



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2021 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 28 MAJA 2021 ROKU

Spis treści

1.	Najważniejsze zdarzenia	3
2.	Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2021 do 31.03.2021 r.	3
2.1.	Charakterystyka sprzedaży.....	3
2.2.	Wyniki finansowe	11
3.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	16
4.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	19
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	21
6.	Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 28.05.2021 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	21
7.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 28.05.2021 r.	22
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	22
9.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	23
10.	Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2021 do 31.03.2021 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca	23
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.....	25
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.....	27

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.
2. Podstawowe dane finansowe Spółki:
 - a. Przychody Spółki w pierwszym kwartale 2021 roku wyniosły 95,8 mln PLN,
 - b. EBITDA jest dodatnia i wynosi 2,6 mln PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 5,7 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 sprzedaży detalicznej. 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 31.03.2021 r.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

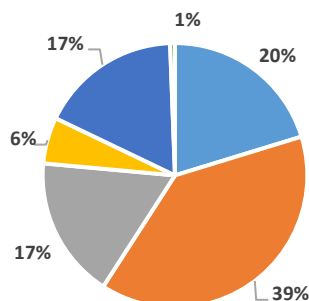
Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszym kwartale 2021 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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



- Budownictwo przemysłowe
■ Automatyka i Elektroenergetyka
■ Konsulting budowlany i developing
- Przemysł
■ Hotelarstwo
■ Najem aktywów

SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2021 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	37 213	566	5 419	16 567	19 414	16 597	0	95 776
Sprzedaż między segmentami	149	1 093	17	2 084	568	0	0	3 910
Przychody ogółem	37 362	1 659	5 436	18 651	19 982	16 597	0	99 687

Amortyzacja	938	133	3 383	36	27	593		5 109
Wynik operacyjny segmentu*	1 398	106	-3 468	2 343	-1 407	-1 187	0	-2 215
Aktywa segmentu sprawozdawczego	108 645	31 525	204 002	154 196	17 837	76 996	63 017	656 218

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Pozostałe/ Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2020 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	33 612	1 487	10 216	865	47 127	18 512	0	111 819
Sprzedaż między segmentami	13	678	49	5 634	2 418	0	0	8 791
Przychody ogółem	33 625	2 165	10 265	6 499	49 545	18 512	0	120 610

Amortyzacja	1 035	181	3 023	15	57	687	353	5 351
Wynik operacyjny segmentu	291	780	-3 194	-518	3 440	-1 009	0	-210
Aktywa segmentu sprawozdawczego	110 879	31 997	193 491	160 674	30 815	59 151	103 452	690 459

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

PRZEMYSŁ

– Systemy przeładunkowe

W pierwszym kwartale 2021 roku przychody ze sprzedaży segmentu osiągnęły wartość 34,3 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 przeładunkowych i parkingowych. W 2019 r. rozpoczęto modernizację i rozbudowę tego zakładu produkcyjnego. Na dzień bilansowy inwestycja była w końcowej fazie realizacji.

Po zakończeniu modernizacji Grupa oczekuje znacznego zwiększenia mocy produkcyjnych, skrócenia czasu produkcji (wzrost wydajności, redukcja kosztów), co będzie miało znaczny wpływ na konkurencyjność wytwarzanych produktów

W 2021 roku Grupa odnotowuje niespotykane dotąd zainteresowanie ofertą i rekordowe poziomy zamówień, których realizacja jest możliwa i zbiega się w czasie z finalizacją modernizacji zakładu produkcyjnego.

– Konstrukcje stalowe

Segment ten obejmuje produkcję tradycyjnych maszyn MAKRUM (kruszarcki, suszarnie, młyny, przesiewacze, granulatory) oraz parkingów automatycznych produkowanych na zlecenie spółki zależnej MODULO Parking Sp. z o.o.

Maszyny MAKRUM

Zarząd kontynuuje działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy w ramach konstrukcji stalowych, 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.

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

W 2021 r. Grupa oczekuje dalszego wzmocnienia konkurencyjności oferty parkingów MODULO, większej rozpoznawalności marki oraz wzrostu wolumenu sprzedaży i istotnej poprawy rentowności.

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

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa 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.

Rok 2021 spółka rozpoczęła z portfelem zamówień w wysokości 100 mln PLN w każdym z dwóch kolejnych lat. Do dnia publikacji spółka zależna podpisała dwa nowe kontrakty na łączną kwotę 80 mln PLN. Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, co może okazać się trudne przy dynamicznym wzroście cen materiałów budowanych w 2021 roku oraz zwiększenie wolumenu sprzedaży (realnym jest uzyskanie w 2021 roku wartości sprzedaży zbliżonej do tej z 2020 roku).

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

szczegółności 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.

HOTELARSTWO

Łączne przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za pierwszy kwartał 2021 roku wyniosły 5,4 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 10,2 mln PLN, co oznacza spadek o 4,8 mln PLN vs. 2020 rok (-47%). Widać lekką poprawę sytuacji, wobec spadku przychodów w 2020 roku w porównaniu do 2019 roku, gdzie spadek wyniósł -53%.

Spadek przychodów wywołała kontynuacja z początkiem roku szeroko nałożonych obostrzeń 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 grupie 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.

Powyższe dane dotyczą dziesięciu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 930 pokoi.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych.

ROK	1Q 2021	1Q 2020	vs. 2020
OCC%	23,97%	41,48%	-17,52%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	199,11 PLN	202,82 PLN	-3,70 PLN
Przychód na dostępny pokój netto	47,73 PLN	84,14 PLN	-36,41 PLN

Perspektywy segmentu hotelarskiego

FOCUS Hotels S.A. od kilku lat konsekwentnie stawia na rozwój sieci poprzez pozyskiwanie inwestorów chcących ulokować swoje aktywa w segmencie długoterminowej dzierżawy hotelowej z gwarancją zwrotu z inwestycji. Spółka planuje otwierać kolejne hotele zarówno w największych polskich miastach takich jak Wrocław i Kraków, jak również w mniejszych, ale silnych biznesowo ośrodkach liczących powyżej 100 tys. mieszkańców. W dniu 1 maja 2021 roku rozpoczął działalność pierwszy obiekt spółki

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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. Kolejne planowane otwarcia to drugi hotel spółki w Szczecinie, 4-gwiazdkowy obiekt położony w ścisłym centrum miasta liczący 90 pokoi (dzierzawiony od podmiotu trzeciego), którego otwarcie nastąpi na przełomie drugiego i trzeciego kwartału 2021 roku. W trzecim kwartale 2021 roku spółka zamierza otworzyć 3-gwiazdkowy własny hotel Grupy – Focus Hotel Bydgoszcz z 89 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta. Równocześnie w 2021 roku wygaszono działalność 2 gwiazdkowego hotelu w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej.

Trwają również prace budowlane pierwszych hoteli spółki w Warszawie, gdzie powstaje 4-gwiazdkowy hotel z 234 pokojami oraz 2.000 m² powierzchni konferencyjnej, którego otwarcie planowane jest na pierwszy kwartał 2022 roku oraz w Stargardzie, gdzie powstaje nowy 3-gwiazdkowy hotel Focus z 60 pokojami, którego otwarcie planowane jest na luty 2022 roku. 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 do końca 2021 roku. Do najbardziej negatywnych skutków epidemii mających wpływ na branżę hotelarską należą: bardzo duży spadek liczby gości zagranicznych w hotelach, bardzo mocne ograniczenia w podróżach biznesowych, niemal całkowity brak konferencji oraz innych tego typu wydarzeń.

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

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

KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o., CDI 8 Sp. z o.o., 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.

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. uzyskała pozwolenie na budowę 1 etapu osiedla, w którym zostaną wybudowane wraz z infrastrukturą techniczną dwa budynki mieszkalne o łącznej liczbie 130 mieszkań, 45 garaży

indywidualnych w budynkach oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych. Budowa została rozpoczęta, roboty budowlane przewidziano na dwa lata. Termin oddania budynków do użytkowania założono na IV kwartał 2022 roku. 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 na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania zauważalny. Wydłużony jest proces sprzedaży mieszkań z uwagi na utrudnione procedury uzyskania przez klientów kredytów mieszkaniowych. Trudny do oszacowania jest natomiast dalszy wpływ epidemii w dłuższym okresie na segment.

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 75% powierzchni GLA. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 25% powierzchni najmu. Kolejnymi przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, IT oraz sektora finansów, a także usług wspólnych. Prowadzone rozmowy przewidują również ekspansję w odniesieniu do już obecnych w budynku najemców.

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

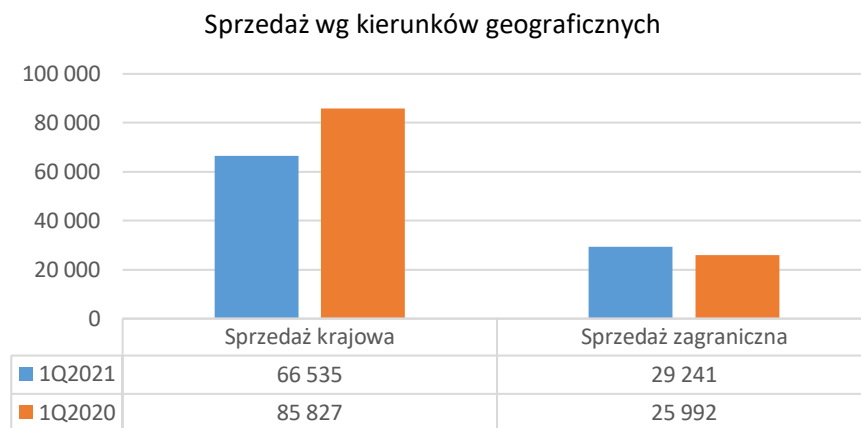
Aktualnie prowadzone są prace koncepcyjne nad sposobem zagospodarowania części osiedla Platanowy Park przeznaczonej pierwotnie pod budownictwo komercyjne i nie jest wykluczona zmiana przyszłego sposobu ich wykorzystania. Analizy i prace koncepcyjne uwzględniają także możliwy długoterminowy wpływ pandemii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

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

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

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny spadek przychodów Grupy w pierwszym kwartale 2021 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2020, wynoszący ok. 16,0 mln PLN wpływ miał spadek sprzedaży krajowej w kwocie 19,3 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 kwartale 2021 i 2020.

	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	95 776	111 818
Koszt własny sprzedaży	80 299	92 198
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 477	19 620
Koszty sprzedaży	8 372	8 703
Koszty ogólnego zarządu	9 320	11 127
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	-2 215	-210
Pozostałe przychody operacyjne	406	634
Pozostałe koszty operacyjne	185	573
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-506	194
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 500	45
Przychody finansowe	62	12
Koszty finansowe	2 770	4 115
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-5 207	-4 058

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Podatek dochodowy	489	1 272
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-5 697	-5 330
Zysk (strata) netto	-5 697	-5 330
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-4 234	-5 144
- podmiotom niekontrolującym	-1 463	-186

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym kwartale 2021 roku wyniosły 95,8 mln PLN, co oznacza spadek o 16,0 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 (Tłoczni Gazu w Odolanowie oraz osiedla mieszkaniowego pod nazwą „PERFUMIARNIA” w Poznaniu). Na poziom sprzedaży wpływa mniejsze zaangażowanie kosztowe na budowach związane z okresem zimowym, 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.

Spadek przychodów w segmencie hotelarstwa wywołała kontynuacja z początkiem roku szeroko nałożonych obostrzeń na segment, tj. całkowite zamknięcie hoteli od 28.12.2020 do 12.02.2021 roku (zezwolono jedynie na pobyty wąskiej grupie specjalizacji ściśle określonej w Rozporządzeniu), otwarcie w dniu 12.02.2021 roku dla wszystkich zainteresowanych, ale z ograniczeniem, że hotele mogą udostępnić tylko 50% swojej bazy pokoi, a następnie ponownie zamknięcie w dniu 20.03.2021 roku, gdzie wrócono do pobytów tylko w ramach wąskiej specjalizacji.

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 15,5 mln PLN (rentowność na poziomie 16,2%) wobec 19,6 mln PLN w analogicznym okresie roku 2020 (rentowność 17,5%). Spadek rentowności Grupy wynika w głównej mierze z poniesionej straty w segmencie hotelarskim, co jest konsekwencją ograniczeń administracyjnych i innych skutków pandemii koronawirusa oraz straty w segmencie budownictwa vs. zysk w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Razem ze spadkiem przychodów spadły koszty sprzedaży o ok. 0,3 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu spadły o ok. 1,8 mln PLN.

W pierwszym kwartale 2021 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny – pozostałe przychody operacyjne przewyższyły pozostałe koszty operacyjne o ok. 0,2 mln PLN, natomiast w analogicznym okresie roku 2020 o ok. 60 tys. PLN.

Grupa poniosła stratę na działalności operacyjnej w bieżącym okresie w wysokości 2,5 mln PLN wobec 45 tys. PLN w pierwszym kwartale 2020.

Koszty finansowe w pierwszym kwartale 2021 roku osiągnęły poziom 2,8 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 4,1 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają między innymi koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 3 miesięcy wynoszą 1,2

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają prowizje bankowe w wysokości 0,2 mln PLN, koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 0,6 mln PLN oraz strata z realizacji instrumentów finansowych (per saldo 0,4 mln PLN).

Grupa poniosła stratę brutto na poziomie 5,2 mln PLN (w okresie porównawczym strata brutto wyniosła 4,1 mln PLN).

Za pierwszy kwartał 2021 roku strata netto GK IMMOBILE wyniosła 5,7 mln PLN wobec straty netto 5,3 mln PLN w analogicznym okresie roku 2020.

2.2.2. BILANS

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.03.2021 r. osiągnęła poziom wyższy o 24,8 mln PLN niż na koniec roku 2020 i wyniosła 434,1 mln PLN, głównie w wyniku wzrostu wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (przedłużenie umowy najmu na jeden z hoteli oraz najem powierzchni biurowej przez ATREM S.A.).

Aktywa	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	3 099	3 080
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	96 283	77 013
Rzeczowe aktywa trwałe	207 510	204 508
Nieruchomości inwestycyjne	105 321	104 734
Należności	5 580	6 529
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	621	117
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 652	13 327
Aktywa trwałe	434 067	409 308

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.03.2021 r. w GK IMMOBILE wyniosły 221,8 mln PLN wobec 239,1 mln PLN na dzień 31.12.2020 r. Największy spadek dotyczy należności z tytułu dostaw i usług.

Aktywa	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
Aktywa obrotowe		
Zapasy	112 603	114 862
Aktywa z tytułu umowy	14 877	18 763
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	81 399	90 590
Pożyczki	15	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	94	0

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 950	1 248
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 856	13 631
Aktywa obrotowe	221 794	239 094
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	357	357

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.03.2021 r. wynosi 229,8 mln PLN i jest niższy o 5,6 mln PLN niż na dzień 31.12.2020 r., co jest wynikiem poniesionej straty netto.

Pasywa	od 01-01 do 31-03-2021 (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	754	668
Pozostałe kapitały	21 909	21 909
Zyski zatrzymane:	43 598	47 832
- zysk (strata) z lat ubiegłych	47 832	50 798
- zysk (strata) netto	-4 234	-2 966
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	187 897	192 051
Udziały niedające kontroli	41 933	43 354
Kapitał własny	229 830	235 405

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 13,0 mln PLN w stosunku do 31.12.2020 roku i wyniosła 426,4 mln PLN. Wzrosły zobowiązania długoterminowe (wzrost zobowiązań z tytułu leasingu nieruchomości zgodnie z MSSF 16 oraz kredytów długoterminowych), a spadły zobowiązania krótkoterminowe, w tym kredyty bankowe.

Pasywa	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	115 696	107 566
Leasing	86 467	66 526
Pozostałe zobowiązania	6 623	5 877
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 495	20 057
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	677	677
Pozostałe rezerwy długoterminowe	3 178	2 952
Zobowiązania długoterminowe	234 136	203 655
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	94 329	95 754
Zobowiązania z tytułu umów	21 350	34 025

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 719	4 108
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	45 928	52 309
Leasing	10 919	11 719
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 857	10 197
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 151	1 587
Zobowiązania krótkoterminowe	192 252	209 699
Zobowiązania razem	426 388	413 354

2.2.3. PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE

	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 404	15 597
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 422	3 054
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-1 708	-9 908
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 726	8 743
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	13 631	20 589
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-50	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	10 856	29 332

W pierwszym kwartale 2021 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 5,4 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 5,1 mln PLN, zysk z tytułu różnic kursowych w wys. 1,2 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 2,81 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 7,8 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 6,4 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 5,8 mln PLN oraz wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 0,6 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 3,6 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu oraz odsetek w kwocie 20,0 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 18,3 mln PLN.

2.2.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Na koniec pierwszego kwartału 2021 roku wskaźniki płynności uległy poprawie w porównaniu do analogicznego okresu roku 2020.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q2021	1Q2020
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	14,60%	16,18%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31.03.2021	31.03.2020
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,10	1,05
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	41 757	22 050
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31.03.2021	31.03.2020
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,27	1,11
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe- Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,63	0,59
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,64	0,66
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,83	2,00
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1Q2021	1Q2020
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	-5,95%	-4,77%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	-5,44%	-3,63%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,87%	-0,77%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-2,48%	-2,33%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q2021	1Q2020
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	2 610	5 396
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	2,72%	4,83%

* 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. Zagrożenie to, w przypadku splotu niekorzystnych okoliczności, których nie jesteśmy na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w stanie ocenić, może spowodować ograniczenie zakresu prowadzonej przez Grupę działalności. Może spowodować pogorszenie przyszłych przepływów pieniężnych, co w konsekwencji może mieć wpływ na przyjęte założenie kontynuacji działania.

Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim. Grupa odnotowała spadek przychodów ze sprzedaży w tym segmencie w pierwszym kwartale 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku, w wysokości 4,8 mln PLN, co

stanowi spadek o 47%. Widać tu lekką poprawę sytuacji, wobec spadku przychodów w 2020 roku w porównaniu do 2019 roku, gdzie spadek wyniósł -53%.

Spadek przychodów wywołała kontynuacja z początkiem roku szeroko nałożonych obostrzeń 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 grupie 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.

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 segmencie przemysłu sprzedaż i dystrybucja krajowa odbywa się bez zakłóceń a sprzedaż eksportowa bez większych zakłóceń.

W segmencie budownictwa przemysłowego nie odnotowano poważniejszych negatywnych informacji zarówno po stronie inwestorów (nie są wstrzymywane budowy, opóźniane odbiory, czy też płatności) jak i po stronie dostępności czy też warunków dostawy materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Wprowadzona praca zdalna dla części kadry kierowniczej, obostrzenia sanitarne na budowach i zmieniona organizacja samej budowy jak i ich zaplecza nie mają, lub mają znikomy wpływ na realizację kontraktów. Zauważalny jest nagły i znaczny wzrost cen surowców w tym m.in. wyroby stalowe, PCV, wyroby gumowe, aluminium, elementy hydrauliki siłowej oraz zwiększona niepewność w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do nowych budów.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii jest umiarkowany. Już w 2020 roku powzięto stosowne kroki, a działania z I kwartału br. miały charakter utrwalający, wynikający z konieczności dostosowania do zmieniających się warunków funkcjonowania. Grupa nie tylko monitoruje sytuację, lecz również w sposób aktywny stara się przeciwdziałać zmianom w otoczeniu. Nadrzędnym celem wszystkich prowadzonych działań jest ochrona pracowników oraz biznesu. Wszelkie podejmowane działania są uwarunkowane utrzymaniem operacji biznesowych oraz dotrzymaniem obowiązujących harmonogramów i budżetów. Dzięki podjętym działaniom, ATREM S.A. mogła funkcjonować w sposób nieprzerwany i nie odnotowano spadku efektywności pracy. Spółka nie redukuje zatrudnienia, nie zmniejsza wynagrodzenia pracowników. Obecnie Spółka wraca do stacjonarnego charakteru pracy, z jednoczesnym przestrzeganiem reżimu sanitarnego. Ciągłość działań zabezpieczona jest wprowadzonymi procedurami, których przestrzeganie należy do obowiązków

wszystkich pracowników. Dzięki dyscyplinie i odpowiedzialnemu podejściu, na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma ryzyka ciągłości funkcjonowania całej Spółki pod kątem braków organizacyjnych.

Pomimo podjętych działań w celu ochrony biznesu, Grupa dostrzega obszary spoza ATREM S.A., które mogą mieć wpływ na wyniki wypracowywane, a są to w szczególności:

- spowolnienie cykli produkcyjnych i dostępność kluczowych komponentów oraz terminy ich dostaw,
- ceny materiałów na światowych rynkach,
- powstanie opóźnień w regulowaniu zobowiązań handlowych,
- pojawienie się opóźnień w uzyskiwaniu pozwoleń decyzji administracyjnych,
- ograniczenie wydatków na inwestycje wśród publicznych zamawiających.

Wpływ epidemii w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania zauważalny. Wydłużony jest proces sprzedaży mieszkań z uwagi na utrudnione procedury uzyskania przez klientów kredytów mieszkaniowych. Trudny do oszacowania jest natomiast dalszy wpływ epidemii w dłuższym okresie na segment.

Sytuacja płynnościowa w omawianych segmentach, poza hotelarstwem, jest dobra, a grupa zawarła szereg nowych umów z instytucjami finansowymi zwiększając tym samym dostępność źródeł finansowania (kredyty jak i linie gwarancyjne).

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

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

W związku ze znaczącym wpływem pandemii na segment hotelarski Zarząd Grupy przeprowadził testy płynności Grupy, uwzględniające najbardziej prawdopodobne na dzień dzisiejszy scenariusze, które wykazały, iż płynność Grupy nie jest zagrożona.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z chorobą COVID-19, Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i ocenił, w tym na bazie przeprowadzonych testów, iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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

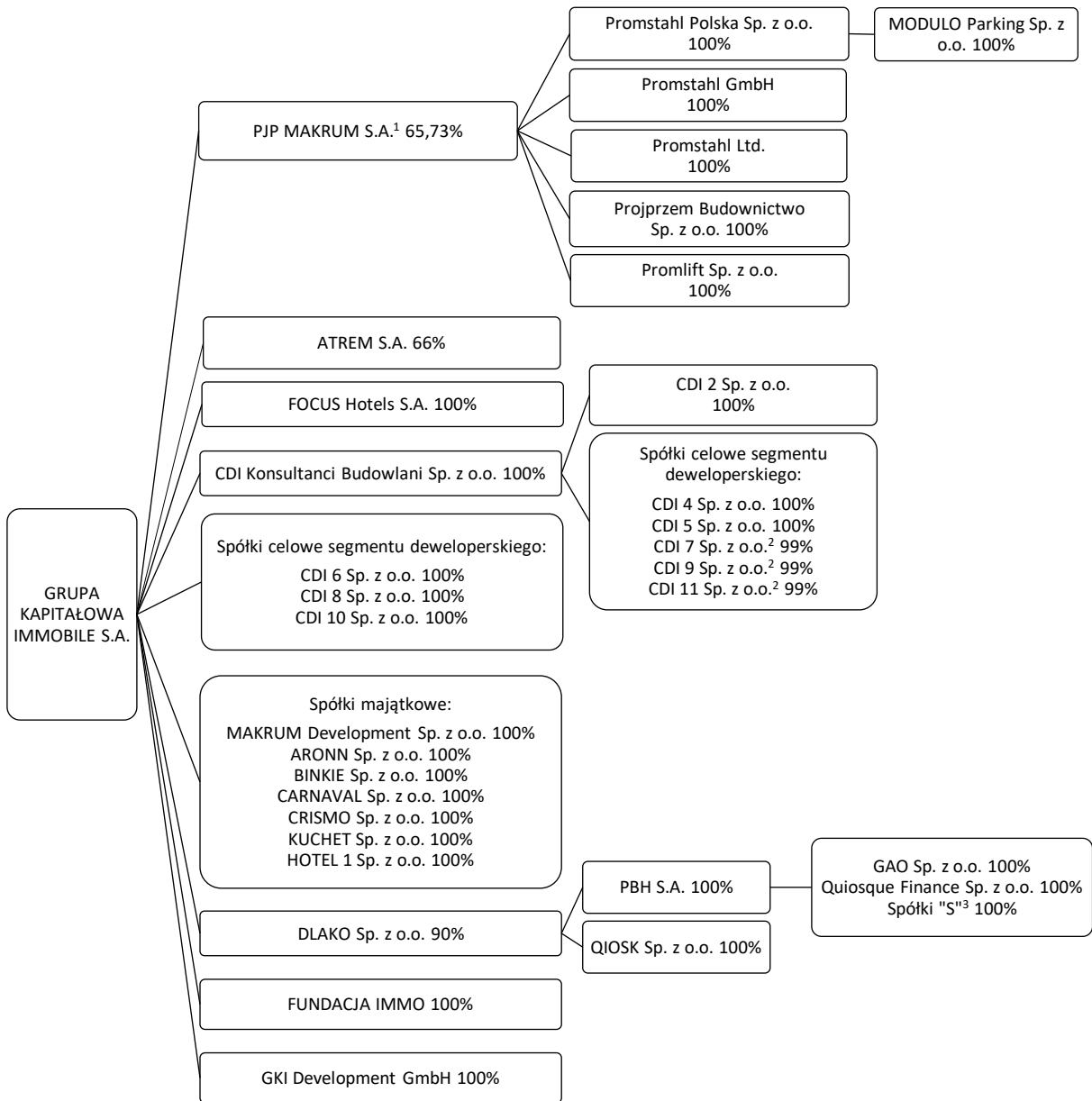
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
Promlift Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)



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

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

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

³ Spółki „S” to 90 spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, w których jedynym udziałowcem jest PBH S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 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 28.05.2021 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 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
Stan na dzień 31.12.2020				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	27 900 369	37,02	27 900 369	37,02
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	10 522 784	13,96	10 522 784	13,96

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 28.05.2021 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 28.05.2021 r.

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2020	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 28.05.2021
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)	27 900 369	22 804	-----	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	-----	-----	75 000

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

AKCJE PJP MAKRUM S.A.

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

AKCJE ATREM S.A.

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 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 31.03.2021 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

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

PORĘCZENIA UDZIEŁONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM KWARTALE 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
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

* Poręczenie zastąpił poręczenie udzielone w lutym 2020 roku.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM TRZECI KWARTALE 2020 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
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
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
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
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 03.02.2021 do 03.03.2021	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	176	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
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

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

W segmencie sprzedaży detalicznej 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.

Publikacja niniejszego sprawozdania ma miejsce w sytuacji gdy gospodarki w Polsce i na świecie zmagają się w dalszym ciągu z pandemią koronawirusa. Grupa na dzień publikacji reguluje swoje zobowiązania. Z uwagi na bardzo dynamiczną sytuację rynkową oraz prawną ciężko jednak wyrokować w jakim stopniu pandemia odbije się na całej działalności Grupy w 2021 roku i latach kolejnych, choć dotychczasowy wpływ pandemii, poza segmentem hotelarskim oraz sprzedaży detalicznej, nie był poważny.

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;

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

- Budowa I etapu 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. Grupa dokonała w 2020 roku całkowitych spłat kredytów bankowych związanych z realizacją I etapu Osiedla Uniwersyteckiego (spłata w czerwcu 2020 roku) oraz związanych z realizacją II etapu Osiedla Platanowy Park (spłata w listopadzie 2020 roku).

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 trzecim kwartale 2021 roku. Ponadto Grupa inwestuje w wyposażenie dwóch nowych hoteli – w Szczecinie i w Elblągu. Obydwa hotele będą 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.

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.

Duże znaczenie dla przyszłych wyników finansowych Grupy będzie miało 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.

Równoległe trwa proces reorganizacji Grupy DLAKO i dostosowanie jej funkcjonowania w ramach struktur grupy GK IMMOBILE S.A. Rozważane jest uproszenie rozbudowanej struktury prawnej Grupy DLAKO.

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 detalicznym,
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, automatyce i elektroenergetyce, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym oraz energetycznym,
- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- skala inwestycji w sektorze energetycznym i gazowym, sieci przesyłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji w gazownictwie,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- 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 GK IMMOBILE S.A. 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.,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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

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,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Premium w Sopocie, Poznaniu, Lublinie oraz otwarciem nowych hoteli w Bydgoszczy, Szczecinie i Warszawie,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 9) dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy,
- 10) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacją finansowania aktywów Grupy,
 - dostosowaniem struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacją wewnętrzną Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- 11) efektywne zarządzanie nowym segmentem sprzedaży detalicznej po przejęciu 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, sprzedaż detaliczna).

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.

Bydgoszcz, dn. 28 maja 2021 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy