse S.A. oraz SII Polska Sp. z o.o. Jednocześnie przekazano lokale usługowo-handlowe w części parterowej budynku – na potrzeby placówki bankowej Banku Ochrony Środowiska S.A., a także BNP Paribas. Ponadto w 2019 roku przekazano lokal usługowy spółce Gro-No Sp. z o.o., która prowadzi restaurację LaRosa. Na dzień dzisiejszy zawarte są umowy najmu na ponad 70% powierzchni GLA. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 30 % powierzchni najmu. Kolejnymi przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, IT oraz sektora finansów, a także usług wspólnych. Prowadzone rozmowy przewidują również ekspansję w odniesieniu do już obecnych w budynku najemców.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

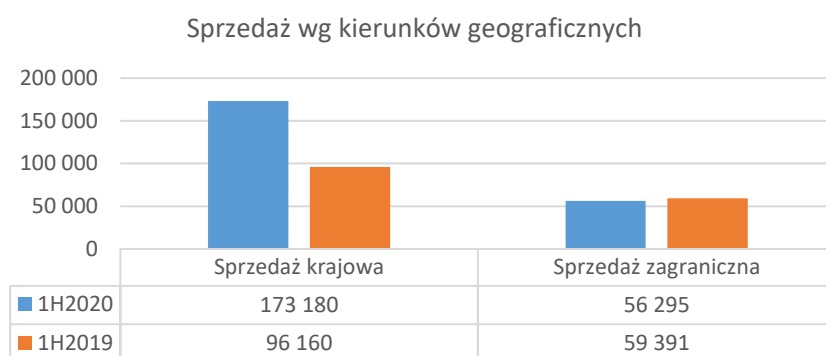
Aktualnie prowadzone są prace koncepcyjne nad sposobem zagospodarowania części osiedla Platanowy Park przeznaczonej pierwotnie pod budownictwo komercyjne i nie jest wykluczona zmiana przyszłego sposobu ich wykorzystania. Analizy i prace koncepcyjne uwzględniają także możliwy długoterminowy wpływ pandemii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

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

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

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2020 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2019, wynoszący ok. 73,9 mln PLN wpływ miał głównie wzrost sprzedaży krajowej, głównie w wyniku wzrostu przychodów w segmencie budownictwa przemysłowego oraz przejęcia ATREM S.A. Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są w segmencie przemysł głównie w EUR, a przepływy z nimi związane spółki zabezpieczają zawierając transakcje Forward.

Obroty z dwoma odbiorcami (Bridgestone Poznań Sp. z o.o. oraz LG Chem Wrocław Energy Sp. z o.o.) przekroczyły w pierwszym półroczu 2020 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

2.2. Wyniki finansowe
2.2.1. RACHUNEK WYNIKÓW

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

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (przekształcone)	od 01-04 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2019 (przekształcone)
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	229 475	155 551	117 657	93 710
Przychody ze sprzedaży produktów	175 526	105 089	94 787	56 990
Przychody ze sprzedaży usług	53 949	49 383	22 870	36 097
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	1 079	0	624
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			0	0
<i>Przemysł</i>	75 059	79 229	41 058	43 882
<i>Hotelarstwo</i>	13 204	29 003	2 989	18 150
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	5 197	4 054	4 332	424
<i>Najem aktywów</i>	1 156	2 076	448	1 110
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	96 228	22 267	48 711	11 221
<i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>	38 631	18 923	20 119	18 923
Koszt własny sprzedaży	188 089	120 822	95 891	72 749
Koszt sprzedanych produktów	138 627	77 557	74 447	40 097
Koszt sprzedanych usług	49 462	42 321	21 444	31 977
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	944	0	675
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			0	0
<i>Przemysł</i>	54 111	58 404	31 462	32 844
<i>Hotelarstwo</i>	16 275	22 154	4 934	12 558
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	4 708	3 069	3 932	497
<i>Najem aktywów</i>	341	765	173	323
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	81 196	19 255	39 939	9 351
<i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>	31 458	17 301	15 451	17 301
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	41 386	34 729	21 765	20 962
Koszty sprzedaży	22 114	15 701	15 572	10 496
Koszty ogólnego zarządu	16 624	14 844	3 335	5 715
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	2 648	4 184	2 858	4 751
Pozostałe przychody operacyjne	2 148	512	1 514	353
Pozostałe koszty operacyjne	724	2 017	151	2 374
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-1 658	-317	-1 853	-861
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 413	2 362	2 368	1 869
Przychody finansowe	155	849	143	387
Koszty finansowe	5 183	3 176	1 068	705
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 614	35	1 443	1 550
Podatek dochodowy	1 524	1 181	252	1 667
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-4 139	-1 147	1 192	-116
Zysk (strata) netto	-4 139	-1 147	1 192	-116
Zysk (strata) netto przypadający:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-6 673	-1 059	-1 529	-293
- podmiotom niekontrolującym	2 534	-88	2 720	176
Podstawowy zysk (strata) na akcje	-0,09	-0,01	-0,02	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcje	-0,09	-0,01	-0,02	0,00

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym półroczu 2020 roku wyniosły 229,5 mln PLN, co oznacza wzrost o 73,9 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2019.

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

Ponadto w wyniku przejęcia w maju ub. roku spółki ATREM S.A. Grupa wykazała przychód w segmencie automatyka i elektroenergetyka za całe półrocze 2020 roku (w przeciwieństwie do roku 2019) na poziomie 38,6 mln PLN.

Przyrost przychodów w segmencie konsultingu budowlanego i developingu wynika głównie z cykliczności realizacji deweloperskich – w czerwcu br. rozpoczęto przekazywanie Nabywcom mieszkań na Osiedlu Uniwersyteckim.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 41,4 mln PLN (rentowność na poziomie 18,0%) wobec 34,7 mln PLN w analogicznym okresie roku 2019 (rentowność 22,3%). Spadek rentowności Grupy wynika w głównej mierze z poniesionej straty w segmencie hotelarskim, co jest konsekwencją ograniczeń administracyjnych i innych skutków pandemii koronawirusa. Dodatkowo w pierwszym półroczu rozpoznano stosunkowo niewielkie przychody w segmencie deweloperskim.

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 1,9 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 6,3 mln PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z włączenia ATREM S.A. do Grupy.

W pierwszym półroczu 2020 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny – pozostałe przychody operacyjne przewyższyły pozostałe koszty operacyjne o ok. 1,3 mln PLN, natomiast w analogicznym okresie roku 2019 odwrotnie – pozostałe koszty operacyjne przewyższyły pozostałe przychody operacyjne o ok. 1,5 mln PLN.

Grupa osiągnęła niemalże identyczny zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie, jak w pierwszym półroczu 2019 roku (wyższy o 52 tys. PLN), tj. zysk na poziomie 2,4 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2020 roku osiągnęły poziom 5,2 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 3,2 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 6 miesięcy wynoszą 1,8 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają prowizje bankowe w wysokości 0,7 mln PLN, koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 1,7 mln PLN oraz ujemne różnice kursowe w wysokości 0,4 mln PLN.

Grupa poniosła stratę brutto na poziomie 2,6 mln PLN (w okresie porównawczym zysk brutto wyniósł 35 tys. PLN).

Za pierwsze półrocze 2020 roku strata netto GK IMMOBILE wyniosła 4,1 mln PLN wobec straty netto 1,1 mln PLN w analogicznym okresie roku 2019.

2.2.2. BILANS

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.06.2020 r. osiągnęła poziom niższy 0,9 mln PLN niż na koniec roku 2019 i wyniosła 404,3 mln PLN, co jest spowodowane głównie reklasyfikacją części gruntów inwestycyjnych do pozycji zapasy (grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe).

Aktywa	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	163	0
Aktywa niematerialne	3 501	3 793
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	85 676	87 187
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	210 731	203 385
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	117 861	112 836
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	28 537	22 239
<i>Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki</i>	28 973	30 565
<i>Pozostałe</i>	35 360	37 746
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	86 548	96 271
<i>Grunty inwestycyjne</i>	60 909	71 684
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	25 639	24 625
Inwestycje w jednostkach zależnych	99	0
Należności i pożyczki	8 116	5 810
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	111	106
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 356	8 608
Aktywa trwałe	404 300	405 160

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.06.2020 r. w GK IMMOBILE wyniosły 283,8 mln PLN wobec 266,2 mln PLN na dzień 31.12.2019 r. Zauważalny wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich.

Spadek aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży wynika ze sprzedaży w styczniu br. nieruchomości Faktoria oraz reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjne przeznaczonej do sprzedaży.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Aktywa	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
Aktywa obrotowe		
Zapasy, w tym:	143 813	107 757
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	83 575	63 764
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	22 133	2 588
<i>Pozostałe zapasy</i>	38 106	41 405
Aktywa z tytułu umowy	21 046	17 776
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	84 299	101 812
Pożyczki	0	75
Pochodne instrumenty finansowe	0	357
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9 239	16 627
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 074	1 249
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 342	20 589
Aktywa obrotowe	283 813	266 243
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	4 198	21 339

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.06.2020 r. wynosi 225,9 mln PLN i jest niższy o 7,5 mln PLN niż na dzień 31.12.2019 r, co jest wynikiem poniesionej straty oraz zrealizowanego w maju skupu akcji własnych i uchwalonej dywidendy.

Pasywa	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-910	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	364	60
Pozostałe kapitały	20 578	20 578
Zyski zatrzymane:	43 454	51 634
- zysk (strata) z lat ubiegłych	50 127	53 901
- zysk (strata) netto	-6 673	-2 267
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	186 037	194 824
Udziały niedające kontroli	39 903	38 592
Kapitał własny	225 940	233 416

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 5,8 mln PLN w stosunku do 31.12.2019 roku i wyniosła 465,1mln PLN.

Pasywa	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	112 290	98 094
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	12 434	28 055
<i>Finansujące nieruchomości</i>	52 861	57 926
<i>Finansujące przemysł</i>	35 994	1 113

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

	<i>Pozostałe</i>	11 000	11 000
Leasing		69 694	72 941
Pochodne instrumenty finansowe		1 668	540
Pozostałe zobowiązania		5 296	4 200
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		15 878	19 041
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		722	691
Pozostałe rezerwy długoterminowe		2 601	1 823
Zobowiązania długoterminowe		208 149	197 331
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		77 964	90 728
Zobowiązania z tytułu umów		77 287	49 472
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 424	22
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:		57 506	81 731
	<i>Finansujące nieruchomości</i>	7 484	38 495
	<i>Finansujące przemysł</i>	30 394	21 777
	<i>Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki</i>	8 328	11 316
	<i>Pozostałe</i>	11 301	10 143
Leasing		12 440	10 965
Pochodne instrumenty finansowe		128	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		17 367	15 526
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		9 237	8 462
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 674	2 332
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		2 196	2 758
Zobowiązania krótkoterminowe		258 222	261 995
Zobowiązania razem		466 371	459 326

2.2.3. PRZEPIŁY PNIĘŻNE

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (przekształcone)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 104	-1 369
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 811	-33 107
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-18 023	30 116
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 891	-4 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	20 589	19 106
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-138	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	24 342	14 747

W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 20,1 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 10,3 mln PLN, zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w wys. 0,4 mln PLN, zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych w wys. 0,5 mln PLN, straty z tyt. różnic kursowych 0,4 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 3,5 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 9,8 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 1,8 mln PLN, na co największy wpływ miały wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wys. 18,7 mln PLN. Istotne pozycje stanowią również wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 16,7 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 18,0 mln PLN. Grupa odnotowała wpływ z tyt. emisji obligacji w kwocie 2,5 mln PLN, oraz dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu oraz odsetek w kwocie 54,8 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 35,1 mln PLN.

2.2.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Na koniec pierwszego półrocza 2020 roku wskaźnik płynności bieżącej uległ nieznacznej poprawie w porównaniu do analogicznego okresu roku 2019.

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

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1H2020	1H2019
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	33,15%	25,50%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.06.2020	30.06.2019
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,10	1,02
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	39 025	6 350
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.06.2020	30.06.2019
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,16	1,04
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,58	0,62
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,67	0,64
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	2,06	1,79
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1H2020	1H2019
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	-1,80%	-0,74%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	-1,14%	0,02%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,60%	-0,19%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-1,83%	-0,53%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1H2020	1H2019
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	12 715	9 886
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	5,54%	6,36%

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

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

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2019. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia o charakterze nietypowym lub jednorazowym, poza opisanym poniżej stanem epidemii.

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

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

Wprowadzone w połowie marca 2020 roku ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na terytorium Polski, zamknięcie granic, zamknięcie szeregu rodzajów działalności usługowych i handlowych oraz obostrzenia wprowadzane co do wyjazdów służbowych, realizacji szkoleń itp. u klientów biznesowych segmentu spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. W drugim kwartale roku zrealizowano obłożenie poniżej na poziomie 12 %.

Od 4 maja br. zniesiona została część ograniczeń administracyjnych dotyczących funkcjonowania hoteli i w kolejnym kroku w dniu 27 maja br. zostały zmienione pozostałe ograniczenia dotyczące funkcjonowania hoteli. W związku z tym obłożenie w lipcu i sierpniu stopniowo wzrastało (w sierpniu 2020 osiągnięto 53,5%). Szacowane średnioroczne obłożenie w hotelach wyniesie około 35%.

Na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego można założyć, iż największy negatywny wpływ na segment hotelarski był odczuwany w II kwartale roku, a dalsze negatywne konsekwencje będą odczuwane w malejącym stopniu do końca 2021 roku. Szacowany spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego w segmencie hotelarskim może wynieść od ca 45% do 50% w zależności od rozwoju sytuacji epidemicznej.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segmentu nie została przerwana, zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegotjacje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi z tzw. „tarczy”) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów bankowych o 6 miesięcy, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników.

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

Wpływ epidemii na pozostałe segmenty Grupy jest znacząco niższy.

W segmencie budownictwa przemysłowego nie odnotowano poważniejszych negatywnych informacji zarówno po stronie inwestorów (nie są wstrzymywane budowy, opóźniane odbiory, czy też płatności) jak i po stronie dostępności czy też warunków dostawy materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Wprowadzona praca zdalna dla części kadry kierowniczej, obostrzenia sanitarne na

budowach i zmieniona organizacja samej budowy jak i ich zaplecza nie mają, lub mają znikomy wpływ na realizację kontraktów.

Zauważalna jest natomiast zwiększona niepewność w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do nowych budów, choć pojawiają się liczne sygnały, iż wraz z „oswajaniem” pandemii decyzje inwestycyjne będą podejmowane.

Podobna sytuacja ma miejsce w zakresie produkcji systemów przeładunkowych PROMStahl jak i parkingów MODULO. Stan zamówień utrzymuje się na analogicznym poziomie jak w roku 2019 (a w zakresie MODULO znacząco wyższym). Zapasy podstawowych komponentów do produkcji kształtują się (poza zapasem stali) na poziomie od dwóch do sześciu miesięcy. Sprzedaż i dystrybucja krajowa odbywa się bez zakłóceń, a sprzedaż eksportowa bez większych zakłóceń (pewne ograniczenia wystąpiły czasowo w dostawach na terytorium Francji).

Wdrożony został w zakładach produkcyjnych Grupy, w tym na budowach, szereg dodatkowych procedur sanitarnych jak i organizacyjnych (praca zdalna części pracowników czy podział załogi na zmiany), a zakłady zostały wyposażone już w lutym br. w dodatkowe środki dezynfekcyjne oraz środki ochrony osobistej.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii jest niewielki lub umiarkowany. Wstrzymano czasowo roboty na jednym z kontraktów, na którym toczą się prace w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody. Pozostałe kontrakty prowadzone są bez zakłóceń wynikających z epidemii. Nie ma poważniejszych negatywnych informacji po stronie dostępności materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców.

Wpływ epidemii w sektorze deweloperskim na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania praktycznie niezauważalny. Nie ma utrudnień po stronie realizacyjnej, administracji budowlanej, nie ma także znaczących ograniczeń popytowych.

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

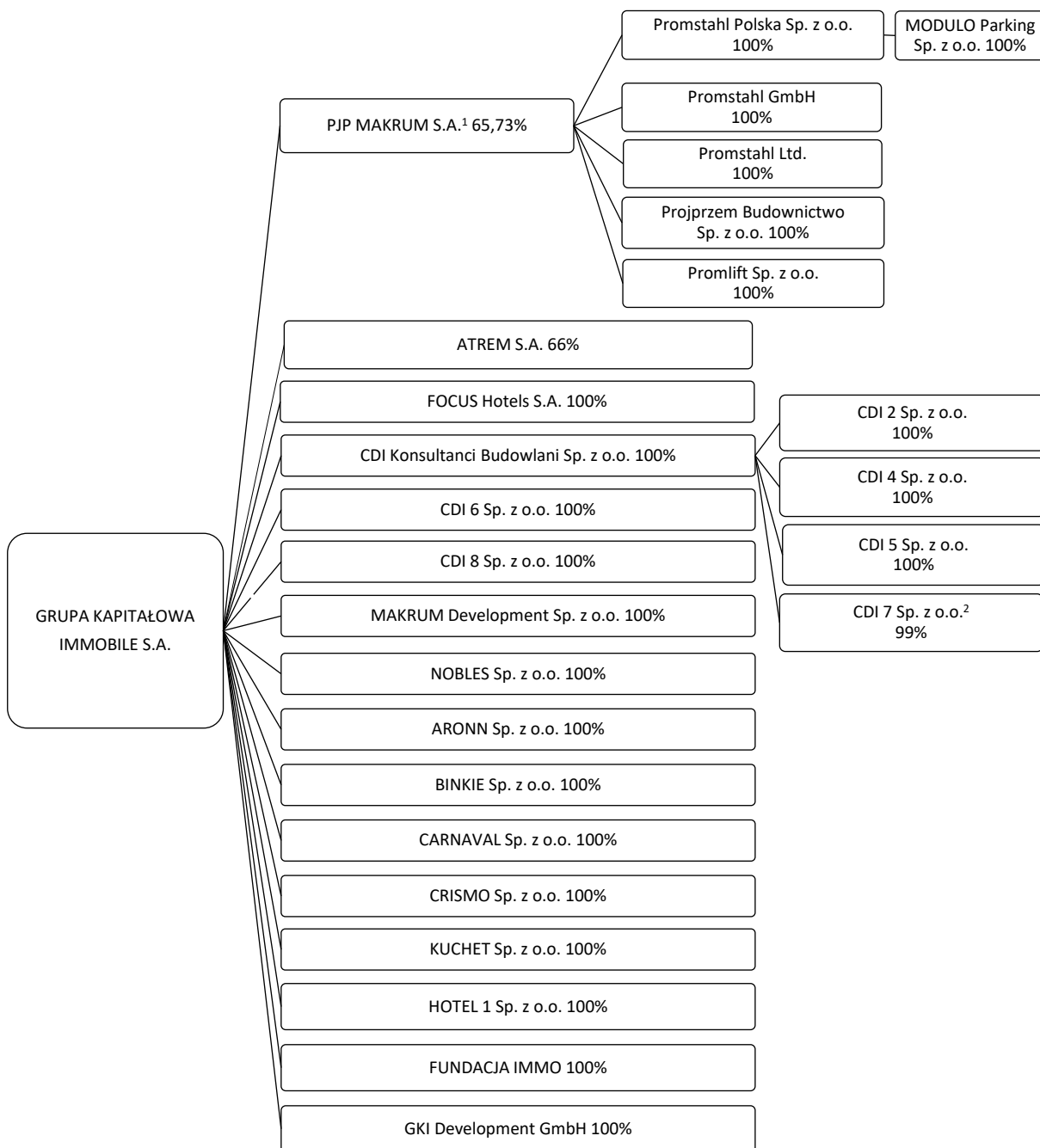
Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
Promlift Sp. z o.o.	Bydgoszcz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

*W dniu 31.08.2020 r. zostało zarejestrowane połączenie spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Spółka Przejmująca”) ze spółką Cezaro Sp. z o.o. („Spółka Przejmowana”). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 oraz art. 515 §1 ksh w związku art. 516 § 6 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiadała 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)



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

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 2.998.602 sztuk akcji, tj. 50,12% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 600.000 sztuk akcji, tj. 10,03% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- NOBLES Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

Grupa Kapitałowa IMMOBILE nie publikowała prognozy wyników na rok 2020.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.09.2020 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA
Stan na dzień 30.09.2020				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	27 808 269	36,90	27 808 269	36,90
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiński	4 019 503	5,33	4 019 503	5,33
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 614 884	14,09	10 614 884	14,09
Stan na dzień 29.06.2020				
Rafał Jerzy	27 791 173	36,88	27 791 173	36,88
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiński	4 019 503	5,33	4 019 503	5,33
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 631 980	14,11	10 631 980	14,11

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w lipcu i sierpniu 2020 r. 17.096 akcji Spółki.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 30.09.2020 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariatu posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.09.2020 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 29.06.2020	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 30.09.2020
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Rafał Piórkarz	500	-----	-----	500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	27 791 173	17 096	-----	27 808 269
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 019 503	-----	-----	4 019 503
Piotr Fortuna	61 000	-----	-----	61 000

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

AKCJE PJP MAKRUM S.A.

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

AKCJE ATREM S.A.

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

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

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa spółek należących do Grupy Kapitałowej IMMOBILE zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 21.1 Sprawy sądowe*.

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

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

10. Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

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

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

* Poręczenia zastąpiły poręczenia udzielone w czerwcu 2019 roku.

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

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

GWARANCJE UDZIEŁONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2020 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIEŁONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.					
27.01.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja przetargowa	150	03.06.2020
02.03.2020	PKO BP SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękopisami i jakości	1 820	04.02.2025
13.03.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja przetargowa	28	16.05.2020
24.04.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	84	31.08.2020
01.06.2020	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz wykonania obowiązków z tyt. gwarancji jakości	26	27.08.2023
01.06.2020	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz wykonania obowiązków z tyt. gwarancji jakości	32	26.03.2023
UDZIEŁONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
31.01.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 710	30.09.2020
20.01.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	97	30.05.2022
06.02.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 165	30.09.2020
11.03.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	91	14.11.2020

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

20.04.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	681	11.02.2025
07.05.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 352	30.12.2020
22.05.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu przystąpienia do przetargu	100	11.08.2020
09.06.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	9	12.05.2023
19.06.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja niewykonania lub nienależytego wykonania umowy	43	30.04.2021
30.06.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	17	19.06.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE MODULO PARKING SP. Z O.O.					
18.03.2020	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	413	15.07.2020
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 22.01.2020 do 12.05.2020	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	233	bezterminowe
od 24.01.2020 do 11.06.2020	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	866	bezterminowe
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
13.01.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	203	29.11.2024
15.01.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu przystąpienia do przetargu	35	26.04.2020
03.01.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	313	22.12.2022
21.01.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 052	29.02.2020
05.02.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	z tytułu należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	329	29.11.2024
11.02.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	z tytułu należytego wykonania umowy	49	30.01.2022
10.01.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	13.03.2020
14.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.04.2020
14.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.04.2020
14.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.04.2020
14.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.04.2020
14.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.04.2020
24.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	213	26.04.2020
27.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	150	28.04.2020
21.04.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	184	30.05.2025
21.04.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	213	26.06.2020
13.05.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	13.07.2020
08.05.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	20.07.2020
25.06.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	35	13.11.2022
17.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	670	17.08.2020
10.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	213	13.08.2020
04.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	24.08.2020
05.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	24.08.2020
03.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	169	06.08.2020
10.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	17.08.2020
19.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	24	21.08.2020
18.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	15	20.08.2020

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

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

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

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

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

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

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

Publikacja niniejszego sprawozdania ma miejsce w sytuacji gdy gospodarki w Polsce i na świecie zmagają się w dalszym ciągu z pandemią koronawirusa. Grupa na dzień publikacji reguluje swoje zobowiązania. Z uwagi na bardzo dynamiczną sytuację rynkową oraz prawną ciężko jednak wyrokować w jakim stopniu pandemia odbije się na całej działalności Grupy w 2020 roku i latach kolejnych, choć dotychczasowy wpływ pandemii, poza segmentem hotelarskim, nie był poważny.

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

1) Developing

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

Grupa finansuje nakłady związane z Osiedlem Platanowy Park oraz Osiedlem Uniwersyteckim kredytami bankowymi. W czerwcu 2020 roku Grupa dokonała całkowitej spłaty kredytów bankowych związanych z realizacją I etapu Osiedla Uniwersyteckiego.

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

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

2) Przemysł

Obecny plan inwestycji w Grupie przewiduje poniesienie nakładów inwestycyjnych w modernizację i rozbudowę zakładu Spółki dominującej w Koronowie (produkcja systemów przetadunkowych) pozwalających na skrócenie czasu produkcji, zwiększenie mocy produkcyjnych jak również docelowo zwiększenie konkurencyjności wytwarzanych produktów. Zakończenie wszystkich prac nastąpi na przełomie III i IV kwartału br.

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

W kolejnych miesiącach 2020 r. Grupa poniesie nakłady inwestycyjne związane z zasileniem nowych podmiotów w strukturach Grupy Kapitałowej w kapitał obrotowy (PROMLIFT Sp. z o.o. oraz PROMStahl LTD).

3) Hotelarstwo

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

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

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

- bieżącej generacji gotówki,
- sprzedaży mieszkań,
- sprzedaży lub refinansowania biurowca IMMOBILE K3,
- sprzedaży aktywów pozaoperacyjnych (nieruchomości inwestycyjnych, zbędnych środków trwałych):
 - W dniu 30.01.2020 r. Cezaro Sp. z o.o. zawarła ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Bydgoszczy tzw. Centrum Handlowe Faktoria za cenę 19,5 mln PLN netto.
 - W dniu 23.06.2020 r. NOBLES Sp. z o.o. zawarła z podmiotem niepowiązanym warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy za cenę 1,86 mln PLN netto. Umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem, że Gmina Miasto Bydgoszcz nie wykona prawa pierwokupu. W dniu 23.07.2020 roku, po nieskorzystaniu przez Gminę z tego prawa, doszło do przeniesienia własności nieruchomości na nabywcę.

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

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

12. Podstawowe zagrożenia i ryzyko związane z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Bezpośrednimi czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- wpływ pandemii koronawirusa na działalność w poszczególnych segmentach, a w szczególności na działalność w segmencie hotelarskim,
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, automatyce i elektroenergetyce, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym oraz energetycznym,
- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- skala inwestycji w sektorze energetycznym 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,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: popytem na usługi budowlane, ale także wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, podażą usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej,
- sytuacja na GPW, rzutująca na plany inwestycyjne Grupy, w tym ewentualne akwizycje lub decyzje o debiucie Spółek z Grupy.

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PJP MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A.,
- efekt reorganizacji grupy ATREM S.A. i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nią działalności,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci FOCUS Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidację spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- reorganizacja modelu sprzedaży i zwiększenie działań proaktywnych segmentu przemysłowego w kraju i zagranicą,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupie.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

Główne cele na 2020 rok i kolejne lata związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 2) kontynuowaniem strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Grupa nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach, w tym analiza możliwych synergii we współpracy z PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.,
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnych gruntach Grupy w Bydgoszczy, w tym gruncie w bydgoskiej dzielnicy Fordon, oraz w nowo pozyskanych lokalizacjach,
 - w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 5) rozwojem budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Premium w Sopotcie, Poznaniu, Lublinie oraz otwarciem nowych hoteli w Bydgoszczy, Szczecinie i Warszawie,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 9) dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.
- 10) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacją finansowania aktywów Grupy,
 - dostosowaniem struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacją wewnętrzną Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

Bydgoszcz, dn. 30 września 2020 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy