



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 27 LISTOPADA 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 30.09.2020 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 kwartalnym 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 27.11.2020 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 27.11.2020 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 30.09.2020 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	27
12.	Podstawowe zagrożenia i ryzyko związane z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	29

1. Najważniejsze zdarzenia

1. W dniu 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 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 wypłatę dokonano w dniu 13.10.2020 r.

Dywidendą objęte były 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 wypłatę dokonano w dniu 13.10.2020 r.
4. Podstawowe dane finansowe Spółki:
 - a. Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku wyniosły 358,2 mln PLN,
 - b. EBITDA jest dodatnia i wynosi 24,4 mln PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 0,7 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 53% do 55%.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2020 do 30.09.2020 r.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

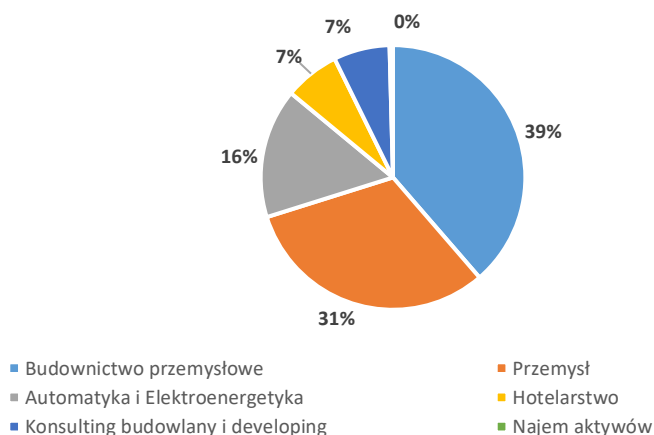
Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 trzech kwartałach 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 30-09-2020 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	112 816	1 494	24 123	24 552	138 439	56 726	0	358 150
Sprzedaż między segmentami	7 378	2 839	233	13 239	5 695	0	0	29 384
Przychody ogółem	120 194	4 334	24 356	37 791	144 135	56 726	0	387 534
Amortyzacja	3 529	509	9 273	34	180	1 976	1 047	16 547
Wynik operacyjny segmentu*	531	-1 420	-6 323	32	13 553	1 708	0	8 081
Aktywa segmentu sprawozdawczego	114 893	30 231	194 975	166 132	21 916	59 392	92 912	680 450

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 30-09-2019 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	123 385	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596		271 298
Sprzedaż między segmentami	460	507	198	11 638	5 037	0		17 840
Przychody ogółem	123 845	3 437	48 830	16 821	53 609	42 596	0	289 137
Amortyzacja	2 285	593	7 192	57	88	598		10 813
Wynik operacyjny segmentu	3 335	1 711	8 876	-619	-1 321	-2 431		9 552
Aktywa segmentu sprawozdawczego	124 463	93 475	193 313	105 154	18 799	81 205	39 958	656 367

Grupa uwzględnia 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 okresie 9 miesięcy 2020 r. przychody ze sprzedaży segmentu osiągnęły wartość 91,6 mln PLN. Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych drugiego stopnia (PROMStahl GmbH, PROMStahl Polska Sp. z o.o. oraz utworzoną w 2020 r. spółkę PROMStahl LTD (rozpoczęcie działalności operacyjnej od 01.06.2020 r.) oraz ze spółki PJP MAKRUM S.A. (sprzedaż eksportowa do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej około 11,0 % wielkości sprzedaży tego segmentu).

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

W 2019 r. rozpoczęto modernizację i rozbudowę tego zakładu produkcyjnego. Inwestycja jest w fazie realizacji. Po jej zakończeniu (tj. z końcem 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 drugiego stopnia 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 tego segmentu wyniosły 22,2 mln PLN.

Maszyny MAKRUM

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

inżynierska). Umożliwia to jednocześnie ograniczenie kosztów stałych związanych z utrzymaniem rozbudowanego aparatu produkcyjnego dzięki przenoszeniu w większym zakresie czynności typowo produkcyjnych do podwykonawców. W pierwszej połowie 2019 roku PJP MAKRUM S.A. zrezygnowała z wykorzystania własnych hal produkcyjnych w Bydgoszczy. Zarząd podjął decyzję o sprzedaży części maszyn. W okresie 9 miesięcy 2020 r. Grupa zrealizowała sprzedaż w wysokości 9,0 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 tego segmentu 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 rosnąć w stałym tempie w kolejnych latach. Coraz większe doświadczenie kadry, podejmowane działania konstrukcyjne (udoskonalanie modeli urządzeń, wprowadzanie nowych typów platform) skutkuje poprawą konkurencyjności oferty, zmniejszeniem kosztów i zarazem zwiększeniem marży. W okresie 9 miesięcy 2020 roku Grupa odnotowała sprzedaż w wysokości 13,2 mln PLN.

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

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy oraz we Wrocławiu. Spółka realizuje projekty i stawia obiekty przemysłowe, handlowe oraz biurowe na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. znacznie rozbudowało swoje struktury, szczególnie w oddziale zlokalizowanym we Wrocławiu (2019 r.). Spółka koncentruje się na poprawie rentowności i zwiększeniu wolumenu sprzedaży.

Rok 2020 r. spółka rozpoczęła z portfelem zamówień wypełniających 80% przychodów osiągniętych w 2019 r. (z przewidywanym okresem ich zakończenia II/III kwartał 2020 r.). W ciągu 9 miesięcy 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 9 miesięcy 2020 r. Grupa zrealizowała sprzedaż w tym segmencie w wysokości 138,4 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 aktywnie uczestniczyła 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. Oferta Grupy została wybrana w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację rozbudowy Tłoczni Gazu w Odolanowie, jednak pierwotne postępowanie zostało unieważnione wyrokiem Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie.

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), automatyzacją 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 dla trzech kwartałów 2020 roku wyniosły łącznie 24,1 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 48,6 mln PLN, co oznacza spadek o 24,5 mln PLN vs. 2019 rok (-50,4%). Spadek ten wywołała trwająca od początku marca pandemia wirusa SARS-COV-2 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,
- ograniczenie liczby połączeń lotniczych,
- cykliczne ograniczanie prowadzenia działalności hotelarskiej i gastronomicznej,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

- wprowadzenie obostrzeń dotyczących organizacji konferencji, spotkań biznesowych oraz imprez okolicznościowych.

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

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	1-3Q 2020	1-3Q 2019	vs. 2019
OCC%	33,22%	66,70%	-33,48%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	215,75 PLN	229,82 PLN	-14,07 PLN
Przychód na dostępny pokój netto	71,68 PLN	153,29 PLN	-81,61 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 pierwszej połowie 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. Równocześnie w 2021 roku planowane jest wygaszenie działalności 2 gwiazdkowego hotelu w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej.

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 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

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

KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o., CDI 8 Sp. z o.o. oraz NOBLES 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, budowę osiedla Rabatki 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 trzy etapy osiedla (etap 0, etap 1 oraz etap 2) – łącznie 488 mieszkań i 536 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Ze sprzedaży etapu 0 i 1 wygenerowano przychód na poziomie 85,2 mln PLN. Przeniesienie własności mieszkań z etapu 2, który obejmuje ogółem 198 mieszkań, rozpocznie się w grudniu 2020 roku, planowane jest uzyskanie przychodu z tego tytułu na poziomie 79 mln PLN, rozłożonego na rok 2020 i 2021. Po raz pierwszy w tym etapie zastosowano mechaniczne platformy parkingowe Modulo typu niezależnego produkowane przez Grupę. Spółka CDI 7 Sp. z o.o. rozpoczęła realizację etapu 3 Platanowego Parku, w którym zaplanowano 256 mieszkań oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Do końca IV kwartału br. zostaną zakończone prace stanu zerowego i rozpoczęte prace stanu surowego otwartego. Przewidywany termin zakończenia budowy to koniec 2022 roku.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

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 25,6 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. Budowa została rozpoczęta, roboty budowlane przewidziano na dwa lata. Termin oddania budynków do użytkowania założono na IV kwartał 2022 roku.

Kolejny, 2 etap osiedla mieszkaniowego Rabatki, będzie realizowany przez spółkę NOBLES Sp. z o.o. Spółka poczyniła już pierwsze kroki w kierunku realizacji inwestycji, zakupując w dniu 14.10.2020 roku od Gminy Miasta Bydgoszcz nieruchomość przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy, stanowiącą fragment terenu, na którym planowana jest realizacja tego etapu osiedla.

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 pierwszych trzech kwartałach 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.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

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. We wrześniu 2020 roku przekazano dodatkową powierzchnię na rzecz SII Polska Sp. z o.o, która na podstawie podpisanego w maju 2020 r. aneksu powiększyła powierzchnię biurową o blisko 500 m². 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.

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

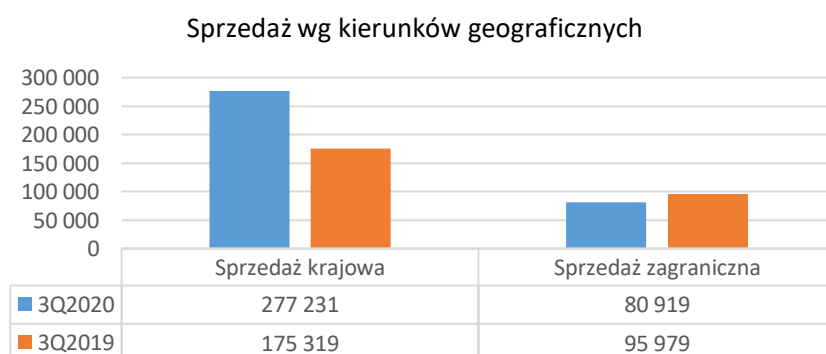
Aktualnie prowadzone są prace koncepcyjne nad sposobem zagospodarowania części osiedla Platanowy Park przeznaczonej pierwotnie pod budownictwo komercyjne i nie jest wykluczona zmiana przyszłego sposobu ich wykorzystania. Analizy i prace koncepcyjne uwzględniają także możliwy długoterminowy wpływ pandemii 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 pierwszych trzech kwartałach 2020 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2019, wynoszący ok. 86,9 mln PLN wpływ miał wzrost sprzedaży krajowej, głównie w wyniku wzrostu przychodów w segmencie budownictwa przemysłowego i developingu oraz przejęcia ATREM S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

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 jednym odbiorcą (Bridgestone Poznań Sp. z o.o.) przekroczyły w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1. RACHUNEK WYNIKÓW

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

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2019 (niebadane)
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	358 150	271 298	128 676	115 747
Przychody ze sprzedaży produktów	278 232	178 042	102 706	72 953
Przychody ze sprzedaży usług	78 898	92 020	24 949	42 637
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 020	1 235	1 020	156
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>				
<i>Przemysł</i>	112 816	123 385	37 757	44 156
<i>Hotelarstwo</i>	24 123	48 633	10 919	19 630
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	24 552	5 183	19 355	1 129
<i>Najem aktywów</i>	1 494	2 930	338	854
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	138 439	48 571	42 211	26 305
<i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>	56 726	42 596	18 095	23 673
Koszt własny sprzedaży	294 668	214 660	106 579	93 838
Koszt sprzedanych produktów	217 611	135 774	78 984	58 217
Koszt sprzedanych usług	75 733	77 898	26 271	35 577
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 324	988	1 324	44
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>				
<i>Przemysł</i>	83 619	91 126	29 508	32 722
<i>Hotelarstwo</i>	25 494	34 682	9 219	12 528
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	22 405	3 954	17 696	885
<i>Najem aktywów</i>	451	410	109	-355
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	117 271	44 882	36 076	25 626
<i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>	45 429	39 607	13 971	22 306
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	63 482	56 638	22 096	21 909
Koszty sprzedaży	25 580	24 351	7 946	8 650
Koszty ogólnego zarządu	29 821	22 736	8 718	7 891
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	8 081	9 552	5 433	5 368
Pozostałe przychody operacyjne	3 042	590	894	79
Pozostałe koszty operacyjne	1 230	2 062	506	45
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-2 069	-246	-411	70
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 823	7 834	5 410	5 472
Przychody finansowe	483	620	328	-229
Koszty finansowe	7 620	6 108	2 437	2 932
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	686	2 345	3 301	2 311
Podatek dochodowy	1 379	1 815	-146	633
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-692	531	3 446	1 677
Zysk (strata) netto	-692	531	3 446	1 677

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym trzech kwartałach 2020 roku wyniosły 358,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 86,9 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2019.

Wzrost przychodów widoczny jest w szczególności w segmencie budownictwa przemysłowego. W pierwszych trzech kwartałach 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 trzy kwartały 2020 roku (w przeciwieństwie do roku 2019) na poziomie 56,7 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 analogicznym okresie 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 63,5 mln PLN (rentowność na poziomie 17,7%) wobec 56,6 mln PLN w analogicznym okresie roku 2019 (rentowność 20,9%). Spadek rentowności Grupy wynika w głównej mierze z poniesionej straty w segmencie hotelarskim, co jest konsekwencją ograniczeń administracyjnych i innych skutków pandemii koronawirusa.

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 1,2 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 7,1 mln PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z włączenia ATREM S.A. do Grupy.

W pierwszych trzech kwartałach 2020 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 1,8 mln PLN, natomiast w analogicznym okresie roku 2019 odwrotnie – pozostałe koszty operacyjne przewyższały pozostałe przychody operacyjne o ok. 1,5 mln PLN.

Grupa osiągnęła niemalże identyczny zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie, jak w trzech kwartałach 2019 roku (niższy o 10 tys. PLN), tj. zysk na poziomie 7,8 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Koszty finansowe w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku osiągnęły poziom 7,6 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 6,1 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 9 miesięcy wynoszą 2,4 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają prowizje bankowe w wysokości 1,0 mln PLN, koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 2,6 mln PLN oraz ujemne różnice kursowe w wysokości 0,6 mln PLN.

Grupa wypracowała zysk brutto na poziomie 0,7 mln PLN (w okresie porównawczym zysk brutto wyniósł 2,3 mln PLN).

Za pierwsze trzy kwartały 2020 roku strata netto GK IMMOBILE wyniosła 0,7 mln PLN wobec zysku netto 0,5 mln PLN w analogicznym okresie roku 2019.

2.2.2. BILANS

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.09.2020 r. osiągnęła poziom wyższy 0,9 mln PLN niż na koniec roku 2019 i wyniosła 406,0 mln PLN.

Aktywa	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	163	0
Aktywa niematerialne	3 092	3 793
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	84 185	87 187
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	214 105	203 385
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	118 674	112 836
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	31 389	22 239
<i>Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki</i>	28 239	30 565
<i>Pozostałe</i>	35 803	37 746
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	86 651	96 271
<i>Grunty inwestycyjne</i>	61 011	71 655
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	25 639	24 616
Należności i pożyczki	6 371	5 810
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	111	106
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 333	8 608
Aktywa trwałe	406 011	405 160

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2020 r. w GK IMMOBILE wyniosły 272,8 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 aktywów związanych ze sprzedażą oddziału IT w ATREM S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Aktywa	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Aktywa obrotowe		
Zapasy, w tym:	141 769	107 757
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	99 305	63 764
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	5 593	2 588
<i>Pozostałe zapasy</i>	36 872	41 405
Aktywa z tytułu umowy	19 042	17 776
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	67 298	101 812
Pożyczki	40	75
Pochodne instrumenty finansowe	0	357
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	15 677	16 627
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 940	1 249
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 049	20 589
Aktywa obrotowe	272 815	266 243
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 624	21 339

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.09.2020 r. wynosi 229,6 mln PLN i jest niższy o 3,9 mln PLN niż na dzień 31.12.2019 r, co jest wynikiem poniesionej straty, dywidendy oraz zrealizowanego w maju skupu akcji własnych.

Pasywa	od 01-01 do 30-09-2020 (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	481	60
Pozostałe kapitały	19 908	20 578
Zyski zatrzymane:	46 999	51 634
- zysk (strata) z lat ubiegłych	50 798	53 901
- zysk (strata) netto	-3 798	-2 267
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	189 029	194 824
Udziały niedające kontroli	40 535	38 592
Kapitał własny	229 564	233 416

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zmniejszyła się o 8,4 mln PLN w stosunku do 31.12.2019 roku i wyniosła 450,9 mln PLN.

Pasywa	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	117 147	98 094
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	13 263	28 055
<i>Finansujące nieruchomości</i>	83 770	57 926
<i>Finansujące przemysł</i>	7 766	1 113

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

	<i>Pozostałe</i>	12 348	11 000
Leasing		68 067	72 941
Pochodne instrumenty finansowe		1 422	540
Pozostałe zobowiązania		4 359	4 200
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		15 382	19 041
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		455	691
Pozostałe rezerwy długoterminowe		3 155	1 823
Zobowiązania długoterminowe		209 987	197 331
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		75 709	90 728
Zobowiązania z tytułu umów		69 205	49 472
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 070	22
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:		52 984	81 731
	<i>Finansujące nieruchomości</i>	5 996	38 495
	<i>Finansujące przemysł</i>	28 674	21 777
	<i>Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki</i>	7 485	11 316
	<i>Pozostałe</i>	10 830	10 143
Leasing		12 466	10 965
Pochodne instrumenty finansowe		216	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		15 344	15 526
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		8 274	8 462
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 491	2 332
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		140	2 758
Zobowiązania krótkoterminowe		240 899	261 995
Zobowiązania razem		450 886	459 326

2.2.3. PRZEPIŁY PNIĘŻNE

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	32 525	11 529
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 699	-48 957
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-21 823	34 169
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6 003	-3 259
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	20 589	19 106
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	457	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	27 049	15 847

W pierwszych trzech kwartałach półroczu 2020 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 32,5 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 16,5 mln PLN, zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w wys. 0,8 mln PLN, zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych w wys. 0,4 mln PLN, straty z tyt. różnic kursowych 1,5 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 4,9 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 12,2 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 4,7 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 23,4 mln PLN,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1,8 mln PLN oraz wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wys. 20,5 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 21,8 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 71,8 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 48,4 mln PLN.

2.2.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

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

W wyniku mniejszego niż w okresie porównawczym zysku brutto, oraz straty netto wobec zysku w 2019 roku, wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu. Nie budzi obaw wskaźnik ogólnego zadłużenia. Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	3Q2020	3Q2019
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	52,63%	41,33%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.09.2020	30.09.2019
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,10	1,03
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	41 814	11 345
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.09.2020	30.09.2019
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,19	1,05
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,58	0,64
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,66	0,66
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,95	1,98
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	3Q2020	3Q2019
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	-0,19%	0,20%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	0,19%	0,86%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,10%	0,08%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,30%	0,24%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	3Q2020	3Q2019
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	24 370	18 646
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	6,80%	6,87%

* 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 wystąpiło pogorszenie 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 i realizacji szkoleń spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. W drugim kwartale roku zrealizowano obłożenie na poziomie 12 %. Od 4 maja br. zniesiona została część ograniczeń administracyjnych dotyczących funkcjonowania hoteli i w kolejnym kroku w dniu 27 maja 2020 roku zostały zmienione pozostałe ograniczenia dotyczące funkcjonowania. W związku z tym obłożenia hoteli w okresie czerwiec – wrzesień stopniowo wzrastały, najwyższy poziom osiągając w sierpniu (53,1%) oraz we wrześniu (47,9%). Po optymistycznym okresie, z początkiem października, wraz z wzrastającą liczbą nowych przypadków zakażeń, część lokalizacji, w których znajdują się hotele sieci Focus została włączona do stref żółtych oraz czerwonych, zaś finalnie w dniu 24.10.2020 r. cały kraj został objęty czerwoną strefą. W dniu 04.11.2020 r. ogłoszono całkowite zamknięcie hoteli dla ruchu turystycznego, zezwalając jedynie na ruch biznesowy od 07.11.2020 r. do 29.11.2020. Następnie wydłużono ten okres wstępnie do 27.12.2020 r. z opcją kolejnych zmian. W dniu publikacji raportu, obłożenie hoteli Grupy w czwartym kwartale br. szacujemy na poziomie 26,6%. Szacowane średnioroczne obłożenie prognozujemy natomiast na poziomie 32,5% vs. 65,7% w roku ubiegłym. Szacowany spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego w segmencie hotelarskim prognozujemy na poziomie 53-55%. Zdecydowaną poprawę sytuacji przewidujemy od marca 2021 roku wraz z masowym rozpoczęciem szczepień na terenie całego kraju.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segmentu od początku trwania pandemii nie została przerwana. Zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegocjacje 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). Planowane jest uelastycznienie obsługi kapitału kredytów inwestycyjnych segmentu do marca 2022 roku. W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników.

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

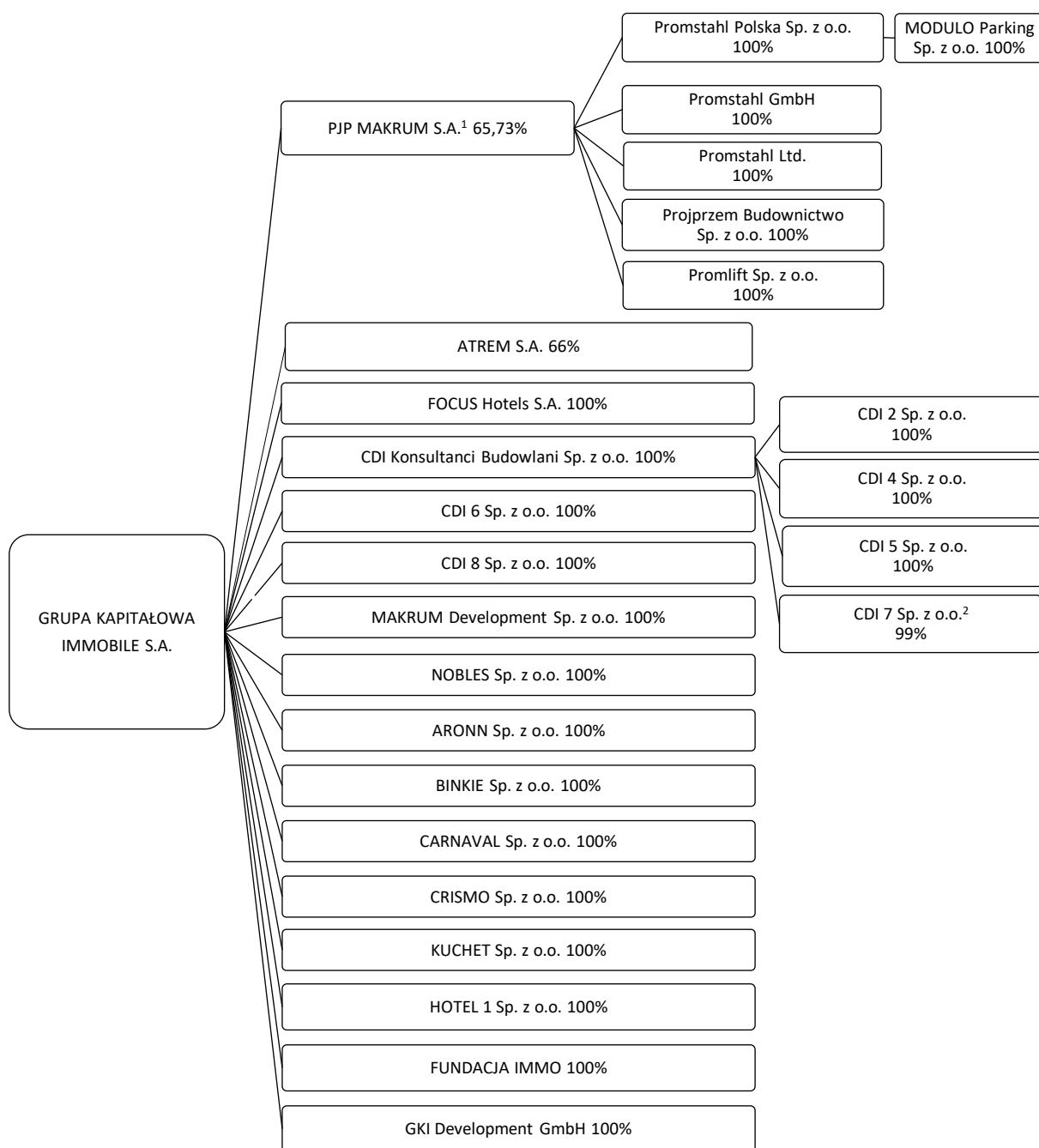
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

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
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATREM S.A.	Złotniki, Polska

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 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 kwartalnym 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 27.11.2020 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 27.11.2020				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)**	27 862 261	36,97	27 862 261	36,97
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	10 560 892	14,01	10 560 892	14,01
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

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w październiku 2020 r. 53.992 akcje Spółki.

**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 27.11.2020 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 27.11.2020 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2020	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 27.11.2020
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)	27 808 269	53 992	-----	27 862 261
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiński	4 019 503	-----	-----	4 019 503
Piotr Fortuna	61 000	5 700	-----	66 700

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 9 miesięcy zakończony 30 września 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 30.09.2020 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W pierwszych trzech kwartałach 2020 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast nowe poręczenia kredytu i dwóch limitów gwarancyjnych udzielonych podmiotom z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYCH TRZECH KWARTAŁACH 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
22.07.2020	PJP MAKRUM S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa generalna o udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group	10 000	do dnia ważności najdłuższej gwarancji

* Poręczenia zastąpiły poręczenia udzielone w czerwcu 2019 roku.

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

W pierwszych trzech kwartałach 2020 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYCH TRZECH KWARTAŁACH 2020 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE 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 rękojmi 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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

17.07.2020	PKO BP SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	365	03.10.2020
17.07.2020	PKO BP SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	528	04.02.2021
UDZIELONE 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
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
14.07.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	250	18.09.2020
14.07.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 430	20.05.2021
17.07.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 430	20.05.2021
05.08.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	2 178	30.11.2022
06.08.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
06.08.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
06.08.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
23.09.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań z tyt. rękojmi i gwarancji	116	03.10.2025
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	237	bezterminowe
od 24.01.2020 do 10.09.2020	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	1070	bezterminowe
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
03.01.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	313	22.12.2022
10.01.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	13.03.2020
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
21.01.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 052	29.02.2020

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

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
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
08.05.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	20.07.2020
13.05.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	13.07.2020
03.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	169	06.08.2020
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
10.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	213	13.08.2020
10.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	17.08.2020
17.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	670	17.08.2020
18.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	15	20.08.2020
19.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	24	21.08.2020
25.06.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	35	13.11.2022
01.07.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	14	31.08.2020
14.07.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	350	18.09.2020
15.07.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	15	31.01.2021
17.07.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	29	14.01.2024
23.07.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	176	25.08.2020
24.07.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	10.10.2020
27.07.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	27	14.01.2024
06.08.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
06.08.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
06.08.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
02.09.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	06.11.2020
02.09.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	06.11.2020
02.09.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	06.11.2020
08.09.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	16.11.2020
28.09.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	1 000	30.05.2025

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 z kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytów odnawialnych. Posiadane w banku i towarzystwach ubezpieczeniowych linie gwarancyjne umożliwiają między innymi zabezpieczenie otrzymywanych zaliczek na realizowane kontrakty.

W segmencie hotelowym charakterystyczna jest systematyczność wpływów i stosunkowo niska wartość pojedynczych płatności. Priorytetowe 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 wspierana 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 miesięcy. Dodatkowo planowane jest zawarcie kolejnych aneksów pozwalających na uelastycznienie spłat rat kapitałowych na okres do marca 2022 roku. Grupa, ze względu na pandemię koronawirusa, a w związku z tym mocne spowolnienie w hotelarstwie, zabezpieczyła się w ten sposób przed ewentualną utratą płynności w tym segmencie.

W segmencie konsultingu budowlanego i developingu płynność finansowa wspierana 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. Grupa dokonała całkowitych spłat kredytów bankowych związanych z realizacją I etapu Osiedla Uniwersyteckiego (spłata w czerwcu 2020 roku) oraz związanych z realizacją II etapu Osiedla Platanowy Park (spłata w listopadzie 2020 roku).

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 przeładunkowych) pozwalających na skrócenie czasu produkcji, zwiększenie mocy produkcyjnych jak również docelowo zwiększenie konkurencyjności wytwarzanych produktów. Zakończenie wszystkich poważniejszych prac nastąpi jeszcze w 2020 roku. Środki na sfinansowanie tej inwestycji Grupa pozyskała w ramach zawartej umowy kredytu inwestycyjnego oraz umów leasingu maszyn i urządzeń.

W grudniu 2020 roku w 2021 roku 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 (przyszły wynik przeprowadzonych na dzień 31.12.2020 testów na utratę wartości aktywów),
- wynik wyceny hotelu „Pod Orłem” przygotowywanej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, która została zlecona w wyniku złożenia przez Biegłego Rewidenta w trakcie przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastrzeżenia do wniosków z przeprowadzonego testu na utratę wartości aktywów segmentu hotelarskiego – do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Grupa nie otrzymała przedmiotowej wyceny,
- 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,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: popytem na usługi budowlane, ale także wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, podażą usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej,
- sytuacja na GPW, rzutująca na plany inwestycyjne Grupy, w tym ewentualne akwizycje lub decyzje o debiucie Spółek z Grupy.

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

- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z 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 konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- reorganizacja modelu sprzedaży i zwiększenie działań proaktywnych segmentu przemysłowego w kraju i zagranicą,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 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. 27 listopada 2020 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy