



**PRZEMYSŁ**



**DEVELOPING**



**BRANŻA ODZIEŻOWA**



**HOTELARSTWO**



**BUDOWNICTWO  
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA  
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA  
IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA  
30 WRZEŚNIA 2022 ROKU**

**BYDGOSZCZ, DNIA 29 LISTOPADA 2022 ROKU**

## SPIS TREŚCI

1.	Najważniejsze zdarzenia.....	3
2.	Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2022 do 30.09.2022 r. ....	4
2.1.	Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2.	Wyniki finansowe.....	16
3.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	21
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 29.11.2022 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 29.11.2022 r. ....	24
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	25
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 01.01.2022 do 30.09.2022 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.....	31
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.....	33

## 1. Najważniejsze zdarzenia

1. W dniu 04.02.2022 roku Spółka otrzymała informację ze strony podmiotu pośredniczącego w przyjmowaniu ofert sprzedaży Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie w związku z wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż akcji ATREM S.A. z dnia 08.12.2021 r., o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której Emitent nabędzie 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.  
Rozliczenie transakcji sprzedaży akcji, w całości ze środków własnych Spółki, nastąpiło w dniu 09.02.2022 r. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.
2. W dniu 10.06.2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy oraz określenia daty nabycia prawa do dywidendy i terminu jej wypłaty. Zgodnie z uchwałą postanowiono dokonać wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków lat ubiegłych w kwocie 3 014 517,28 zł wedle następujących zasad:
  - a. w podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia uchwały 414 031 sztuk akcji,
  - b. dywidenda na jedną akcję wynosi 0,04 zł,
  - c. dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 09.09.2022 r.,
  - d. termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 23.09.2022 r.
3. W dniu 13.06.2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATREM S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy oraz określenia daty nabycia prawa do dywidendy i terminu jej wypłaty. Zgodnie z uchwałą postanowiono dokonać wypłaty dywidendy z zysku za rok 2021 w kwocie 6 091 852,14 zł wedle następujących zasad:
  - a. dywidendą objęte są akcje w liczbie 9 230 079 sztuk,
  - b. dywidenda na jedną akcję wynosi 0,66 zł,
  - c. dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 13.09.2022 r.,
  - d. termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 21.09.2022 r.
4. Podstawowe dane finansowe Grupy:
  - a. Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku wyniosły 683,1 mln PLN,
  - b. EBITDA za pierwsze trzy kwartały jest dodatnia i wynosi 65,1 mln PLN,
  - c. Zysk netto w wysokości 10,9 mln PLN narastająco za trzy kwartały, przy zysku trzeciego kwartału na poziomie 8,5 mln PLN.
5. W dniu 24.02.2022 roku rozpoczęła się zbrojna agresja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Konsekwencje napaści nie powodują bezpośredniego wpływu na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ani na zagrożenie kontynuacji działalności. Grupa nie prowadzi aktywności na rynkach wschodnich, jednak pośrednio może się ona odbić na działalności spółek zależnych poprzez np. zmiany kursowe, ograniczenie możliwości

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

produkcyjnych podwykonawców czy też złamaniu łańcuchów dostaw. Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE bacznie obserwuje wydarzenia i w miarę potrzeb będzie dobierał narzędzia do zmieniającej się sytuacji, aby efektywnie chronić biznes i pilnować, aby nie zejść z obranej ścieżki rozwoju.

## 2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2022 do 30.09.2022 r.

### 2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2022 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.



**fh** Focus HOTELS

HOTELARSTWO



**cdi** konsultanci budowlani

DEVELOPING



QUIOSQUE

ODZIEŻ



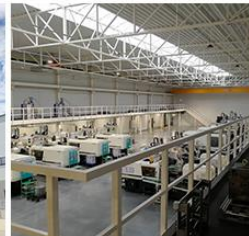
**PJP MAKRUM**  
Grupa Przemysłowa

PRZEMYSŁ



**PROJPRZEM**  
BUDOWNICTWO

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE



**atrem**  
budownictwo energetyka

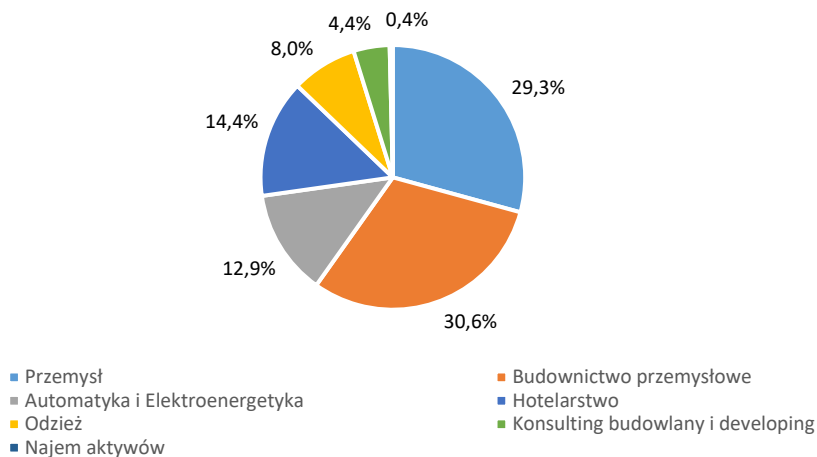
AUTOMATYKA I ELEKTROENERGETYKA



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

### Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku



## SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzież	Nealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2022 roku (niebadane)									
<b>Przychody</b>									
Przychody od klientów zewnętrznych	199 846	2 652	98 408	30 114	208 825	88 384	54 913	0	683 142
Sprzedaż między segmentami	6 185	3 279	147	8 009	11	0	0	0	17 631
<b>Przychody ogółem</b>	<b>206 031</b>	<b>5 931</b>	<b>98 555</b>	<b>38 123</b>	<b>208 836</b>	<b>88 384</b>	<b>54 913</b>	<b>0</b>	<b>700 773</b>
<b>Amortyzacja</b>									
Amortyzacja	5 749	1 041	13 077	62	247	2 318	7 630	0	30 122
Wynik operacyjny segmentu	9 803	235	16 428	632	9 455	1 396	-2 572	0	35 378
Aktywa segmentu sprawozdawczego	189 038	38 056	279 412	201 621	33 626	81 753	87 723	126 045	1 037 273

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzież	Pozostałe/Nealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2021 roku (niebadane)									
<b>Przychody</b>									
Przychody od klientów zewnętrznych	124 819	2 272	37 390	31 309	81 649	68 806	49 518	0	395 763
Sprzedaż między segmentami	417	3 310	76	6 776	2 601	0	0	0	13 180
<b>Przychody ogółem</b>	<b>125 236</b>	<b>5 582</b>	<b>37 466</b>	<b>38 085</b>	<b>84 250</b>	<b>68 806</b>	<b>49 518</b>	<b>0</b>	<b>408 943</b>
<b>Amortyzacja</b>									
Amortyzacja	3 886	488	9 574	123	212	2 016	6 112	0	22 411
Wynik operacyjny segmentu	1 123	14	1 128	5 496	-2 017	-564	3 263	0	8 443
Aktywa segmentu sprawozdawczego	138 423	38 519	238 215	164 544	19 904	118 717	60 819	79 311	858 452

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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

W tym kwartale nastąpiła zmiana prezentacyjna wyłączenia odsetek od zobowiązań finansowych związanych z działalnością developerską. Do tej pory były wyłączone na poziomie operacyjnych, teraz zostały wyłączone na poziomie działalności finansowej, w kwocie 3 026 tys. PLN. Ta zmiana prezentacji wpłynęła na pomniejszenie marży na segmencie Consulting budowlany i Developing. Wprowadzona zmiana nie wpływa na wynik finansowy Grupy.

## PRZEMYSŁ

Segment ten obejmuje następujące obszary działalności: systemów przeładunkowych, maszyn krusząco-mielących, systemów parkingowych oraz wyposażenia magazynów.



### – Systemy przeładunkowe

Sprzedaż produktów tego asortymentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek handlowych (PROMStahl GmbH, PROMStahl Ltd., PROMStahl Sp. z o.o.) oraz bezpośrednio ze spółki produkcyjnej PJP MAKRUM S.A.

Produkt kierowany jest głównie na rynki eksportowe, gdzie największym rynkiem zbytu jest rynek niemiecki.

Zapotrzebowanie na tego typu produkcję dynamicznie rośnie – oczekuje się, iż do końca 2027 r. wielkość globalnego rynku dla systemów przeładunkowych osiągnie poziom 803,9 mln USD.

### – Maszyny krusząco-mielące

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

**– Systemy parkingowe**

Dostawa i montaż systemów parkingowych realizowany jest 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 Grupy. To powoduje, że popyt na urządzenia do parkowania pojazdów powinien rosnąć w stałym tempie w kolejnych latach. Coraz większe doświadczenie kadry, podejmowane działania konstrukcyjne (udoskonalanie modeli urządzeń, wprowadzanie nowych typów platform) skutkuje poprawą konkurencyjności oferty, zmniejszeniem kosztów i zarazem zwiększeniem marży.

Obecnie Grupa rozbudowuje kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem spółek handlowych bezpośrednio w Niemczech (docelowo sprzedaż odbywać się będzie również bezpośrednio przez spółkę brytyjską).

**– Wyposażenie magazynów**

Grupa posiada w ofercie wyroby i usługi związane z logistyką magazynową tj. sprzedaż, serwis, wynajem wózków widłowych oraz pozostałe elementy wyposażenie magazynu w tym m.in. urządzenia wspomagające transport ręczny czy systemy regałów magazynowych.

Oferta w tym zakresie jest stale poszerzana. Zarząd 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.

Grupa rozbudowała kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem spółek PROMStahl również w Wielkiej Brytanii i Niemczech.

## BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

W trzech kwartałach 2022 roku spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego, dolnośląskiego oraz mazowieckiego. W segmencie budownictwa przemysłowego odnotowano wzrost sprzedaży o 127,2 mln PLN tj. 156%, w stosunku do analogicznego (słabszego pod kątem zaawansowania prac budowlanych na poszczególnych budowach) okresu 2021 roku.

Realizowane obecnie kontrakty budowlane gwarantują w 2022 roku przychód rzędu 265 mln PLN.

Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, co może okazać się trudne przy dynamicznym wzroście cen materiałów budowlanych i usług zewnętrznych oraz zwiększenie wolumenu sprzedaży.

Rosnące czy utrzymujące się na wysokich poziomach ceny materiałów, rekordowe ceny energii, a także presja płacowa ze strony pracowników i podwykonawców to poważny problem branży budowlanej. Eksperci mówią także o coraz bardziej realnym wyhamowaniu inwestycji budowlanych (dostęp do kredytów, wysoki koszt finansowania, inflacja). Trudnej sytuacji branży budowlanej nie ułatwia trwająca wojna w Ukrainie, która zaburza realizację niektórych inwestycji, przysparza też poważnych problemów z płynnością dostaw – ograniczenia dotyczą importu kruszyw, cementu oraz wyrobów z drewna, aluminium i stali.



Powyżej opisana sytuacja rynkowa pozostaje jak do tej pory bez wpływu na realizowane kontrakty. Niemniej na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa odnotowuje ograniczenie i spowolnienie decyzji inwestorów po stronie nowych inwestycji/przetargów budowlanych.

## 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:

- bezpośrednio – związane z budową punktów wytwarzania energii i przyłączy źródeł energii,
- pośrednio – 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.

## HOTELARSTWO

Dane dotyczą piętnastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Warszawie, Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 1512 pokoi oraz dwóch bydgoskich restauracji tj. „Gdańska 14” zlokalizowanej w budynku hotelu Focus Premium Pod Orłem oraz „La Rosa” na ul. Pl. Kościeleckich 3.

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za 3 kwartały 2022 roku wyniosły łącznie 98,4 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2021 roku wyniosły natomiast 37,4 mln PLN, co oznacza wzrost o 61,0 mln PLN (+163%).



Segment, w porównaniu do dwóch wcześniejszych kwartałów bieżącego roku, miał najmocniejszy przychodowo trzeci kwartał, głównie z racji na wysoki sezon sprzedażowy w hotelach w Trójmieście oraz otwarcie pod koniec czerwca drugiego obiektu w Bydgoszczy. W skali roku natomiast, porównując z analogicznym okresem 2021 roku, bardzo duże wzrosty przychodów są przede wszystkim zasługą dwóch czynników:

1. całkowite zdjęcie obowiązujących obostrzeń COVID-19 z początkiem marca 2022 roku,
2. powiększenie portfolio o pięć kolejnych obiektów:
  - Focus Hotel Premium Elbląg – 85 pokoi w standardzie czterech gwiazdek – dołączył do sieci na podstawie umowy dzierżawy w dniu 01.05.2021 r.,
  - Focus Hotel Grand Szczecin – 89 pokoi również w standardzie czterech gwiazdek – nowo otwarty obiekt w dniu 14.06.2021 r.,
  - Focus Hotel Premium Lublin Conference & SPA – 87 pokoi w standardzie czterech gwiazdek – dołączył do sieci na podstawie umowy dzierżawy w dniu 01.12.2021 r.,
  - Focus Hotel Premium Warszawa – 234 pokoje w standardzie czterech gwiazdek – nowo otwarty obiekt w dniu 18.03.2022 r.,

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

- Focus Hotel Premium Bydgoszcz – 88 pokoi w standardzie czterech gwiazdek – nowo otwarty obiekt w dniu 23.06.2022 r.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych za omawiany okres.

ROK	1Q-3Q 2022	1Q-3Q 2021	vs. 2021
OCC%	66,89%	44,00%	+22,89 p.p.
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	286,35 zł	245,66 zł	+40,69 zł
Przychód na dostępny pokój netto	191,53 zł	108,08 zł	+83,45 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 powyżej 100 tys. mieszkańców. Drugim celem rozwojowym spółki jest działalność restauracyjna, w ramach której zamierza prowadzić restauracje we wszystkich dużych miastach w Polsce.

W styczniu 2022 r. spółka zakończyła pierwszy etap modernizacji budynku hotelu Focus Premium „Pod Orłem” Bydgoszcz, czego skutkiem było otwarcie nowej restauracji Gdańska 14 z ofertą dedykowaną nie tylko dla gości hotelu, ale wszystkich Bydgoszczan. Restauracja od samego otwarcia cieszy się dużym powodzeniem.

W dniu 14 marca 2022 r. spółka otworzyła 4-gwiazdkowy Focus Hotel Premium Warszawa, pierwszy hotel sieci w stolicy Polski i zarazem największy obiekt w portfolio, w obiekcie znajdują się 234 pokoje, 1 600 m<sup>2</sup> powierzchni konferencyjnej, w tym jedna z największych hotelowych sal wielofunkcyjnych w Warszawie o powierzchni 620 m<sup>2</sup>, podziemny parking na 156 aut, Strefa Fitness z saunami.

W czerwcu 2022 r. spółka otworzyła 4-gwiazdkowy własny hotel Grupy – Focus Hotel Premium Bydgoszcz z 88 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta – ulica Bernardyńska 13 (przebudowany dawny biurowiec PROJPRZEM S.A.).

We wrześniu 2022 r. spółka przejęła znaną Bydgoską restaurację „La Rosa”, obecnie prowadzone są działania mające na celu przejęcie pod swoje skrzydła lokali gastronomicznych w całej Polsce.

Na perspektywy segmentu pozytywny wpływ ma rezygnacja z obostrzeń związanych z pandemią Covid-19, z kolei nowym zagrożeniem jest wojna na Ukrainie. Na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego negatywne konsekwencje z niej wynikające nie są jeszcze znane.

Zauważalny jest wzrost ADR w sieci FOCUS Hotels S.A., jak i w branży, co łagodzi skutki wzrostu cen energii, artykułów spożywczych i innych.

## 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., CDI 10 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o. oraz CDI 12 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, 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. m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory wybudowano 488 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 25,3 tys. m<sup>2</sup> oraz 24 lokale usługowe o łącznej powierzchni 1,3 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie trwa budowa 256 mieszkań o łącznej powierzchni 14,4 tys. m<sup>2</sup> oraz 7 lokali usługowych o łącznej powierzchni 0,7 tys. m<sup>2</sup>. Realizowane budynki mają zostać ukończone w drugiej połowie 2023 r. W przygotowaniu jest kolejny

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

etap osiedla, w którym zaprojektowano 180 mieszkań o łącznej powierzchni 9,9 tys. m<sup>2</sup> oraz 4 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 0,33 tys. m<sup>2</sup>.



### 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 wybudowano 214 mieszkań o łącznej powierzchni 8,9 tys. m<sup>2</sup>. Rozpoczęto realizację kolejnego etapu inwestycji, w którym zaprojektowano 168 mieszkań o łącznej powierzchni 7,9 tys. m<sup>2</sup>. Planowany termin zakończenia tego etapu przewidziano na koniec 2024 r.



### Osiedle Rabatki

CDI 4 Sp. z o.o. prowadzi budowę 1 etapu osiedla „Rabatki” położonego w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga, w którym zostaną wybudowane wraz z infrastrukturą techniczną dwa budynki mieszkalne, w którym zlokalizowano 130 mieszkań o łącznej powierzchni 7,4 tys. m<sup>2</sup>. Termin oddania budynków do użytkowania założono na IV kwartał 2022 roku.

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 2 etapy. Kolejny 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,

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

stanowiącą fragment terenu, na którym planowana jest realizacja tego etapu osiedla. W ramach przygotowania inwestycji, uzyskano decyzję warunków zabudowy i rozpoczęto pracę nad aktualizacją koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.

### Przychody z działalności deweloperskiej:

W trzech kwartałach 2022 r. wygenerowano przychód ze sprzedaży na poziomie 30,1 mln PLN. Spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe mają podpisane umowy deweloperskie na kwotę 85 mln PLN. Grupa spodziewa się, iż przychody związane z już zawartymi umowami deweloperskimi jak i zawieranymi w kolejnych 12 miesiącach rozpoznawane w roku 2023.

Wpływ istniejącej sytuacji rynkowej w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest dynamiczny. Spółki celowe realizujące budowy przekroczyły już 80% kosztów zaawansowania robót, zmiany w cenach materiałów budowlanych oraz wzrastające koszty robocizny przy podpisanych kontraktach buforowane są podwyżkami niesprzedanych produktów. Inflacja oraz wzrastające koszty kredytów mieszkaniowych skutkują zmniejszeniem zainteresowania części klientów. Grupa aktywnie reaguje na sytuację na rynku deweloperskim dostosowując poziom cen sprzedawanych mieszkań do wzrostu cen wytworzenia oraz popytu na rynku.

## SEGMENT ODZIEŻOWY

QUIOSQUE



W związku z nabyciem w kwietniu 2021 roku 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o. – właściciela marki QUIOSQUE – Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. 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 112 sklepów stacjonarnych (96 sklepów własnych oraz 16 sklepów franczyzowych) oraz sprzedaż on-line,

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiot obsługujący sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

Marka QUIOSQUE jest obecna na rynku od 30 lat. Pierwszy sklep został otwarty w 1992 roku. Oferta adresowana jest głównie do kobiet po 35 roku życia. Głównym produktem marki są sukienki na wszelkie okazje, począwszy od sukienek do pracy, na wakacje, po sukienki na okazje takie jak komunie czy wesela.

Trudna sytuacja na rynku spowodowana przez rosnącą inflację i wojnę na Ukrainie znacząco wpłynęła na zachowania klientek marki. Spółka odnotowała spadki wejść w swoich sklepach, co bezpośrednio przełożyło się na spadki sprzedaży.

Mając to na uwadze Zarząd Spółki skoncentrował swoje działania na utrzymaniu jak najwyższej marży i sprzedaży jak największej części kolekcji w pierwszych cenach. Działania te przełożyły się na znaczny wzrost marży, w trzech kwartałach tego roku wzrosła ona aż o ponad 12 p.p. w porównaniu do tego samego okresu poprzedniego roku.

Zmiana zachowań klientek przekładająca się na mniejszy ruch w sklepach, a tym samym na spadek sprzedaży była przyczynkiem do zmiany strategii Spółki związanej z kanałami dystrybucji. Grupa uważa, że w najbliższych latach sprzedaż w kanałach franczyzowych nie będzie opłacalna zarówno dla Franczyzodawców jak i Franczyzobiorców. W związku z tym do końca 2022 roku planowane jest zamknięcie dużej części sklepów partnerskich. Część z nich zostanie zamknięta, w części zmianie ulegną umowy najmu i sklepy te będą prowadzone bezpośrednio przez Grupę.

Niezależnie od tego w 2022 roku planowane są otwarcia nowych sklepów marki QUIOSQUE, w trzecim kwartale 2022 roku zostały otwarte 3 nowe sklepy w Koszalinie w CH Forum, w Bytomiu w CH Agora i w Żorach w CH Wiślanka. Do końca roku sieć powinna się powiększyć o co najmniej 3 kolejne salony firmowe.

## NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy) oraz ATREM S.A. (wynajem nieruchomości biurowej w Złotnikach).

**IMMOBILE | K3**



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

### IMMOBILE K3

Całkowita powierzchnia najmu GLA w inwestycji własnej – IMMOBILE K3 to ok. 8,8 tys. m<sup>2</sup>. Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN. Na dziś zawarte są umowy najmu na blisko 87% powierzchni GLA.

### BUDYNEK BIUROWY ATREM w Złotnikach

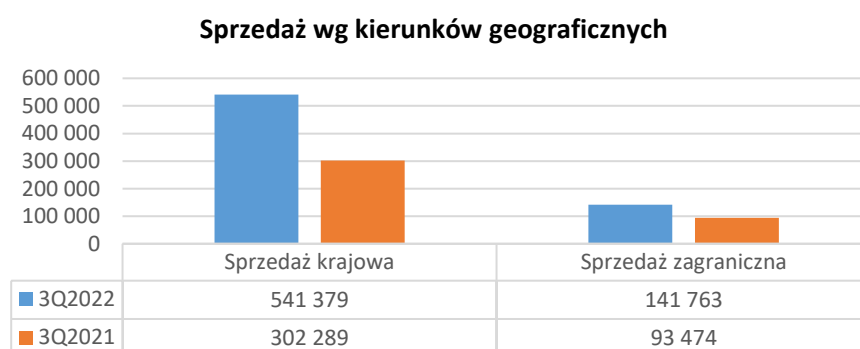
Po relokacji biura zarządu ATREM S.A., do biurowca Pixel w Poznaniu, przystosowano budynek biurowy w Złotnikach do wynajmowania zewnętrznym podmiotom. Budynek o powierzchni najmu 2,1 tys. m<sup>2</sup>, oferuje do wynajęcia zarówno powierzchnie biurowe, jak również magazynowe. Obecnie udało się pozyskać najemców na blisko 60% powierzchni. Są to podmioty działające w sektorze budowlanym oraz przemysłowym. W IV kwartale 2022 roku planowane jest podpisanie umowy na 400 m<sup>2</sup> z firmą z branży IT.

#### 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.

## SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku w stosunku do analogicznego okresu roku 2021, wynoszący ok. 287,4 mln PLN wpływ miał wzrost zarówno sprzedaży krajowej (wzrost o 239,1 mln PLN, jak i zagranicznej (wzrost o 48,3 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.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

### 2.2. Wyniki finansowe

#### 2.2.1. RACHUNEK WYNIKÓW

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2022 i 2021 roku.

	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2021 (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody ze sprzedaży	683 142	395 762	234 879	169 203
Koszt własny sprzedaży	570 989	323 121	192 230	140 213
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>112 153</b>	<b>72 642</b>	<b>42 649</b>	<b>28 990</b>
Koszty sprzedaży	40 252	32 768	14 623	11 536
Koszty ogólnego zarządu	36 524	31 431	11 266	9 839
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>35 378</b>	<b>8 443</b>	<b>16 759</b>	<b>7 615</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 166	2 473	64	550
Pozostałe koszty operacyjne	2 706	694	-721	264
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	1 113	-769	148	159
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>34 952</b>	<b>9 452</b>	<b>17 692</b>	<b>8 060</b>
Przychody finansowe	158	1 310	5	-302
Koszty finansowe	19 815	9 215	6 403	4 117
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>15 294</b>	<b>1 547</b>	<b>11 295</b>	<b>3 641</b>
Podatek dochodowy	4 375	3 257	2 754	2 075
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>10 919</b>	<b>-1 710</b>	<b>8 541</b>	<b>1 566</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>10 919</b>	<b>-1 710</b>	<b>8 541</b>	<b>1 566</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 533	-1 050	5 845	2 174
- podmiotom niekontrolującym	5 387	-660	2 696	-607
<b>Podstawowy zysk (strata) na akcje</b>	<b>0,07</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,08</b>	<b>0,03</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na akcje</b>	<b>0,07</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,08</b>	<b>0,03</b>

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku wyniosły 683,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 287,4 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2021.

We wszystkich segmentach operacyjnych, poza segmentem konsultingu oraz developingu, Grupa odnotowała wzrosty przychodów ze sprzedaży w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku 2021. Przy czym należy podkreślić, że w przypadku segmentu odzieżowego w 2022 roku wykazano przychody za całe trzy kwartały, tj. za okres od 01.01 do 30.09.2022 r., z kolei w roku porównawczym przychody dotyczą okresu od 19.04 do 30.09.2021 r.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 112,2 mln PLN (rentowność na poziomie 16,4%) wobec 72,6 mln PLN w analogicznym okresie roku 2021 (rentowność 18,4%).

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 7,5 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 5,1 mln PLN. Wzrost tych kosztów związany jest zarówno ze wzrostem przychodów jak i włączeniem do konsolidacji Grupy DLAKO Sp. z o.o. (QUIOSQUE).



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

W pierwszych trzech kwartałach 2022 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był negatywny – pozostałe przychody operacyjne były niższe od pozostałych kosztów operacyjnych o 1,5 mln PLN. W analogicznym okresie roku 2021 pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 1,8 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie w wysokości 35,0 mln PLN wobec zysku 9,5 mln PLN w analogicznym okresie roku 2021.

Koszty finansowe w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku osiągnęły poziom 19,8 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 9,2 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają między innymi koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 9 miesięcy wynoszą 8,0 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto istotny wpływ na wartość kosztów mają prowizje bankowe w wysokości 1,6 mln PLN, ujemne różnice kursowe w wysokości 4,0 mln PLN, straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych, koszty finansowe z tytułu umów leasingu (w tym z MSSF 16) w wysokości 4,9 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 15,3 mln PLN (w okresie porównawczym zysk brutto wyniósł 1,5 mln PLN). Za sam III kwartał 2022 roku Grupa osiągnęła zysk brutto w kwocie 11,3 mln PLN, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego zysk ten wyniósł 3,6 mln PLN.

Za pierwsze trzy kwartały 2022 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 10,9 mln PLN wobec straty netto 1,7 mln PLN w analogicznym okresie roku 2021. Zysk netto za III kwartał 2022 roku wyniósł 8,5 mln PLN wobec zysku netto 1,6 mln PLN w III kwartale 2021 roku.

### 2.2.2. BILANS

## AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30.09.2022 r. osiągnęła poziom wyższy o 48,9 mln PLN niż na koniec roku 2021 i wyniosła 576,1 mln PLN, głównie w wyniku wzrostu wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (otwarcie nowego hotelu FOCUS w Warszawie).

Aktywa	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<b>Aktywa trwałe</b>		
Aktywa niematerialne	14 415	15 708
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	191 502	153 208
Rzeczowe aktywa trwałe	217 578	208 308
Nieruchomości inwestycyjne	115 687	120 387
Pozostałe należności	6 612	6 894
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	7 328	3 626
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	315	272
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 662	18 748
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>576 098</b>	<b>527 151</b>

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

## AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2022 r. w GK IMMOBILE wyniosły 461,2 mln PLN wobec 381,3 mln PLN na dzień 31.12.2021 r. Największe wzrosty dotyczą zwiększenia poziomu zapasów (związany jest z budową mieszkań i wzrostem zapasów w PJP MAKRUM S.A.) oraz należności z tytułu dostaw i usług.

Aktywa	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	240 855	197 364
Aktywa z tytułu umowy	27 600	32 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	139 023	103 074
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 901	19 349
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 059	2 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 739	26 658
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>461 176</b>	<b>381 298</b>

## KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 30.09.2022 r. wynosi 257,8 mln PLN i jest wyższy o 13,2 mln PLN niż na dzień 31.12.2021 r., co jest wynikiem odwrócenia rezerwy związanej z wezwaniem na zapisywanie się na sprzedaż akcji ATREM S.A. – wzrost kapitałów zapasowych oraz zysku netto okresu jak i wypłaconej dywidendy.

Pasywa	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<b>Kapitał własny</b>		
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	1 302	611
Pozostałe kapitały	21 909	14 692
Zyski zatrzymane:	64 677	60 942
- zysk (strata) z lat ubiegłych	59 144	48 404
- zysk (strata) netto	5 533	12 538
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>209 530</b>	<b>197 887</b>
Udziały niedające kontroli	48 249	46 690
<b>Kapitał własny</b>	<b>257 779</b>	<b>244 577</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 115,6 mln PLN w stosunku do 31.12.2021 roku i wyniosła 779,5 mln PLN. Wzrosły zarówno zobowiązania długoterminowe (wzrost zobowiązań z tytułu leasingu nieruchomości zgodnie z MSSF 16 – w tym w związku z otwarciem hotelu w Warszawie), jak i zobowiązania krótkoterminowe (zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, a także kredyty i leasingi).

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

Wzrost zobowiązań w tytule umów wynika w dużej mierze z zobowiązań Grupy wobec przyszłych nabywców mieszkań i innych lokali w ramach umów deweloperskich.

Wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług został zrealizowany w segmencie przemysłowym oraz automatyce i energetyce (w tym w związku z wykazaniem zobowiązań całego konsorcjum realizującego kontrakt Tłoczni Gazu w Odolanowie), a także w nowym segmencie odzieżowym.

Pasywa	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	143 743	135 144
Leasing	173 341	133 378
Pozostałe zobowiązania	10 126	9 145
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 968	23 018
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	720	876
Pozostałe rezerwy długoterminowe	7 068	4 729
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	301
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>354 965</b>	<b>306 591</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	194 628	161 544
Zobowiązania z tytułu umów	106 243	78 381
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 012	3 727
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	86 561	78 208
Leasing	25 199	23 758
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	173	12
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	7 708	8 802
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 005	2 849
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>424 531</b>	<b>357 281</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>779 495</b>	<b>663 872</b>

### 2.2.3. PRZEPIŁY WY PIENIĘŻNE

	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	42 592	27 350
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17 353	-11 698
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-22 158	838
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 081	16 490
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	26 658	13 631
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-1	433
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	29 738	30 554

W pierwszych trzech kwartałach 2022 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 42,6 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 30,1 mln PLN, strata z tytułu różnic kursowych w wys. 6,3 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 12,9 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo wypływ gotówki o 9,9 mln PLN – duże zaangażowanie robót w toku w związku ze wznoszonymi mieszkaniami).

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 17,4 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 12,2 mln PLN, wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 4,2 mln PLN oraz wydatki na nabycie jednostek zależnych w kwocie 1,2 mln PLN – zakup akcji ATREM S.A. w wezwaniu.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 22,2 mln PLN. Grupa dokonała wykupu obligacji w kwocie 2,4 mln PLN, wypłaty dywidendy w kwocie 4,7 mln PLN oraz spłat kredytów, pożyczek, leasingu oraz odsetek w kwocie 93,0 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 77,9 mln PLN.

### 2.2.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Na koniec trzeciego kwartału 2022 roku wskaźniki płynności uległy nieznacznemu pogorszeniu w porównaniu do analogicznego okresu roku 2021.

W wyniku osiągniętego zysku zarówno brutto, jak i netto, wskaźniki rentowności uległy poprawie. Nie budzi obaw wskaźnik ogólnego zadłużenia. Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>3Q2022</b>	<b>3Q2021</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	65,86%	46,10%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,08	1,07
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	44 354	35 298
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,11	1,13
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,53	0,58
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,75	0,72
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	3,02	2,66
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>3Q2022</b>	<b>3Q2021</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	1,60%	-0,43%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	2,24%	0,39%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	1,05%	-0,20%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	4,24%	-0,73%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>3Q2022</b>	<b>3Q2021</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	65 074	31 864
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	9,53%	8,05%

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

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

### 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 2021. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia o charakterze nietypowym, poza wskazanymi w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.*

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

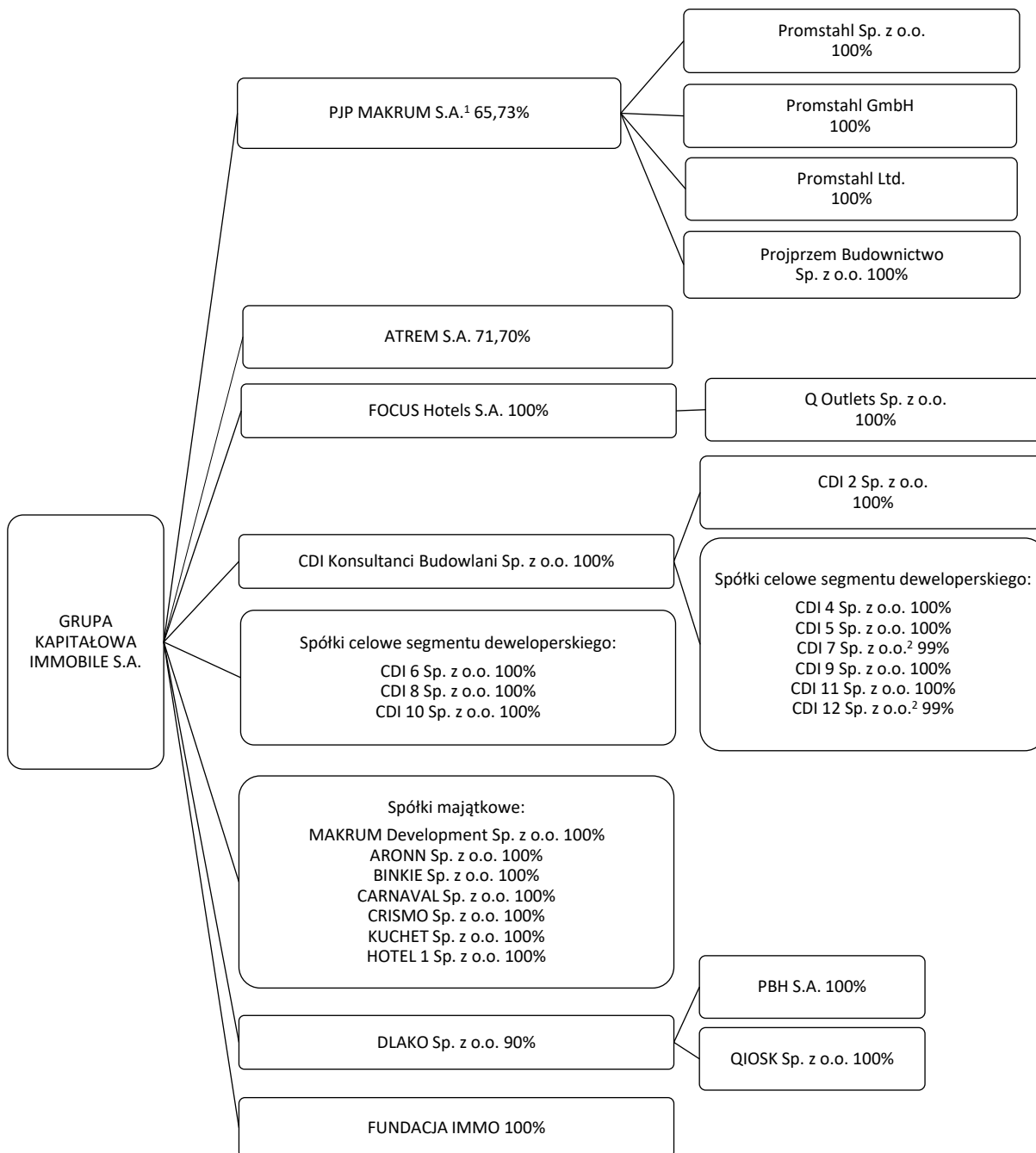
Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 10 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 12 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

\* W 2022 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła 526 332 sztuki akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A., co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 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 kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 2 Zmiany w składzie Grupy*.



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

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

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

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

W dniu 08.08.2022 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała pierwszego, a w dniu 06.09.2022 r. drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka Przejmująca) oraz MAKRUM Development Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana).

Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

W dniu 24.10.2022 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wyżej opisanego połączenia, zgodnie z którą NWZ wyraziło zgodę na Plan Połączenia uzgodniony przez Zarządy Spółek Przejmującej i Przejmowanej.

Spółka przewiduje, iż rejestracja połączenia w KRS nastąpi w IV kwartale 2022 roku.

### 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 2022.

### 6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29.11.2022 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA
<b>Stan na dzień 29.11.2022</b>				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	28 076 958	37,26	28 076 958	37,26
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	9 866 929	13,09	9 866 929	13,09
<b>Stan na dzień 30.09.2022</b>				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	28 076 958	37,26	28 076 958	37,26
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	9 866 929	13,09	9 866 929	13,09

\* MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w 2020 r. 109.196 akcji Spółki, w 2021 r. 79.242 akcji Spółki, w 2022 r. 97.347 akcji Spółki.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 29.11.2022 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

### 7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29.11.2022 r.

## AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2022	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 29.11.2022
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Miroslaw Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Rafał Płókarz	500	-----	-----	500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	28 076 958	-----	-----	28 076 958
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winięcki	4 019 503	-----	-----	4 019 503
Piotr Fortuna	111 500	13 500	-----	125 000

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.



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

### 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 kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 21.1 Sprawy sądowe*.

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

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

### 10. Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2022 do 30.09.2022 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W pierwszych trzech kwartałach 2022 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast inne nowe poręczenia za zobowiązania podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYCH TRZECH KWARTAŁACH 2022 ROKU						
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
03.01.2022	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	12 000	03.04.2025
17.02.2022	GK IMMOBILE S.A. CDI 5 Sp. z o.o.	Focus Hotels S.A.	Umowa poręczenia	ENEA S.A.	410	31.12.2022
23.02.2022	GK IMMOBILE S.A.	PBH S.A.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	10 000	22.02.2024
22.03.2022	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	AB BECHCICKI Sp. z o.o.	125	28.02.2024
29.03.2022	FOCUS Hotels S.A.	ARONN Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	18 969	31.10.2031
25.03.2022	FOCUS Hotels S.A.	ARONN Sp. z o.o.	Umowa ramowa (IRS)	Santander Bank Polska S.A.	2 170	31.10.2031
27.05.2022	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Weksel in blanco poręczony przez GKI	BOŚ S.A.	4 000	26.05.2024
15.06.2022	GK IMMOBILE S.A.	PBH S.A.	Umowa poręczenia	PKO BP S.A.	5 000	14.06.2027
08.04.2022	PJP MAKRUM S.A.	Promstahl Ltd.	Guarantee Agreement	Quality Freight Services Ltd	278	31.12.2022
10.05.2022	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Chemia Sp. z o.o.	350	30.01.2023
01.06.2022	PJP MAKRUM S.A.	Promstahl Ltd.	Declaration	ROBUST UK Ltd	417	31.12.2022
13.07.2022	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 4 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Chemia Sp. z o.o.	100	30.01.2023

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W pierwszych trzech kwartałach 2022 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

<b>GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYCH TRZECH KWARTAŁACH 2022 ROKU</b>					
<b>Data wystawienia</b>	<b>Gwarant</b>	<b>Dłużnik</b>	<b>Rodzaj zabezpieczenia</b>	<b>Kwota zabezpieczenia w tys. PLN</b>	<b>Data ważności</b>
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE GK IMMOBILE S.A.</b>					
16.03.2022	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 722	13.03.2023
06.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	975	30.06.2023
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.</b>					
20.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.03.2022
20.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	30.09.2022
02.02.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	325	08.07.2022
07.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	30.06.2022
12.05.2022	PKO BP S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	295	28.11.2022
13.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	1 000	31.12.2022
24.06.2022	Bank Gospodarstwa Krajowego	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja płynnościowa	5 600	20.09.2024
03.08.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	325	15.03.2023
08.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.10.2022
18.08.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja przetargowa	140	21.11.2022
25.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	1 200	31.12.2022
30.09.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja terminowych płatności	500	31.12.2022
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.</b>					
02.02.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 659	24.10.2022
16.02.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 349	31.10.2022
04.04.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	225	05.08.2022
05.04.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	860	10.06.2023
13.06.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	500	03.08.2022
01.07.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	50	03.08.2022
29.08.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	250	30.06.2025
30.08.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	25	10.10.2022

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

16.09.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu kaucji	12	28.02.2026
02.02.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 659	24.10.2022
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.</b>					
28.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	2	26.09.2026
31.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	9	18.12.2025
01.02.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	2	25.03.2023
02.02.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	9	18.06.2022
16.03.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	40	25.04.2022
22.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	176	29.08.2022
24.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	56	24.03.2026
24.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	31	29.07.2026
24.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	59	09.12.2025
04.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	227	10.10.2022
08.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	647	30.05.2023
06.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	5	05.09.2027
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH</b>					
od 26.01.2022 do 13.09.2022	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	1 119	bezterminowe
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.</b>					
24.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	250	14.01.2023
27.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	95	31.08.2023
27.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	61	31.08.2023
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.</b>					
07.02.2022	Santander Bank Polska S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	2 603	05.05.2027
12.01.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.03.2022
16.02.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	120	23.05.2022
16.02.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	25	04.04.2022
30.03.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	39	06.06.2022
04.04.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	638	05.08.2022
06.04.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	12	13.06.2022
06.04.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	35	13.06.2022
12.04.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	529	29.01.2030
27.04.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja płatności	7 853	28.02.2027
19.05.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	650	26.07.2022
19.05.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja płatności	9 817	07.08.2023
27.05.2022	Bank Gospodarstwa Krajowego	ATREM S.A.	gwarancja płynnościowa	16 000	26.08.2024
01.06.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	06.09.2022
13.06.2022	BOŚ S.A.	ATREM S.A.	regwarancja	9 817	07.08.2022
14.06.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	200	26.09.2022
25.07.2022	BOŚ S.A.	ATREM S.A.	gwarancja krajowa dobrego wykonania umowy	7 853	28.02.2024

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

10.08.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	1 473	28.02.2027
10.08.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	14	23.09.2022
11.08.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	450	27.10.2022
16.08.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	60	21.10.2022
29.08.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja z tytułu przystąpienia do przetargu na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych	65	30.09.2022
12.09.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad lub usterek	781	22.06.2027
20.09.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	180	31.10.2022
23.09.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	500	28.12.2022
28.09.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	350	02.12.2022
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A.</b>					
26.01.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	182	07.10.2022
31.01.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	78	01.08.2022
02.02.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	58	07.10.2022
04.02.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	21	07.10.2022
22.02.2022	Bank Gospodarstwa Krajowego	PBH S.A.	gwarancja płynnościowa	8 000	22.05.2024
28.02.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	14	07.10.2022
03.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	61	07.10.2022
03.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	74	07.10.2022
04.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	20	07.10.2022
07.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	91	07.10.2022
14.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	22	07.10.2022
12.04.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	78	07.10.2022
11.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	93	06.04.2023
11.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	42	10.04.2023
19.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	59	15.05.2023
20.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	21	19.05.2023
26.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	74	19.05.2023
26.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	41	25.05.2023
30.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	12	20.05.2023
03.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	64	25.03.2023
03.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	45	25.05.2023
06.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	47	29.05.2023
06.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	13	10.12.2022
07.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	52	02.06.2023

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

08.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	38	02.06.2023
09.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	27	19.05.2023
10.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	39	08.06.2023
14.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	23	27.04.2023
14.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	76	27.04.2023
20.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	16	25.05.2023
22.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	21	29.05.2023
24.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	82	23.06.2023
29.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	25	20.05.2023
01.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	24	23.06.2023
06.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	38	04.07.2023
12.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	27	28.02.2023
18.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	56	28.04.2023
18.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	56	28.04.2023
19.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	48	28.04.2023
22.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	10	29.05.2023
11.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	81	01.08.2023
11.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	5	04.08.2023
12.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	19	29.05.2023
19.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	53	29.09.2023
19.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	18	11.08.2023
25.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	106	06.10.2023
06.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	45	06.10.2023
06.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	14	06.10.2023
07.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	80	06.10.2023
08.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	78	06.10.2023
08.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	23	06.10.2023
09.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	2	07.08.2023
09.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	18	06.10.2023
09.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	65	06.10.2023

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

09.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	79	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	21	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	193	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	13	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	69	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	36	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	4	06.10.2023
13.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	26	06.10.2023
13.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	88	06.10.2023
13.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	13	06.10.2023
14.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	10	06.10.2023
15.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	8	06.10.2023
15.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	109	06.10.2023
29.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	23	04.08.2023
29.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	12	29.05.2023
29.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	22	06.10.2023
29.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	2	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	17	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	82	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	2	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	6	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	80	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	75	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	7	06.10.2023

Za wyjątkiem jednej gwarancji w kwocie 325 tys. PLN, udzielonej w dn. 02.02.2022 r., a następnie w dn. 03.08.2022, na zlecenie PJP MAKRUM S.A., zabezpieczającej dobre wykonanie umowy zawartej z CDI 7 Sp. z o.o., Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji udzielonych są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

### **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 miały 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. Od kwietnia 2022 roku Grupa systematycznie spłaca zaciągnięte kredyty 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 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 2022 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 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 był II etap Osiedla Uniwersyteckiego, który finansowany był z własnych środków oraz wpłat na

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

mieszaniowy 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.

Tempo realizacji kolejnych etapów developerskich będzie uzależnione od aktualnej sytuacji rynkowej – efektywnego popytu oraz dostępności kredytów hipotecznych dla szerokiej rzeszy potencjalnych nabywców.

### 2) Hotelarstwo

Grupa w maju br. zakończyła inwestycję przebudowy posiadanej nieruchomości inwestycyjnej – budynku biurowego w Bydgoszcz przy ul. Bernardyńskiej 13 na hotel. Grupa podpisała w marcu 2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie tego zadania. Grupa prowadzi w obiekcie działalność operacyjną począwszy od czerwca br.

W dniu 14 marca 2022 r. Grupa otworzyła 4-gwiazdkowy Focus Hotel Premium Warszawa, pierwszy hotel sieci w stolicy Polski i zarazem największy obiekt w portfolio.

W czerwcu 2022 r. spółka otworzyła 4-gwiazdkowy własny hotel Grupy – Focus Hotel Premium Bydgoszcz z 88 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta – ulica Bernardyńska 13 (przebudowany dawny biurowiec PROJPRZEM S.A.).

### 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 trwa proces reorganizacji Grupy DLAKO i dostosowanie jej funkcjonowania w ramach struktur grupy GK IMMOBILE S.A. Dodatkowo Grupa prowadzi analizę istniejącej sieci sprzedaży w celu jej weryfikacji pod kątem aktualnej sytuacji rynkowej. W związku z tym w najbliższych miesiącach Grupa planuje kilka otworzyć sklepów w galeriach handlowych, interesujących z punktu widzenia zasięgu klientów, jak również z punktu widzenia kosztowego. Jednocześnie Grupa zamyka sklepy nierentowne.

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



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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:

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie),
- wysoka inflacja większości cen surowców i materiałów, komponentów produkcyjnych, cen transportu, nośników mediów kosztów podwykonawców oraz kosztów pracy, w szczególności w segmencie przemysłowym oraz wykonawstwa budowlanego,
- wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych w segmencie developerskim oraz kredytów inwestycyjnych w segmencie budownictwa przemysłowego może w znaczącym stopniu ograniczyć popyt w obu tych segmentach,
- 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,
- wysokie koszty prowadzenia działalności w sektorze gastronomicznym związane z wysokimi kosztami energii i mediów, co może doprowadzić do presji na konsolidację w tym sektorze,
- skala inwestycji w sektorze energetycznym i gazowym, sieci przesyłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji w gazownictwie, w tym związana z rozpoczęciem programu KPO,
- 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: popyt na usługi budowlane, ale także wzrost cen materiałów i usług budowlanych, podaż usług budowlanych podwykonawców, koszt kredytu hipotecznego i zdolność kredytowa potencjalnych nabywców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- utrzymujący się wysoki poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy oraz związany z nim poziom inflacji,
- 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:

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w dniu 27.11.2017 roku opublikowała strategię Grupy Kapitałowej na lata 2018-2022. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie opublikowała strategii na kolejne lata.

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,

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO i asortyment oferowany pod marką PROMLIFT,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Grand w Szczecinie, FOCUS Premium w Elblągu, w Lublinie, w Warszawie i w Bydgoszczy,
- 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.

Bydgoszcz, dn. 29 listopada 2022 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*

*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*

*Sławomir Winiński*

---

*Prezes Zarządu*

*Rafał Jerzy*

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**IMMOBILE**

85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3  
NIP: 5540309005, REGON: 090549380  
tel. (+48 52) 561 23 30, fax (+48 52) 321 00 78

**[www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl)**