



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE  
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI**

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

**BYDGOSZCZ, DNIA 26 LISTOPADA 2021 ROKU**

## Spis treści

1.	Najważniejsze zdarzenia.....	3
2.	Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2021 do 30.09.2021 r. ....	3
2.1.	Charakterystyka sprzedaży.....	3
2.2.	Wyniki finansowe .....	4
3.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.....	9
4.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	9
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 .....	11
6.	Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 26.11.2021 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej) .....	11
7.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 26.11.2021 r. ....	12
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	12
9.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	13
10.	Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2021 do 30.09.2021 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.....	13
11.	Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę.....	14
12.	Podstawowe zagrożenia i ryzyko związane z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	15

## **1. Najważniejsze zdarzenia**

1. W dniu 19.04.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o powstaniu z dniem 19.04.2021 r. stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE.
2. Podstawowe dane finansowe Spółki:
  - a. Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2021 roku wyniosły 10,8 mln PLN,
  - b. EBITDA jest ujemna i wynosi -2,6 mln PLN,
  - c. Strata netto w wysokości -3,0 mln PLN.

## **2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2021 do 30.09.2021 r.**

GK IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.

Na dzień 30.09.2021 r. GKI S.A. zatrudniała 36 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- controllingu i wsparciu biznesu,
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- obszarze prawnym.

### **2.1. Charakterystyka sprzedaży**

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

Na dzień 30.09.2021 roku w segmencie usług holdingowych uwzględnione są także pozostałe przychody/koszty związane z działalnością holdingową, tj. przychody z tyt. dywidend, odsetki od

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych, a w aktywach segmentu – inwestycje w jednostki zależne i pożyczki udzielane wewnątrz Grupy.

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	OGÓŁEM
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku (niebadane)</b>			
Przychody przypisane do segmentów	2 194	8 492	10 686
Wynik operacyjny segmentu	2 335	1 470	3 805
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)		396	396
Aktywa segmentu sprawozdawczego	19 833	258 550	278 383
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku (niebadane, przekształcone)</b>			
Przychody przypisane do segmentów	1 420	8 008	9 428
Wynik operacyjny segmentu	2 031	2 651	4 682
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)		396	396
Aktywa segmentu sprawozdawczego	18 178	252 585	270 763

W pierwszych trzech kwartałach 2021 roku oraz w analogicznym okresie roku poprzedniego sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

Informacja o działalności operacyjnej prowadzonej w Spółkach zależnych od GK IMMOBILE S.A. znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym GK IMMOBILE S.A.

**2.2. Wyniki finansowe****2.2.1. RACHUNEK WYNIKÓW**

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. za pierwsze trzy kwartały 2021 r. oraz analogiczny okres roku 2020.

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)**

	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2020 (niebadane, przekształcone)
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody ze świadczenia usług	7 269	5 359
Przychody z dywidend	-	1 405
Przychody z odsetek	2 636	1 974
Pozostałe przychody operacyjne	937	1 163
<b>Przychody operacyjne razem</b>	<b>10 842</b>	<b>9 901</b>
Koszty świadczenia usług	4 127	2 968
Koszty ogólnego zarządu	4 157	3 710
Koszty finansowe	4 154	3 658
Pozostałe koszty operacyjne	1 730	1 025
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	13	8
<b>Koszty operacyjne razem</b>	<b>14 155</b>	<b>11 353</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(3 313)</b>	<b>(1 452)</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

Podatek dochodowy	(330)	(358)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(2 983)</b>	<b>(1 094)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(2 983)</b>	<b>(1 094)</b>

Z uwagi na fakt, że Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to typowa spółka holdingowa, świadcząca usługi dla podmiotów z Grupy, Spółka prezentuje wszystkie osiągnięte przychody i ponoszone koszty w części operacyjnej rachunku wyników. W wyniku tej zmiany skorygowano również odpowiednio prezentację danych porównawczych.

Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2021 roku były wyższe o 0,9 mln PLN w porównaniu do przychodów analogicznego okresu w roku 2020.

Koszty Spółki w 2021 roku wzrosły o 2,8 mln PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku 2020, w szczególności z powodu wzrostu kosztów świadczenia usług (wzrost o 1,2 mln PLN).

Spółka poniosła stratę brutto na poziomie 3,3 mln PLN oraz stratę netto na poziomie 3,0 mln PLN.

**2.2.2. BILANS****AKTYWA TRWAŁE**

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.09.2021 r. zwiększyła się o 26,1 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2020 r. i wyniosła 269,4 mln PLN. Jest to spowodowane wzrostem wartości udzielonych pożyczek długoterminowych o 27,0 mln PLN oraz pozostałych należności o 4,4 mln PLN (związanych z podnajmowaniem budynku hotelowego w Gdańsku do Spółki zależnej FOCUS Hotels S.A.).

Aktywa	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>		
Aktywa niematerialne	13	22
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	1 906	2 528
Rzeczowe aktywa trwałe	251	305
Nieruchomości inwestycyjne	12 639	17 284
Inwestycje w jednostkach zależnych	165 656	165 656
Pozostałe należności	4 943	555
Pożyczki	83 966	56 963
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>269 374</b>	<b>243 313</b>

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.09.2021 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
PJP MAKRUM S.A.*	2 998 602	50,12%	41 529
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	23 847
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	580
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

CDI 6 Sp. z o.o.	2 650	100%	2 853
CDI 8 Sp. z o.o.	100	100%	5
CDI 10 Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	1 855
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 752
KUCHET Sp. z o.o.	5 100	100%	255
Fundacja IMMO	n/a	100%	3
Hotel 1 Sp. z o.o.	16 100	100%	8 008
ATREM S.A.	6 091 852	66%	21 721
DLAKO Sp. Z o.o.	1 526 643	90%	0
Heilbronn Pressen GmbH	100	100%	0

\*Akcje w spółce PJP MAKRUM S.A. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego GK IMMOBILE S.A. przez Santander Bank Polska S.A. – ustanowiono zastaw rejestrowy na 1 788 044 akcjach.

**AKTYWA OBROTOWE**

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2021 r. spadły w stosunku do 31.12.2020 r. o 18,2 mln PLN i wyniosły 9,2 mln PLN.

Aktywa	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 730	3 485
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	256
Pożyczki	6 279	23 548
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	207	119
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>9 222</b>	<b>27 412</b>

**KAPITAŁ WŁASNY**

Kapitał własny Spółki na dzień 30.09.2021 r. zmniejszył się o 3,0 mln PLN w stosunku do poziomu na dzień 31.12.2020 r. i wyniósł 156,0 mln PLN. Jest to wynik poniesionej przez Spółkę straty netto.

Pasywa	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	(911)	(911)
Kapitał zapasowy	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	28 357	28 357
Zyski zatrzymane:	5 961	8 944
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8 944	9 044
- zysk (strata) netto	(2 983)	(100)
<b>Kapitał własny</b>	<b>155 959</b>	<b>158 942</b>

**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY**

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.09.2021 r. zwiększyła się o ok. 10,9 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2020 roku i osiągnęła poziom 122,6 mln PLN. Na wzrost zobowiązań wpłynęło głównie zwiększenie wartości otrzymanych pożyczek długoterminowych.

Pasywa	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	35 018	29 825
Pozostałe zobowiązania	-	245
Leasing	10 008	9 779
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	373	703
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	12	11
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>45 411</b>	<b>40 563</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 975	2 864
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	69 847	64 728
Leasing	3 276	3 462
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	128	166
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>77 226</b>	<b>71 220</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>122 637</b>	<b>111 783</b>

**2.2.3. PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE**

	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2020 (niebadane, przekształcone)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 543	(8 336)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 553)	(10 294)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 098	19 109
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	88	479
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	119	91
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	207	570

W pierwszych trzech kwartałach 2021 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 4,5 mln PLN. Poniesiona strata brutto (3,3 mln PLN) została skorygowana m.in. o amortyzację (razem 0,7 mln PLN), zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej (1,7 mln PLN), koszty odsetek (3,8 mln PLN) oraz przychody z odsetek (2,6 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemne przepływy pieniężne w wysokości 7,6 mln PLN, na co złożyły się ruchy związane z pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek.

Na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 3,1 mln PLN, na co składały się:

- wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 20,9 mln PLN,
- spłaty kredytów i pożyczek, leasingu finansowego i odsetek w wysokości 17,8 mln PLN.

**2.2.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA**

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

Na koniec trzeciego kwartału 2021 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2020. Zwiększył się deficyt aktywów krótkoterminowych w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych. Jest to spowodowane w głównej mierze zmianą struktury udzielonych i zaciągniętych pożyczek od i do spółek zależnych. Z uwagi na kontrolowanie sytuacji finansowej podmiotów zależnych Spółka nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

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

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>3Q2021</b>	<b>3Q2020</b>
Obrotowość aktywów	Przychody operacyjne/aktywa	max.	3,89%	3,65%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,75	0,92
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	-67 878	-20 969
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,12	0,25
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,12	0,25
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,44	0,42
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,79	0,71
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>3Q2021</b>	<b>3Q2020</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody operacyjne	max.	-27,52%	-11,05%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody operacyjne	max.	-30,56%	-14,68%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-1,07%	-0,40%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-1,91%	-0,69%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>3Q2021</b>	<b>3Q2020</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) przed opodatkowaniem + Amortyzacja	max.	-2 604	-712
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody operacyjne	max.	-24,02%	-7,19%

\* 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 sprawozdanie finansowe

W okresie sprawozdawczym Spółka kontynuowała działalność z roku 2020 w niezmienionej formie. Nie wystąpiły istotne zdarzenia o charakterze nietypowym, poza opisaną w kwartalnym sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej pkt 3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sytuacją związaną z pandemią koronawirusa.

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Sp. z o.o.*	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 10 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATREM S.A.	Bydgoszcz Polska
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PBH S.A.**	Bydgoszcz Polska
GAO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
QIOSK Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

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

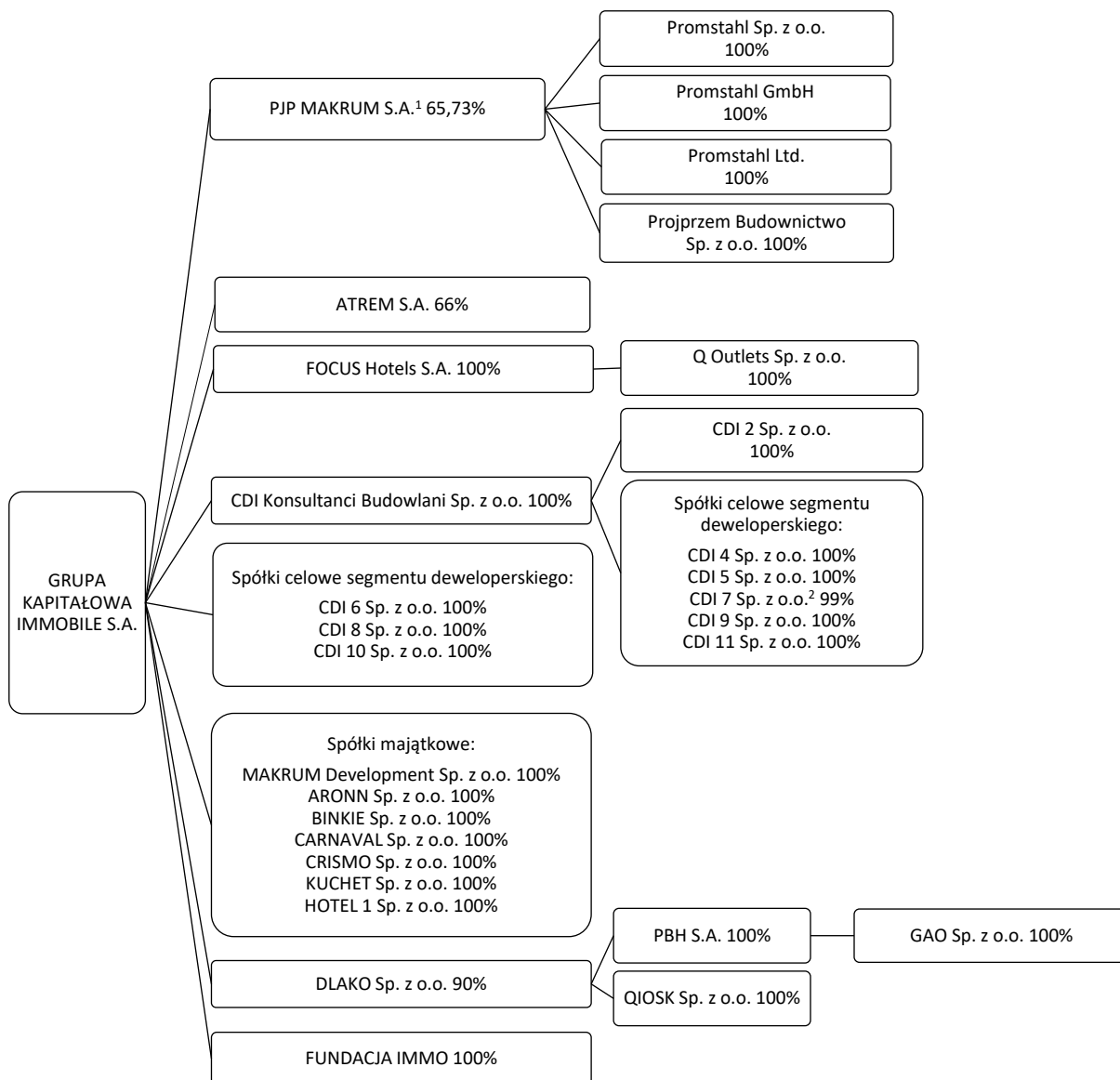
\*\* Konsolidacja obejmuje również wyniki Spółek „S” – Sp. z o.o., które w dniu 01.09.2021 r. połączyły się ze spółką PBH S.A.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

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



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

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

<sup>2</sup> Pozostałe 1% udziału w spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

**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**

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2021.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA
<b>Stan na dzień 26.11.2021</b>				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	27 979 611	37,13	27 979 611	37,13
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiński	4 019 503	5,33	4 019 503	5,33
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	5,94	4 479 266	5,94
Pozostali akcjonariusze	9 964 276	13,22	9 964 276	13,22
<b>Stan na dzień 30.09.2021</b>				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	27 979 611	37,13	27 979 611	37,13
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiński	4 019 503	5,33	4 019 503	5,33
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	5,94	4 479 266	5,94
Pozostali akcjonariusze	9 964 276	13,22	9 964 276	13,22

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

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

**7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 26.11.2021 r.****AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2021	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 26.11.2021
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Rafał Piókarz	500	-----	-----	500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	27 923 173	-----	-----	27 923 173
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 019 503	-----	-----	4 019 503
Piotr Fortuna	93 200	-----	-----	93 200

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

**AKCJE PJP MAKRUM S.A.**

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

**AKCJE ATREM S.A.**

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

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

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa Spółki zostały zaprezentowane w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 19 Sprawy sądowe*.

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

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

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

Spółka w okresie od 01.01 do 30.09.2021 roku udzieliła 17 poręczeń za zobowiązania spółek zależnych.

Data udzielenia poręczenia	Przedmiot umowy	Wartość umowy na dzień 30.09.2021 r. w tys. PLN	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
01.01.2021	Umowa poręczenia	250	FH	ENEA SA	250	31.12.2021
14.01.2021	Oświadczenie o poręczeniu	800	ATREM	mBank	960	31.05.2022
04.02.2021	Oświadczenie o poręczeniu	2 000	ATREM	mBank	2 400	28.02.2022
04.02.2021	Oświadczenie o poręczeniu	2 000	ATREM	mBank	2 400	31.01.2022
25.02.2021	Poręczenie weksla in blanco	14 500	PJP BUD	BOŚ	2 900	31.12.2022
25.02.2021	Poręczenie weksla in blanco	7 000	ATREM	BOŚ	1 400	30.06.2022
23.02.2021	Oświadczenie o poręczeniu	6 500*	ATREM	mBank	7 800*	31.05.2022
19.03.2021	Umowa poręczenia	2 000	CDI 4 CDI 7 CDI 8	Betor Składy Budowlane Sp. z o.o.	2 000	30.01.2023
30.03.2021	Oświadczenie o poręczeniu	1 000	CDI KB	mBank	1 200	30.06.2023
30.03.2021	Oświadczenie o poręczeniu	2 000	CDI KB	mBank	2 400	30.06.2023
05.05.2021	Umowa poręczenia	32 000**	PJP MAKRUM	PKO BP	32 000**	31.12.2033
26.05.2021	Oświadczenie o poręczeniu	700	ATREM	mBank	840	31.10.2022
01.06.2021	Umowa poręczenia	25	FH	ENEA SA	25	31.03.2022
01.06.2021	Umowa poręczenia	50	FH	ENEA SA	50	31.03.2022
31.08.2021	Umowa poręczenia do umowy cesji z umowy najmu PBH	63	Q Outlets	Neptune Poznań Sp. z o.o.	63	30.11.2021
31.08.2021	Umowa poręczenia do umowy cesji z umowy najmu PBH	67	Q Outlets	Neptune Annapol Sp. z o.o.	67	30.11.2021
31.08.2021	Umowa poręczenia do umowy cesji z umowy najmu PBH	81	Q Outlets	Neptune Kraków Sp. z o.o.	81	30.11.2021

\* Poręczenie zastąpiło poręczenie udzielone w lutym 2020 roku.

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

W okresie od 01.01 do 30.09.2021 roku na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne gwarancje.

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

- W dniu 26.01.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka zobowiązała się do nabycia 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która jest właścicielem 100% akcji w spółce „PBH” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE. Strony ustaliły cenę za wszystkie nabywane udziały w wysokości łącznej 1,00 PLN. Warunkami zawieszającymi umowy ustalono:
  - a) złożenie Sprzedającemu oświadczenia Spółki o pozytywnym wyniku badania due diligence DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych przeprowadzonego przez Spółkę w okresie przejściowym najpóźniej na 1 dzień przed terminem zawarcia umowy warunkowej;
  - b) podjęcie uchwały Rady Nadzorczej Spółki o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów nie później niż 3 dni przed terminem zawarcia umowy warunkowej.

Strony ustaliły, że warunkowa umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie 2 miesięcy od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Spółka zobowiązała się w umowie przedwstępnej do złożenia w umowie ostatecznej oświadczenia potwierdzającego, że zobowiązanie DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych do zwrotu pożyczki w wysokości 5.383.891,20 PLN na rzecz Sprzedającego, zostanie zrealizowane w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej.

- W dniu 12.02.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) warunkową umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka zobowiązała się do nabycia 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która jest właścicielem 100% akcji w spółce „PBH” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE. Strony ustaliły cenę za wszystkie nabywane udziały w wysokości łącznej 1,00 PLN. Spółka zobowiązała się w Umowie do złożenia w umowie ostatecznej, oświadczenia potwierdzającego, że zobowiązanie DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych do zwrotu pożyczki w wysokości 5.383.891,20 PLN na rzecz Sprzedającego zostanie zrealizowane w 50% w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej i w pozostałej części (50%) w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej.

W wyniku przeprowadzonego po zawarciu umowy przewstępnej badania due diligence wprowadzono do warunkowej umowy sprzedaży zmiany w treści warunków w stosunku do treści warunków ujętych w umowie przedwstępnej.

Warunkami, od których spełnienia uzależniono w Umowie zawarcie umowy ostatecznej są:

- a) podjęcie uchwały Rady Nadzorczej Spółki o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów, nie później niż 3 dni przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.;
- b) uzyskanie decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającej bezwarunkową zgodę na przejęcie DLAKO Sp. z o.o. przez Emitenta lub upływ ustawowego terminu na wydanie powyższej decyzji przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.
- c) nie wydanie przez Sąd postanowienia o ogłoszeniu upadłości GAO Sp. z o.o. – spółki zależnej od DLAKO Sp. z o.o. – lub skuteczne wycofanie wniosku o ogłoszenie upadłości GAO Sp. z o.o., przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.

Strony ustaliły, że zawrą umowę ostateczną w terminie 7 dni od daty spełnienia się wszystkich warunków Umowy, nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia Umowy, tj. do dnia 12.05.2021 r.

- W dniu 06.04.2021 r., Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów w DLAKO Sp. z o.o. Tym samym doszło do spełnienia się wszystkich warunków warunkowej umowy sprzedaży z dnia 12.02.2021 r., zawartej przez Spółkę z Panem Francois Fernand Gros, Spółka bowiem otrzymała wcześniej również informacje o uzyskaniu decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wyrażającej bezwarunkową zgodę na przejęcie DLAKO Sp. z o.o. przez Spółkę oraz o skutecznym wycofaniu wniosku o ogłoszenie upadłości GAO Sp. z o.o. w likwidacji – spółki zależnej „PBH” S.A.
- W dniu 19.04.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o powstaniu z dniem 19.04.2021 r. stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE.
- W dniu 12.10.2021 r. Spółka otrzymała dywidendę od spółki zależnej PJP MAKRUM S.A. w kwocie 0,34 PLN na 1 akcję, tj. w łącznej kwocie 1.019.524,68 PLN.

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

Bezpośrednimi czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- wpływ pandemii koronawirusa na działalność Spółek zależnych, a w szczególności na działalność w segmencie hotelarskim i detalicznym,
- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój i reorganizację Grupy Kapitałowej Spółki,
- efekt reorganizacji grupy ATREM S.A. i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nią działalności, w tym w świetle pandemii koronawirusa,
- efekt reorganizacji grupy DLAKO Sp. z o.o.,
- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek, umów o usługi holdingowe itp.,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym w segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- sytuacja na rynkach, w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, budownictwo, hotelarstwo, developing, odzieżowy i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w Grupie Kapitałowej,

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A.

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym: włączenie do Grupy spółki ATREM S.A. oraz DLAKO Sp. z o.o., udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogące wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- wpływy z tytułu wypłacanych przez Spółki zależne dywidend,
- możliwość obsługi zaciągniętego przez Spółkę kredytu bankowego,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., w tym poprzez:
  - usługi doradcze i holdingowe,
  - reorganizację działów administracyjnych, księgowych i innych wspierających działalność operacyjną,
  - racjonalne udzielanie poręczeń, itp.,
- możliwość pozyskania środków finansowych umożliwiających ewentualne kolejne przejęcia spółek.

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

Celem strategicznym Spółki jest wzrost wartości posiadanego portfela akcji i udziałów w Spółkach zależnych.

Główne cele na 2021 rok i kolejne lata związane są z kontynuacją reorganizacji Grupy Kapitałowej Spółki, w tym:

- analiza i optymalizacja organizacji Grupy Kapitałowej, koncentracja działalności przemysłowej wokół PJP MAKRUM S.A.,
- kontynuowanie strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Spółka nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach, w tym wykorzystanie możliwych synergii we współpracy z PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.,
- dostosowanie struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacja wewnętrzna Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy,
- analiza i optymalizacja nowego segmentu sprzedaży detalicznej po przejęciu 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o. – właściciela marki QUIOSQUE i sieci sklepów detalicznych,



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

---

- kontynuacja działalności spółek najbardziej dotkniętych przez pandemię koronawirusa (hotelarstwo, odzież).

Spółka intensywnie analizuje możliwości rozszerzenia Grupy 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 i udziałowcami Spółek będących w kręgu zainteresowania Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Szczególnie uważnie analizowana jest sytuacja Spółek notowanych na GPW w Warszawie.

Bydgoszcz, dn. 26 listopada 2021 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*

*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*

*Sławomir Winiński*

---

*Prezes Zarządu*

*Rafał Jerzy*