



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



BRANŻA ODZIEŻOWA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 30
CZERWCA 2021 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

Spis treści

1.	Najważniejsze zdarzenia.....	2
2.	Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 r.	4
2.1.	Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2.	Wyniki finansowe.....	13
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.....	21
5.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	23
6.	Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.09.2021 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej).....	23
7.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.09.2021 r.	24
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	24
9.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	25
10.	Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.....	25
11.	Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy Kapitałowej i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową.....	28
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.....	30

1. Najważniejsze zdarzenia

1. W dniu 19.04.2021 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. 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.

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowo transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w skonsolidowanym sprawozdaniu Zarząd Jednostki Dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego DLAKO Sp. z o.o. na moment nabycia akcji. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd Jednostki Dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd Jednostki Dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do dnia 31.12.2021 roku.

Grupa na dzień 30.06.2021 r. dokonała prowizorycznego rozliczenia nabycia z uwagi na dużą ilość spółek zależnych od DLAKO Sp. z o.o. oraz złożoność wzajemnych rozliczeń pomiędzy nimi. Zysk z okazjowego nabycia skalkulowany w wyniku prowizorycznego rozliczenia został ujęty w pozycji rozliczenia międzyokresowe.

2. Podstawowe dane finansowe Grupy:
 - a. Przychody Spółki w pierwszym półroczu 2021 roku wyniosły 226,6 mln PLN,
 - b. EBITDA jest dodatnia i wynosi 15,2 mln PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 3,3 mln PLN.
3. W 2021 roku w związku z utrzymującym się stanem pandemii rozprzestrzeniającej się w następstwie koronawirusa wywołującego chorobę COVID-19 (i jego nowymi mutacjami) w Polsce oraz Europie nadal (choć w mniejszym stopniu niż w 2020 roku) istnieje ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej. Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim oraz odzieżowym. Na moment publikacji niniejszego sprawozdania można założyć, iż największy negatywny wpływ na te segmenty miał miejsce w 2020 roku, a dalsze negatywne konsekwencje będą odczuwane w malejącym stopniu jeszcze w 2021 roku.

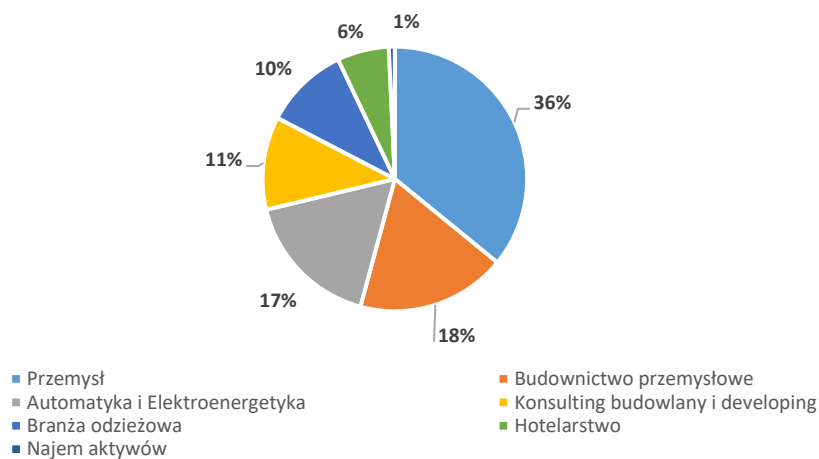
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 r.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszym półroczu 2021 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Hotelarstwo,
 - Budownictwo przemysłowe,
 - Developing i Konsulting budowlany,
 - Najem aktywów,
 - Automatyka i Elektroenergetyka,
 - Branża odzieżowa,
- Pozostała działalność.

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w pierwszym półroczu 2021 roku



SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów przedstawia tabela zamieszczona na kolejnej stronie.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzież	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2021 roku (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	81 309	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	0	226 558
Sprzedaż między segmentami	380	2 202	42	4 141	13 032	0	0	0	19 797
Przychody ogółem	81 689	3 865	14 367	29 894	54 504	38 669	23 367	0	246 355

Amortyzacja	2 366	283	6 815	105	123	1 222	2 871	0	13 785
Wynik operacyjny segmentu	2 915	134	-5 624	3 882	-4 110	-102	3 732	0	827
Aktywa segmentu sprawozdawczego	127 045	32 014	239 845	158 910	12 204	103 080	58 424	92 194	823 716

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzież	Pozostałe/Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2020 roku (niebadane, przekształcone)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	75 059	1 156	13 204	5 197	96 228	38 631	0	0	229 475
Sprzedaż między segmentami	2 619	1 724	66	9 054	0	0	0	0	13 463
Przychody ogółem	77 678	2 880	13 271	14 251	96 228	38 631	0	0	242 938

Amortyzacja	2 210	386	5 438	33	180	1 347	0	708	10 302
Wynik operacyjny segmentu*	2 946	-705	-6 369	-825	7 286	316	0	0	2 648
Aktywa segmentu sprawozdawczego	118 605	31 248	195 753	169 142	35 753	59 288	0	82 522	692 311

*Zmiana wyniku ze zmiany sposobu alokacji kosztów zarządu w GK PJP MAKRUM S.A.

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 przeladunkowe

W pierwszym półroczu 2021 roku przychody ze sprzedaży segmentu osiągnęły wartość 71,9 mln PLN. Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek PJP MAKRUM S.A., Promstahl GmbH, Promstahl Polska Sp. z o.o. oraz utworzoną w 2020 r. spółkę Promstahl LTD (rozpoczęcie działalności operacyjnej od 01.06.2020 r.). Produkt kierowany jest głównie na rynki eksportowe gdzie największym rynkiem zbytu jest rynek niemiecki.

Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w zakładzie produkcyjnym zlokalizowanym w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeladunkowych i parkingowych. W 2019 r. rozpoczęto modernizację i rozbudowę tego zakładu produkcyjnego. Na dzień bilansowy inwestycja była w końcowej fazie realizacji.

W 2021 roku Grupa odnotowuje bardzo duże zainteresowanie ofertą i rekordowe poziomy zamówień, których realizacje są możliwe dzięki modernizacji zakładu produkcyjnego (zwiększenie mocy produkcyjnych, skrócenie czasu produkcji, wzrost wydajności i redukcja kosztów).

– **Maszyny i urządzenia**

Segment ten obejmuje produkcję tradycyjnych maszyn MAKRUM (kruszarki, suszarnie, młyny, przesiewacze, granulATORY) oraz parkingów automatycznych produkowanych na zlecenie spółki zależnej MODULO Parking Sp. z o.o. (od 02.08.2021 jako Promstahl Sp. z o.o.) oraz wyposażenie magazynów w postaci wózków widłowych i regałów wysokiego składowania oferowanych przez spółkę zależną PROMLIFT Sp. z o.o. (od 02.08.2021 jako Promstahl Sp. z o.o.).

Maszyny MAKRUM

Zarząd kontynuuje działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy w tym segmencie, w aktywność o charakterze przede wszystkim inżynierskim tj. koncentracji działań na elementach usługi, które dają największą wartość dodaną, tj. zarządzanie projektem oraz obsługa inżynierska. Umożliwia to jednocześnie ograniczenie kosztów stałych związanych z utrzymaniem rozbudowanego aparatu produkcyjnego dzięki przenoszeniu w większym zakresie czynności typowo produkcyjnych do podwykonawców.

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 czy wspólnot mieszkaniowych.

Sytuacja na rynku budowlanym wspiera ideę projektowania w nowych inwestycjach miejsc postojowych z wykorzystaniem produktu Spółki. 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 2021 r. Grupa oczekuje dalszego wzmocnienia konkurencyjności oferty parkingów MODULO, większej rozpoznawalności marki oraz wzrostu wolumenu sprzedaży i istotnej poprawy rentowności.

Wyposażenie magazynów

Oferta Grupy została uzupełniona i rozwinięta, tj. wprowadzono do niej wyroby i usługi związane z logistyką magazynową tj. sprzedaż, serwis, wynajem wózków widłowych oraz pozostałe elementy wyposażenia magazynu, w tym m.in. urządzenia wspomagające transport ręczny czy systemy regałów magazynowych.

Oferta w tym zakresie jest stale poszerzana. Zarząd Spółki wypracował model stałej współpracy z największymi producentami wózków widłowych. W wyniku tych działań zbudowana została kompleksowa oferta produktowa w skład, której wchodzi także produkty sprzedawane pod marką własną – PROMLIFT. Ponadto dokonano optymalizacji asortymentu oferowanych części zamiennych do wózków oraz rozbudowano sieci partnerów biznesowych zarówno w zakresie oferty nowych jak i używanych wózków.

W segmencie przemysłowym obserwujemy dość ograniczony negatywny wpływ epidemii koronawirusa na jego działalność. Produkcja, przy oczywistych obostrzeniach sanitarnych i

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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 została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu oraz od 01.04.2021 r. w Warszawie. Spółka realizuje projekty i stawia obiekty przemysłowe, handlowe oraz biurowe głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego, dolnośląskiego oraz mazowieckiego koncentrując się na poprawie rentowności i zwiększeniu wolumenu sprzedaży.

W 2021 r. spółka realizuje kontrakty o łącznej wartości 263,3 mln PLN. Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, co może okazać się trudne przy dynamicznym wzroście cen materiałów budowlanych i usług zewnętrznych w 2021 r. oraz zwiększenie wolumenu sprzedaży.

Na dzień sporządzenia sprawozdania trwają zaawansowane rozmowy z inwestorami w celu pozyskania kolejnych zleceń.

AUTOMATYKA I ELEKTROENERGETYKA

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

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

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

W tym segmencie obserwujemy ograniczony negatywny wpływ epidemii koronawirusa na jego działalność. Zauważono na wybranych kontraktach opóźnienia w uzgodnieniach dokumentacji, pełnej dostępności do placu budowy, spowolnienie w działaniach organów administracji publicznej, w szczególności w zakresie wydawania decyzji w procesach administracyjnych, co miało bezpośrednie przełożenie na działalność Spółki. Ryzyko istotnego wpływu epidemii na wyniki segmentu w skali roku szacujemy jako niskie.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

HOTELARSTWO

Dane dotyczą dwunastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 1104 pokoje.

Łączne przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za pierwsze półrocze 2021 roku wyniosły 14,3 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2020 roku wyniosły natomiast 13,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 1,1 mln PLN vs. 2020 rok (+8,5%).

Segment po raz pierwszy od dłuższego czasu odnotował wzrost do analogicznego okresu poprzedzającego pomimo kontynuacji szeroko nałożonych obostrzeń ale też dzięki powiększeniu swojej bazy o dwa kolejne obiekty:

- Focus Hotel Premium Elbląg – 85 pokoi w standardzie czterech gwiazdek – dołączył do sieci na podstawie umowy dzierżawy w dniu 01.05.2021,
- Focus Hotel Grand Szczecin – 89 pokoi również w standardzie czterech gwiazdek – nowo otwarty obiekt w dniu 14.06.2021.

Poniżej przedstawiamy kalendarium tegorocznych obostrzeń nałożonych na segment:

- całkowite zamknięcie hoteli od 28.12.2020 do 12.02.2021 roku (również dla pobytów stricte służbowych na podstawie oświadczenia) – zezwolono jedynie na pobyty wąskiej grupy specjalizacji ściśle określonej w Rozporządzeniu (m.in. medycy, kierowcy zawodowi, osoby realizujące cele publiczne),
- otwarcie w dniu 12.02.2021 roku dla wszystkich zainteresowanych, ale z ograniczeniem, że hotele mogą udostępnić tylko 50% swojej bazy pokoi,
- ponownie zamknięcie w dniu 20.03.2021 roku, gdzie wrócono do pomysłu pobytów tylko w ramach wąskiej specjalizacji,
- otwarcie w dniu 06.05.2021 dla wszystkich zainteresowanych (ponownie tylko 50% bazy pokoi)
- od 06.06.2021 – wyłączenie z limitów osoby zaszczepione,
- od 26.06.2021 – udostępnienie 75% bazy pokoi (z dalszym wyłączeniem z limitów osób zaszczepionych).

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych.

ROK	1H 2021	1H 2020	vs. 2020
OCC%	29,28%	26,95%	+2,31%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	181,58 zł	171,05 zł	+10,53 zł
Przychód na dostępny pokój netto	53,17 zł	46,13 zł	+7,04 zł

Perspektywy segmentu hotelarskiego

FOCUS Hotels S.A. od kilku lat konsekwentnie stawia na rozwój sieci poprzez pozyskiwanie inwestorów chcących ulokować swoje aktywa w segmencie długoterminowej dzierżawy hotelowej z gwarancją zwrotu z inwestycji. Spółka planuje otwierać kolejne hotele zarówno w największych polskich miastach takich jak Wrocław i Kraków, jak również w mniejszych, ale silnych biznesowo ośrodkach liczących

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

powyżej 100 tys. mieszkańców. W dniu 01.05.2021 roku rozpoczął działalność pierwszy obiekt spółki w województwie warmińsko-mazurskim Focus Hotel Premium Elbląg położony w samym sercu starówki, posiadający 85 pokoi, centrum konferencyjne, restaurację oraz SPA z basenem w standardzie 4 gwiazdek. 16.06.2021 r. przyjął pierwszych gości drugi hotel spółki w Szczecinie, 4-gwiazdkowy obiekt położony w ścisłym centrum miasta liczący 90 pokoi (dzierzawiony od podmiotu trzeciego).

W pierwszym kwartale 2022 roku spółka zamierza otworzyć 3 hotele, a będą to:

- 3-gwiazdkowy własny hotel Grupy – Focus Hotel Premium Bydgoszcz z 89 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta,
- 4-gwiazdkowy Focus Hotel Premium Warszawa z 234 pokojami oraz 2.000 m² powierzchni konferencyjnej,
- 3 gwiazdkowy Focus Hotel Stargard z 60 pokojami.

W hotelu Focus Premium „Pod Orłem” w Bydgoszczy Grupa jest w trakcie 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 co najmniej 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, duże ograniczenia w organizacji konferencji oraz innych tego typu wydarzeń.

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

Po słabszym półroczu spowodowanym przedłużającymi się obostrzeniami dla segmentu w trzecim kwartale 2021 spółka Focus Hotels S.A. odnotowała zdecydowane odbicie, poprawiając najważniejszy wskaźnik przychodowy dla sprzedanych pokoi tj. RevPAR o +76,7%. Na wzrost przełożył się przede wszystkim odkładany, skumulowany popyt wewnętrzny wraz z dalszą realizacją bonu turystycznego, szczególnie na rynku Trójmiasto.

ROK	3Q 2021	3Q 2020	vs. 2020
OCC%	70,5%	47,3%	+23,2 p.p.
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	229,9 zł	193,8 zł	+36,1 zł
Przychód na dostępny pokój netto	162,0 zł	91,7 zł	+70,3 zł

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., CDI 9 Sp. z o.o., oraz CDI 10 Sp. z o.o. oraz CDI 11 Sp. z o.o.

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

Osiedle Platanowy Park

Platanowy Park jest nowym fragmentem osiedla Leśnego w Bydgoszczy. Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m² powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania trzy etapy osiedla (etap 0, etap 1 oraz etap 2) – łącznie 488 mieszkań i 536 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Ze sprzedaży etapu 0 i 1 wygenerowano przychód na poziomie 85,2 mln PLN. Przeniesienie własności mieszkań z etapu 2, który obejmuje ogółem 198 mieszkań, rozpoczęło się w grudniu 2020 roku, planowane jest uzyskanie przychodu z tego tytułu na poziomie 79 mln PLN netto, 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 surowego. Przewidywany termin zakończenia budowy to przełom 2022 i 2023 roku. Przewidywany przychód z etapu 3 kształtuje się na poziomie ok. 123 mln PLN netto.

Obecnie CDI 9 sp. z o.o. prowadzi prace związane z zaprojektowaniem etapu 4 Platanowego Parku, w wyniku których przewidywane jest uzyskanie pozwolenia na budowę do końca roku 2021 na wybudowanie ok. 172 mieszkań z garażem wielostanowiskowym i lokalami usługowymi.

Osiedle Uniwersyteckie

Osiedle Uniwersyteckie jest nową dzielnicą mieszkaniową Osiedla Fordon w Bydgoszczy. Inwestycja jest zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego w Bydgoszczy. W ramach zadania przewidziano realizację 15 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Do tej pory oddano do użytkowania etap 1 – łącznie 108 mieszkań, 36 indywidualnych garaży w budynku oraz 72 zewnętrzne miejsca parkingowe, wygenerowano przychód na poziomie 25,6 mln PLN netto, do sprzedaży pozostało towaru za 0,5 mln PLN netto. 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 netto.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Obecnie CDI Konsultanci Budowlani sp. z o.o. prowadzi prace związane z zaprojektowaniem etapu 3 Osiedla Uniwersyteckiego, w wyniku których przewidywane jest uzyskanie pozwolenia na budowę do końca roku 2021 na wybudowanie ok. 168 mieszkań z dwoma garażami wielostanowiskowymi.

Osiedle Rabatki

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 350 mieszkań, realizacja została podzielona na 3 etapy.

CDI 4 Sp. z o.o. prowadzi 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. Termin oddania budynków do użytkowania założono na IV kwartał 2022 roku. Planowany przychód z inwestycji to ok. 51 mln PLN netto.

Kolejny, 2 i 3 etap osiedla mieszkaniowego Rabatki, będzie realizowany przez spółkę CDI 10 Sp. z o.o. Spółka poczyniła już pierwsze kroki w kierunku realizacji inwestycji, zakupując w dniu 14.10.2020 roku od Gminy Miasta Bydgoszcz nieruchomość przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy, stanowiącą fragment terenu, na którym planowana jest realizacja tego etapu osiedla. Trwają również czynności związane z uzyskaniem decyzji warunków zabudowy oraz koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.

Wpływ epidemii w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania stosunkowo niewielki. Nieznacznie wydłużony jest proces sprzedaży mieszkań z uwagi na utrudnione procedury uzyskania przez klientów kredytów mieszkaniowych w części z banków. Trudny do oszacowania jest natomiast dalszy wpływ epidemii w dłuższym okresie na segment, w tym wzrost cen materiałów i usług podwykonawców. Grupa aktywnie reaguje na sytuację na rynku deweloperskim dostosowując poziom cen sprzedawanych mieszkań do wzrostu cen wytworzenia oraz popytu na rynku.

SEGMENT ODZIEŻOWY

W związku z nabyciem 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o. – właściciela marki Quiosque – Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. pierwszy raz wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym działalność w segmencie branży odzieżowej.

DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy jest podmiotem o charakterze holdingowym i posiada udziały w dwóch Spółkach operacyjnych:

- 100 % akcji w PBH S.A. – podmiocie operacyjnym sprzedającym odzież damską pod marką QUIOSQUE poprzez sieć 164 sklepów oraz sprzedaż on-line,
- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiot obsługujący sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

PBH S.A. na dzień bilansowy było właścicielem 100% udziałów w Spółce GAO Sp. z o.o. oraz 93 spółkach z o.o. typu SPV świadczących usługę sprzedaży towarów PBH S.A. (tzw. spółki sklepowe).

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Marka QUIOSQUE jest obecna na rynku od blisko 30 lat. Pierwszy sklep został otwarty w 1992 roku. Spółka oferuje swoim klientkom ponadczasowe kolekcje, eleganckie i komfortowe ubrania, trwałe w komponowaniu. Swoją ofertę kieruje do kobiet w wieku 35+.

Pod względem ilości sklepów Quiosque jest jedną z największych firm odzieżowych w Polsce oferujących towary tylko dla kobiet. Sprzedaż prowadzona jest w sklepach stacjonarnych w formie sklepów własnych oraz franczyzowych. Na dzień 30.06.2021 roku spółka posiadała 82 sklepy własne (bezpośrednio pod PBH S.A. lub poprzez spółki zależne), 76 sklepów franczyzowych oraz 6 sklepów outletowych. Sklepy zlokalizowano zarówno w mniejszych jak i większych miastach w Polsce. Miesięcznie sklepy stacjonarne odwiedza średnio milion klientek. Oprócz tradycyjnego kanału sprzedaży Spółka dynamicznie rozwija również sklep internetowy, który miesięcznie odwiedza 0,5 mln użytkowników.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła udziały w Spółce DLAKO w dniu 19.04.2021 roku. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano dane na dzień 30.06.2021 oraz za okres od 19.04.2021 do 30.06.2021 roku.

Spółka aktualnie znajduje się w fazie dużych zmian organizacyjnych. Zarząd Spółki podjął szereg działań w celu zmniejszenia administracji, renegocjacji umów najmu lokali sklepowych i zwiększenia efektywności działalności.

W dniu 01.09.2021 roku nastąpiło połączenie zależnych spółek sklepowych ze spółką PBH S.A. W planach jest dalsza konsolidacja w ramach tego segmentu.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w 2021 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy).

IMMOBILE K3

Całkowita powierzchnia najmu GLA w inwestycji własnej – IMMOBILE K3 to prawie 8,8 tys. m². Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN. Na dzień dzisiejszy zawarte są umowy najmu na blisko 84% powierzchni GLA. Z końcem września zawarto umowę najmu ze spółką PBH S.A. (właściciel marki odzieżowej Quiosque) na wynajem 626 m² powierzchni biurowej. W październiku przewidziano przenosiny biur z dawnej siedziby. Na nowej powierzchni zlokalizowanych zostanie 50 stanowisk pracy, dla działów marketingu, zakupów, projektowego, administracji. Ponadto w nowej przestrzeni zlokalizowany zostanie butik z produktami marki. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 16% powierzchni najmu. Kolejnymi przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, IT, a także usług wspólnych. Prowadzone rozmowy przewidują również ekspansję w odniesieniu do już obecnych w budynku najemców.

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

Aktualnie prowadzone są prace koncepcyjne nad sposobem zagospodarowania części osiedla Platanowy Park przeznaczonej pierwotnie pod budownictwo komercyjne i nie jest wykluczona zmiana

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

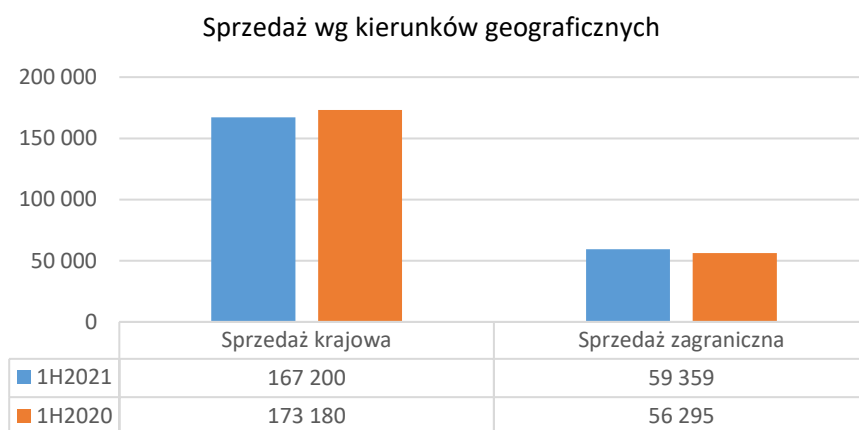
Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

przyszłego sposobu ich wykorzystania. Analizy i prace koncepcyjne uwzględniają także możliwy długoterminowy wpływ pandemii koronawirusa na rynek komercyjny oraz rynek mieszkaniowy.

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 spadek przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2021 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2020, wynoszący ok. 2,9 mln PLN wpływ miał spadek sprzedaży krajowej w kwocie 6,0 mln PLN.

Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są w segmencie przemysł głównie w EUR, a przepływy z nimi związane spółki zabezpieczają zawierając transakcje Forward.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1. RACHUNEK WYNIKÓW

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku pierwszym półroczu 2021 i 2020.

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)	od 01-04 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2020 (niebadane)
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	226 559	229 475	130 783	117 657
Koszt własny sprzedaży	182 908	187 525	102 608	95 327
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 651	41 950	28 175	22 330
Koszty sprzedaży	21 232	22 188	12 860	13 485

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Koszty ogólnego zarządu	21 592	17 114	12 272	5 987
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	827	2 648	3 043	2 858
Pozostałe przychody operacyjne	1 923	2 148	1 517	1 514
Pozostałe koszty operacyjne	430	724	246	151
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-927	-1 658	-421	-1 852
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 393	2 413	3 892	2 368
Przychody finansowe	1 612	155	1 549	143
Koszty finansowe	5 098	5 183	2 328	1 068
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 094	-2 614	3 114	1 444
Podatek dochodowy	1 182	1 524	693	252
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-3 276	-4 139	2 421	1 191
Zysk (strata) netto	-3 276	-4 139	2 421	1 191
Zysk (strata) netto przypadający:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-3 223	-6 673	1 011	-1 529
- podmiotom niekontrolującym	-53	2 534	1 410	2 720

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym półroczu 2021 roku wyniosły 226,6 mln PLN, co oznacza spadek o 2,9 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2020.

Spadek przychodów widoczny jest w szczególności w segmencie budownictwa przemysłowego, co jest przede wszystkim wynikiem wczesnego etapu realizacji dużych kontraktów (Tłocznia Gazu w Odolanowie oraz osiedla mieszkaniowego pod nazwą „PERFUMIARNIA” w Poznaniu), zmian projektowych wniesionych przez inwestorów po podpisaniu umów i przesunięcie części prac budowlanych o 2-3 miesiące (kontrakty realizowane dla: PLEK 1 Sp. z o.o. – „PERFUMIARNIA”, Stowarzyszenie Kultury Fizycznej "KOLEJORZ, Aluplast Sp. z o.o.). Na niesatysfakcjonujący poziom sprzedaży i mniejsze zaangażowanie kosztowe na budowach miał również okres zimowy (I kwartał 2021 r.), który utrudnił prace ziemne i te wykonywane na zewnątrz, co spowodowało niski stopień przerobu na poszczególnych kontraktach i w rezultacie ograniczenie możliwości wystawienia faktur sprzedaży.

Grupa odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży w segmencie hotelowym w pierwszym półroczu 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku, w wysokości 1,1 mln PLN.

Istotny przyrost przychodów w segmencie konsultingu budowlanego i developingu wynika głównie z cykliczności realizacji deweloperskich – w grudniu 2020 roku rozpoczęto przekazywanie Nabywcom mieszkań na II etapie Osiedla Platanowy Park.

Wzrost przychodów widoczny jest również w przemyśle, na co bezpośrednio przełożenie ma wzrost przychodów ze sprzedaży systemów przeładunkowych.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 43,7 mln PLN (rentowność na poziomie 19,3%) wobec 42,0 mln PLN w analogicznym okresie roku 2020 (rentowność 18,3%).

Razem ze spadkiem przychodów spadły koszty sprzedaży o ok. 1,0 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 4,5 mln PLN.

W pierwszym półroczu 2021 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny – pozostałe przychody operacyjne przewyższyły pozostałe koszty operacyjne o ok. 1,5 mln PLN, natomiast w analogicznym okresie roku 2020 o ok. 1,4 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie w wysokości 1,4 mln PLN wobec 2,4 mln PLN w pierwszym półroczu 2020.

Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2021 roku osiągnęły poziom 5,1 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 5,2 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają między innymi koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 6 miesięcy wynoszą 2,2 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto istotny wpływ na wartość kosztów mają prowizje bankowe w wysokości 1,0 mln PLN, koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 1,5 mln PLN.

Grupa poniosła stratę brutto na poziomie 2,1 mln PLN (w okresie porównawczym strata brutto wyniosła 2,6 mln PLN).

Za pierwsze półrocze 2021 roku strata netto GK IMMOBILE wyniosła 3,3 mln PLN wobec straty netto 4,2 mln PLN w analogicznym okresie roku 2020.

2.2.2. BILANS

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.06.2021 r. osiągnęła poziom wyższy o 104,0 mln PLN niż na koniec roku 2020 i wyniosła 513,3 mln PLN, głównie w wyniku wzrostu wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (przedłużenie umowy najmu na jeden z hoteli, otwarcie dwóch nowych hoteli FOCUS, najem powierzchni biurowej przez ATREM S.A., ale przede wszystkim zwiększenia dotyczące najmu powierzchni handlowych przez Grupę DLAKO).

Aktywa	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	3 294	3 080
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	159 588	77 013
Rzeczowe aktywa trwałe	217 215	204 508
Nieruchomości inwestycyjne	105 999	104 734
Pozostałe należności	7 182	6 529
Pochodne instrumenty finansowe	521	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	506	117
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 016	13 327
Aktywa trwałe	513 320	409 308

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.06.2021 r. w GK IMMOBILE wyniosły 310,4 mln PLN wobec 239,1 mln PLN na dzień 31.12.2020 r. Największy wzrost dotyczy zwiększenia poziomu zapasów, a związany jest z objęciem kontroli nad spółką zależną DLAKO Sp. z o.o. i jej spółkami zależnymi.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Aktywa	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Aktywa obrotowe		
Zapasy	149 995	114 862
Aktywa z tytułu umowy	18 445	18 763
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	107 595	90 590
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2 246	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 559	1 248
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 554	13 631
Aktywa obrotowe	310 395	239 094
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	357

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.06.2021 r. wynosi 231,4 mln PLN i jest niższy o 4,1 mln PLN niż na dzień 31.12.2020 r., co jest wynikiem poniesionej straty netto.

Pasywa	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	462	668
Pozostałe kapitały	21 909	21 909
Zyski zatrzymane:	44 609	47 832
- zysk (strata) z lat ubiegłych	47 832	50 798
- zysk (strata) netto	-3 223	-2 966
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	188 620	192 051
Udziały niedające kontroli	42 733	43 354
Kapitał własny	231 353	235 405

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 179,0 mln PLN w stosunku do 31.12.2020 roku i wyniosła 592,4 mln PLN. Wzrosły zarówno zobowiązania długoterminowe (wzrost zobowiązań z tytułu leasingu nieruchomości zgodnie z MSSF 16 oraz kredytów długoterminowych), jak i zobowiązania krótkoterminowe (zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, a także kredyty i leasingi).

Pasywa	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	122 596	107 566
Leasing	139 270	66 526
Pozostałe zobowiązania	8 131	5 877
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 460	20 057
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	812	677

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Pozostałe rezerwy długoterminowe	3 503	2 952
Zobowiązania długoterminowe	296 773	203 655
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	153 548	95 754
Zobowiązania z tytułu umów	36 645	34 025
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	494	4 108
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	66 452	52 309
Leasing	22 290	11 719
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 397	10 197
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 759	1 587
Zobowiązania krótkoterminowe	295 589	209 699
Zobowiązania razem	592 362	413 354

2.2.3. PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	27 350	20 104
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 698	1 811
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	838	-18 023
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16 490	3 891
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	13 631	20 588 913
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	433	-138
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	30 554	23 342

W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 27,4 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 13,8 mln PLN, zysk z tytułu różnic kursowych w wys. 0,7 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 4,9 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 20,1 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 11,7 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 12,5 mln PLN oraz wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1,3 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 0,8 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu oraz odsetek w kwocie 47,1 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 48,7 mln PLN.

2.2.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Na koniec pierwszego półrocza 2021 roku wskaźniki płynności nieznacznie pogorszeniu w porównaniu do analogicznego okresu roku 2020.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

W wyniku mniejszej niż w okresie porównawczym straty brutto oraz straty netto wskaźniki rentowności uległy poprawie. Nie budzi obaw wskaźnik ogólnego zadłużenia. Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość, pomimo poniesionej straty na działalności operacyjnej.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1H2021	1H2020
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	27,50%	33,15%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.06.2021	30.06.2020
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,05	1,10
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	26 203	39 025
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.06.2021	30.06.2020
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,11	1,16
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,57	0,58
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,71	0,67
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	2,54	2,06
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1H2021	1H2020
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	-1,45%	-1,80%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	-0,92%	-1,14%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,40%	-0,60%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-1,42%	-1,83%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1H2021	1H2020
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	15 178	12 715
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	6,70%	5,54%

* 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 2020. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia o charakterze nietypowym lub jednorazowym, poza opisanym poniżej stanem epidemii.

W 2021 roku w związku z utrzymującym się stanem pandemii rozprzestrzeniającej się w następstwie koronawirusa wywołującego chorobę COVID-19 (i jego nowymi mutacjami) w Polsce oraz Europie nadal (choć w mniejszym stopniu niż w 2020 roku) istnieje ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej. Zagrożenia związane z istniejącymi oraz potencjalnymi administracyjnymi ograniczeniami w prowadzeniu działalności gospodarczej związanymi z pandemią w odmienny sposób oddziałują na każdy z segmentów operacyjnych Grupy.

Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim oraz odzieżowym. Grupa odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży w segmencie hotelowym w pierwszym półroczu 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku, w wysokości 1,1 mln PLN, co stanowi wzrost o 8,5%. Jednakże w odniesieniu do pierwszego półrocza 2019 roku – czyli okresu przed pandemią spadek przychodów wyniósł 14,6 mln PLN czyli 50,5%.

Na poziom przychodów bezpośredni wpływ miała kontynuacja z początkiem roku szeroko nałożonych obostrzeń na segment:

- całkowite zamknięcie hoteli od 28.12.2020 do 12.02.2021 roku (również dla pobyków stricte służbowych na podstawie oświadczenia) – zezwolono jedynie na pobyty wąskiej grupy specjalizacji ściśle określonej w Rozporządzeniu (m.in. medycy, kierowcy zawodowi, osoby realizujące cele publiczne),
- otwarcie w dniu 12.02.2021 roku dla wszystkich zainteresowanych, ale z ograniczeniem, że hotele mogą udostępnić tylko 50% swojej bazy pokoi,
- ponowne zamknięcie w dniu 20.03.2021 roku, gdzie wrócono do pomysłu pobyków tylko w ramach wąskiej specjalizacji,
- hotele ponownie zostały otwarte dla szerszej grupy Gości w dniu 08.05.2021 roku, gdzie zezwolono na udostępnienie 50% swojej bazy pokoi z zastrzeżeniem, iż ponad ten limit mogą być udostępniane pokoje określonym grupom Gości,
- kolejne poluzowanie obostrzeń miało miejsce 26.06.2021 roku, od którego to dnia zezwolono na udostępnienie 75% swojej bazy pokoi z zastrzeżeniem, iż ponad ten limit mogą być udostępniane pokoje dla Gości w pełni zaszczepionych.

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

W nowym dla Grupy segmencie odzieżowym ograniczenia w działalności zostały wprowadzone od marca 2021 roku – zakaz sprzedaży w galeriach handlowych. Po wprowadzeniu zakazu sprzedaż mogła mieć miejsce w sklepach poza galeriami handlowymi oraz on-line. Zakaz ten został wycofany w dniu 08.05.2021 r. pozostawiając ograniczenie co do ilości osób przypadających na powierzchnię sklepu.

Spółki segmentu odzieżowego aktualnie znajdują się w fazie dużych zmian organizacyjnych. Grupa podjęła szereg działań w celu zmniejszenia kosztów administracji, renegotjacji umów najmu lokali sklepowych i zwiększenia efektywności działalności w szczególności w zakresie logistyki towarów i zarządzania towarami.

Na moment publikacji sprawozdania finansowego zauważalne są nieznaczne utrudnienia w terminowej dostawie zamawianych towarów z Dalekiego Wschodu, lecz nie wpływa to istotnie, w ocenie Zarządu, na działalność operacyjną i płynność funkcjonowania sklepów.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Wraz z otwarciem galerii handlowych płynność finansowa w segmencie odzieżowym znacząco się zwiększyła i nie budzi istotnych obaw.

W okresie od objęcia kontroli do dnia 30.06.2021 r. segment odzieżowy osiągnął dodatni wynik operacyjny w wysokości 3,4 mln PLN.

Segment odzieżowy na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego ma zapewnione odpowiednie finansowanie bankowe zapewniające utrzymanie płynności w dającej się przewidzieć przyszłości. Dodatkowo Grupa prowadzi rozmowy z kolejnym bankiem finansującym na temat możliwości zwiększenia finansowania segmentu odzieżowego.

Wpływ pandemii na pozostałe segmenty operacyjne nie był tak istotny jak w hotelarstwie czy też w segmencie odzieżowym. Dodatkowe informacje zostały przedstawione półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 21.18 Wpływ pandemii na działalność operacyjną Grupy*.

Sytuacja płynnościowa w omawianych segmentach, poza hotelarstwem, jest dobra, Zarząd Jednostki dominującej oraz Zarządy poszczególnych spółek z Grupy cały czas pracują nad zapewnieniem odpowiedniej płynności w ramach Grupy, m.in. Grupa zawarła pierwszym półroczu 2021 szereg nowych umów z instytucjami finansowymi zwiększając tym samym dostępność źródeł finansowania (kredyty jak i linie gwarancyjne), tj.:

- w segmencie przemysłu został podwyższony limit wielocelowy w PKO BP S.A. z 20 000 tys. do 32 000 tys. PLN, podwyższono multilinię z 30 000 tys. do 40 000 tys. PLN oraz zawarto nową umowę o kredyt obrotowy z ING Bankiem Śląskim S.A. w kwocie 10 000 tys. PLN,
- w segmencie budownictwa przemysłowego podwyższono limit gwarancyjny w mBank S.A. z kwoty 7 400 tys. do 15 400 tys. PLN, zawarto nową umowę kredytu z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na finansowanie kontraktu w kwocie 14 500 tys. PLN,
- w segmencie automatyki i elektroenergetyki zawarto nową umowę kredytu z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na finansowanie kontraktu w kwocie 7 000 tys. PLN oraz zawarto nową umowę z mBank S.A. na finansowanie kontraktu w kwocie 700 tys. PLN,
- w segmencie deweloperskim spółki celowe zawarły nowe umowy na finansowanie Osiedla Platanowy Park oraz Osiedla Rabatki odpowiednio: 85 630 tys. PLN w mBank S.A. oraz 33 750 tys. PLN w Alior Banku S.A., a spółka CDI Konsultanci Budowlani zawarła dwie umowy z mBank na finansowanie bieżącej działalności spółki oraz programu „stare na nowe” w łącznej kwocie 3 000 tys. PLN.

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 Grupy na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i ocenił, w tym na bazie sporządzonych projekcji finansowych dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych z poszczególnych działalności w ramach segmentów operacyjnych Grupy z uwzględnieniem prowadzonej reorganizacji w ramach

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

przejętej w 2021 roku Grupy Kapitałowej DLAKO Sp. z o.o., a także niepewności dotyczących działalności hotelowej, iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.

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

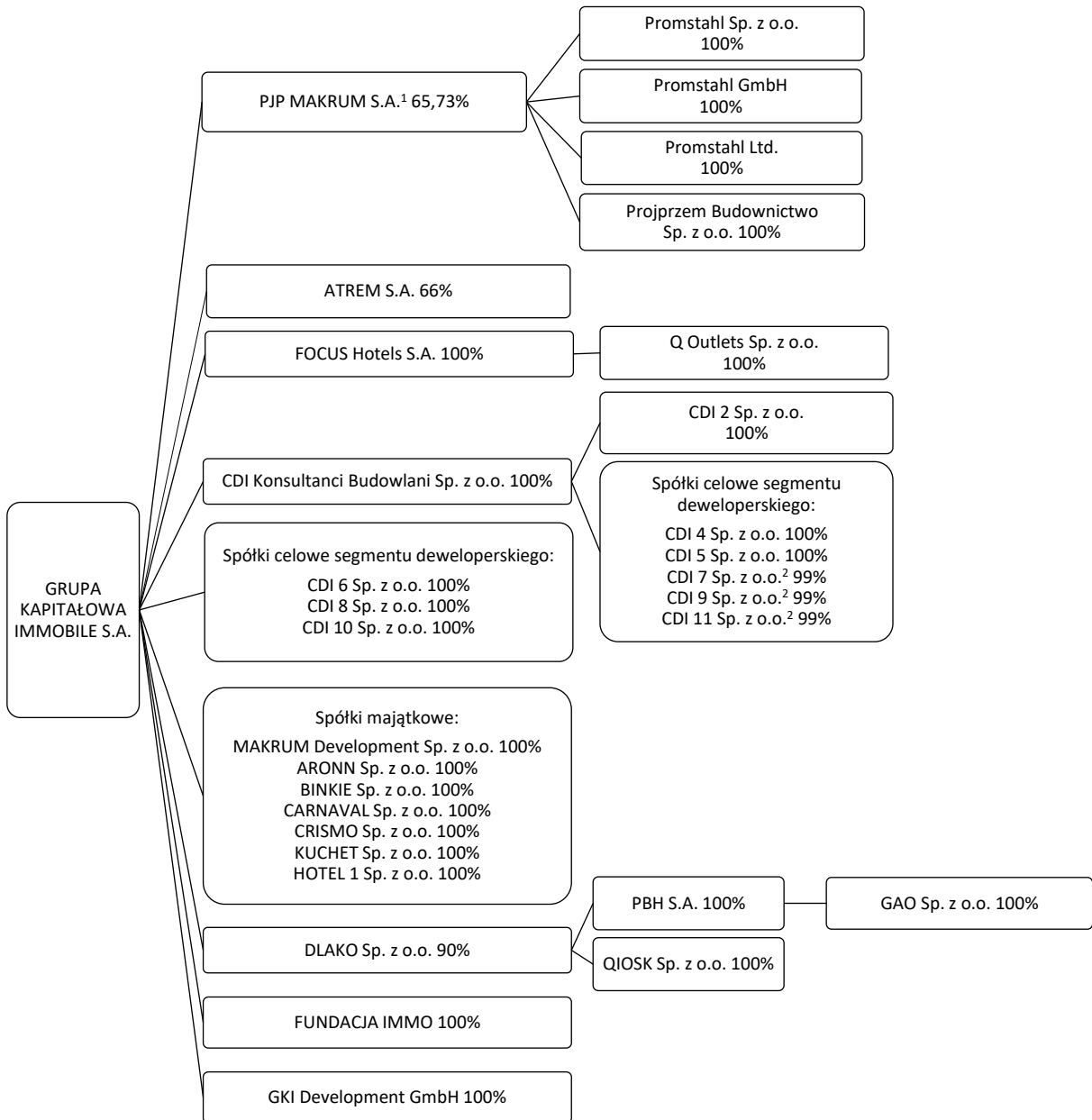
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

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
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
Spółki „S” – Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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



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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 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 2021.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.09.2021 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
Stan na dzień 30.09.2021				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	27 979 611	37,13	27 979 611	37,13
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 019 503	5,33	4 019 503	5,33
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	5,94	4 479 266	5,94
Pozostali akcjonariusze	9 964 276	13,22	9 964 276	13,22
Stan na dzień 28.05.2021				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	27 923 173	37,05	27 923 173	37,05
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 019 503	5,33	4 019 503	5,33
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 499 980	13,93	10 499 980	13,93

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu półrocznego tj. do dnia 30.09.2021 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

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.09.2021 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 28.05.2021	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 30.09.2021
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	75 000	18 200	-----	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 spółek należących do Grupy Kapitałowej IMMOBILE zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 21.1 Sprawy sądowe*.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

10. Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W pierwszym półroczu 2021 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast nowe poręczenia za zobowiązania podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2021 ROKU						
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
01.01.2021	GK IMMOBILE S.A.	FOCUS Hotels S.A.	Umowa poręczenia	ENEA S.A.	250	31.12.2021
04.01.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 4 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	MEGA RENTAL sp. z o.o. s.k.	50	28.02.2022
05.01.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 4 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Betor Składy Budowlane Sp. z o.o.	50	31.10.2021
14.01.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	960	31.05.2022
04.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	2 400	28.02.2022
04.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	2 400	31.01.2022
25.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Poręczenie weksła in blanco	BOŚ S.A.	2 900	31.12.2022
25.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Poręczenie weksła in blanco	BOŚ S.A.	1 400	30.06.2022
23.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	7 800*	31.05.2022
19.03.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Betor Składy Budowlane Sp. z o.o.	300	30.01.2023
19.03.2021	GK IMMOBILE S.A.	CDI 4 Sp. z o.o. CDI 7 Sp. z o.o. CDI 8 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Betor Składy Budowlane Sp. z o.o.	2 000	30.01.2023
30.03.2021	GK IMMOBILE S.A.	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	1 200	30.06.2023
30.03.2021	GK IMMOBILE S.A.	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	2 400	30.06.2023
08.04.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Baustoff + Metall Color Sp. z o.o.	150	30.01.2023

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

14.04.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 4 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Baustoff + Metall Color Sp. z o.o.	100	30.10.2023
21.04.2021	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. Promstahl Polska Sp. z o.o. Modulo Parking Sp. z o.o. Promlift Sp. z o.o.	PJP MAKRUM S.A.	Poręczenie weksła in blanco	ING Bank Śląski S.A.	10 000	31.03.2023
27.04.2021	PJP MAKRUM S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	15 400**	31.05.2027
19.05.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 8 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	BOKARO SZELIGOWSCY S.j.	120	30.01.2023
05.05.2021	GK IMMOBILE S.A.	PJP MAKRUM S.A.	Umowa poręczenia	PKO BP S.A.	32 000***	31.12.2033
26.05.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	840	31.10.2022
25.06.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Umowa wsparcia	mBank S.A.	3 310	31.12.2028

* Poręczenie zastąpiło poręczenie udzielone w lutym 2020 roku.

** Poręczenie zastąpiło poręczenie udzielone w lipcu 2020 roku.

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

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w pierwszym półroczu 2021 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W pierwszym półroczu 2021 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2021 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.					
16.04.2021	Bank Gospodarstwa Krajowego	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja płynnościowa	8 000	15.07.2023
21.04.2021	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	247	30.09.2021
04.06.2021	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.12.2021
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
07.01.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	20	31.10.2023
07.01.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	160	21.11.2023
11.01.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	1 120	22.12.2023
05.02.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	458	01.02.2026
05.02.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	100	26.03.2021
11.02.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	300	22.03.2021

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

25.02.2021	Bank Gospodarstwa Krajowego	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja płynnościowa	11 600	31.03.2023
30.03.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	5 620	20.10.2022
30.03.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	2 408	06.10.2025
14.04.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	165	08.04.2024
21.04.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	201	30.09.2021
21.04.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	2 174	30.07.2022
12.05.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 671	30.07.2022
13.05.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	201	30.09.2021
01.06.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	2 623	14.06.2022
01.06.2021	PKO BP	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki z redukcją kwoty	9 680	14.06.2022
UDZIELONE NA ZLECENIE MODULO PARKING SP. Z O.O.					
19.01.2021	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	308	30.04.2021
10.05.2021	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	179	03.12.2021
01.06.2021	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	720	22.10.2021
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 03.02.2021 do 16.06.2021	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	451	bezterminowe
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
28.01.2021	Bank Gospodarstwa Krajowego	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja płynnościowa	7 760	30.04.2023
23.03.2021	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	20	31.03.2022
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
27.01.2021	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu rękojmi	489	29.01.2024
10.02.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	16.04.2021
17.02.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	22.04.2021
25.02.2021	Bank Gospodarstwa Krajowego	ATREM S.A.	gwarancja płynnościowa	5 600	30.09.2022
01.03.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	10.05.2021
05.03.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	15.05.2021
11.03.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	46	17.03.2027
06.04.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	96	15.01.2025
21.04.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	15	25.06.2021
22.04.2021	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	20	02.03.2023
10.05.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	10	08.07.2021
26.05.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	17	30.01.2023
28.05.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	31.07.2021
23.06.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	31	24.08.2021
24.06.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	138	28.07.2021
UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A.					
26.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S349 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	63	07.10.2022

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

17.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S294 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	68	07.10.2022
08.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S316 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	68	07.10.2022
04.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S124 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	17	07.10.2022
04.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S272 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	79	07.10.2022
26.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S237 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	6	07.10.2022
04.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S355 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	68	07.10.2022
03.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S363 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	36	07.10.2022
02.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S076 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	9	07.10.2022
02.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S182 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	25	07.10.2022
18.01.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S183 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	21	07.10.2022
12.01.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S331 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	26	07.10.2022
12.01.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S107 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	64	07.10.2022
12.01.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	84	07.10.2022
11.01.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	S342 Sp. z o.o.	gwarancja płatności czynszu najmu	31	07.10.2022

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.

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

W segmencie hotelowym charakterystyczna jest systematyczność wpływów i stosunkowo niska wartość pojedynczych płatności. Priorytetowe znaczenie ma prawidłowy monitoring dużej ilości płatności oraz umiejętność kumulowania odpowiedniej nadwyżki środków finansowych z przeznaczeniem na płatności związane z kredytami finansującymi nieruchomości hotelowe oraz z czynszem za hotele dzierżawione od podmiotów zewnętrznych. W tym segmencie płynność finansowa wpierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym. Posiadany w banku finansującym limit

gwarancyjny umożliwia zabezpieczenie płatności czynszów przez Grupę dzięki czemu nie ma konieczności blokowania środków pieniężnych na kaucje z tego tytułu.

Istotne znaczenie dla zarządzania zasobami finansowymi mają tu zawarte przez Spółki majątkowe (właściciele nieruchomości hotelowych) w listopadzie 2020 roku z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych, zgodnie z którymi spłata rat kapitałowych została zawieszona aż do końca marca 2022 roku. Grupa, ze względu na pandemię koronawirusa, a w związku z tym mocne spowolnienie w hotelarstwie, zabezpieczyła się w ten sposób przed ewentualną utratą płynności w tym segmencie.

W segmencie konsultingu budowlanego i developingu płynność finansowa wspierana jest poprzez kredyty inwestycyjne oraz obrotowe na finansowanie działalności bieżącej i programu „stare na nowe”. Przy wykorzystywaniu celowych kredytów bankowych Grupa zobowiązana jest do zaangażowania własnych środków finansowych w początkowej fazie inwestycji budowlanej, aby spełnić wymagania banków finansujących co do wysokości wkładu własnego.

W segmencie odzieżowym działalność operacyjna jest finansowana głównie z kredytów w rachunku bieżącym. Posiadane w bankach linie na gwarancje i akredytywy umożliwiają między innymi zabezpieczenie transakcji handlowych obciążonych ryzykiem związanym z dostawą oraz jakością zamówionych towarów.

W roku 2021 jak i kolejnych Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych:

1) Developing

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

Grupa finansuje nakłady związane z osiedlami mieszkaniowymi kredytami bankowymi. Wyjątkiem jest II etap Osiedla Uniwersyteckiego, który finansowany jest z własnych środków oraz wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy dokonywanych przez Nabywców w miarę postępu robót budowlanych.

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

2) 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 2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie tego zadania. Grupa zamierza otworzyć hotel w pierwszym kwartale 2022 roku. Ponadto Grupa inwestuje w wyposażenie dwóch nowych hoteli – w Szczecinie i w Elblągu. Obydwa hotele zostały otwarte w drugim kwartale 2021 roku.

Trwają również prace budowlane pierwszych hoteli spółki w Warszawie oraz w Stargardzie, których otwarcie planowane jest na pierwszy kwartał 2022 roku. W hotelu Focus Premium „Pod Orłem” w Bydgoszczy Grupa jest w trakcie pierwszego etapu renowacji zabytkowego obiektu (restauracji).

3) Przemysł

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

4) **Odzież**

Duże znaczenie dla przyszłych wyników finansowych Grupy ma włączenie od drugiego kwartału 2021 roku do konsolidacji podmiotów z grupy DLAKO Sp. z o.o. w związku z nabyciem 90% udziałów w tej Spółce.

Aktualnie prowadzone są prace związane z zamknięciem roku obrotowego podmiotów z Grupy DLAKO (zakończonym 31.03.2021 r.), wyceną aktywów i pasywów dla celów rozliczenia przejęcia i inne prace związane z funkcjonowaniem służb księgowych i finansowych.

Równolegle trwa proces reorganizacji Grupy DLAKO i dostosowanie jej funkcjonowania w ramach struktur grupy GK IMMOBILE S.A..

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

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

Spółka 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 i odzieżowym,
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, odzieży, automatyce i elektroenergetyce, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym oraz energetycznym,
- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- skala inwestycji w sektorze energetycznym i gazowym, sieci przesyłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji w gazownictwie,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

- 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 oraz poziom USD na zakupy importowe,
- sytuacja na GPW, rzutująca na plany inwestycyjne Grupy, w tym ewentualne akwizycje lub decyzje o debiucie Spółek z Grupy.

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 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 strategiczne Grupy Kapitałowej związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 2) kontynuowaniem strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Grupa nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach, w tym analiza możliwych synergii we współpracy z PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.,
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej zarówno w obszarze budownictwa mieszkaniowego, jak i w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych,
- 5) rozwojem budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Grand w Szczecinie, FOCUS Premium w Elblągu i w Sopocie oraz hotelami w Poznaniu i Lublinie, a także otwarciem nowych hoteli w Bydgoszczy, Warszawie i Stargardzie,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 9) dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy,
- 10) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacją finansowania aktywów Grupy,
 - dostosowaniem struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacją wewnętrzną Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- 11) efektywne zarządzanie nowym segmentem odzieżowym po przejściu 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki QUIOSQUE i sieci sklepów detalicznych,
- 12) kontynuacja działalności spółek najbardziej dotkniętych przez pandemię koronawirusa (hotelarstwo, segment odzieżowy).

Grupa intensywnie analizuje możliwości jej rozszerzenia poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamych z segmentami Grupy. W kilku przypadkach podjęte zostały rozmowy z Zarządami i/lub znaczącymi akcjonariuszami Spółek będących w kręgu zainteresowania Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Szczególnie uważnie analizowana jest sytuacja Spółek notowanych na GPW w Warszawie.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Bydgoszcz, dn. 30 września 2021 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winięcki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy