



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



MODA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE
SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI GRUPY
KAPITAŁOWEJ**

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 CZERWCA 2023 ROKU**

BYDGOSZCZ, 2 PAŹDZIERNIKA 2023 ROKU

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

SPIS TREŚCI

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w I półroczu 2023 roku	3
1.1.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	3
1.2.	Charakterystyka sprzedaży	5
1.3.	Wyniki finansowe	14
1.4.	Przepływy pieniężne	17
1.5.	Analiza wskaźnikowa	18
2.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	18
3.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	19
4.	Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca	19
5.	Akcjonariat Spółki	24
6.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.06.2023 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania	25
7.	Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	26
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	26
9.	Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę	26
10.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	28

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w I półroczu 2023 roku

W I półroczu 2023 roku:

- przychody Grupy Kapitałowej Immobile S.A. wyniosły 385,2 mln PLN,
- EBITDA wyniosła 27,3 mln PLN,
- strata netto wyniosła 5,5 mln PLN.

1.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

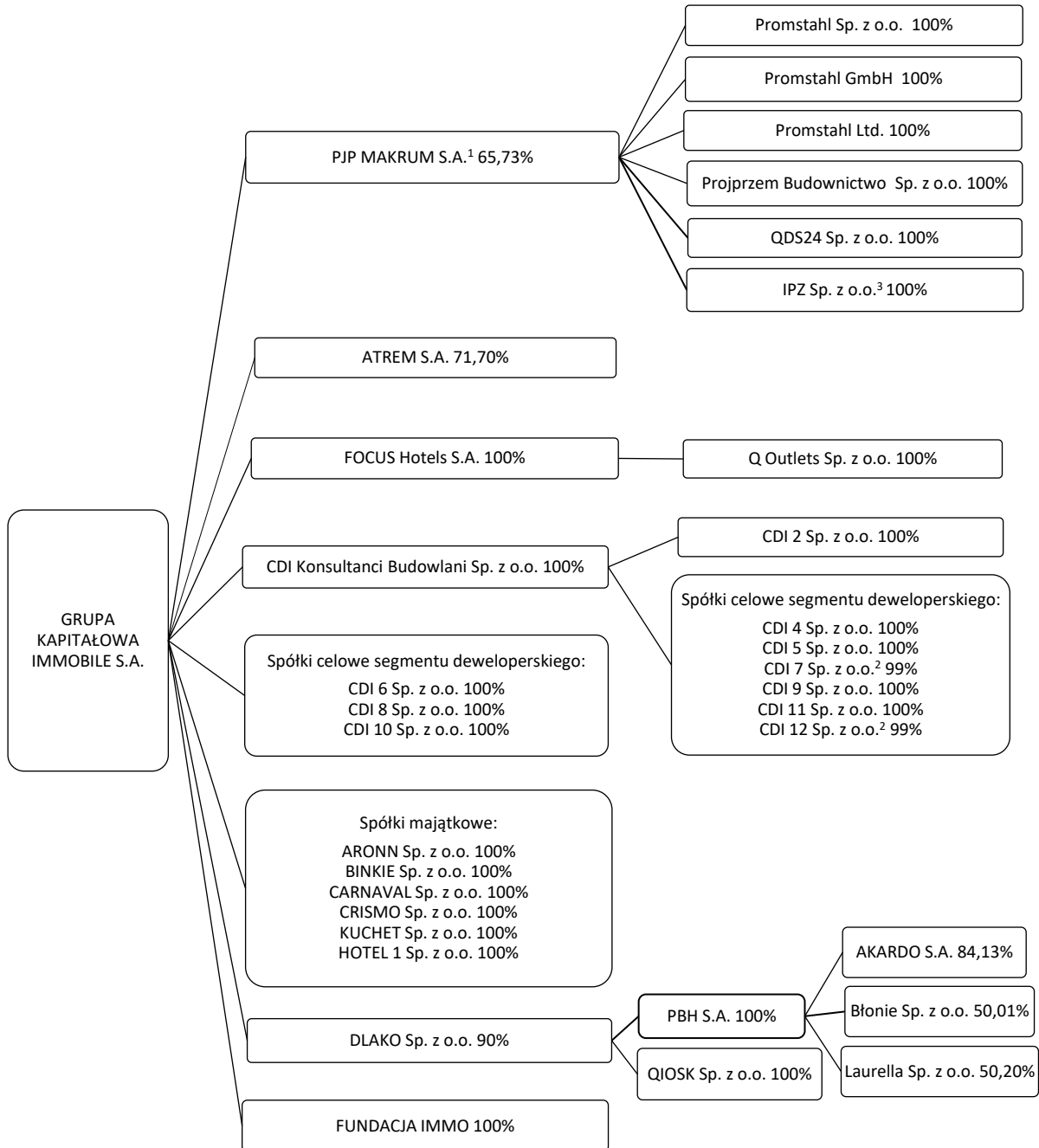
Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych.

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		30.06.2023	31.12.2022
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o.	Koronowo, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	65,73%	65,73%
QDS24 Sp. z o.o.	Solec Kujawski, Polska	100,00%	-
Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
ATREM S.A.	Złotniki, Polska	71,70%	71,70%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attila Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej: Nobles Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
QIOSK Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
AKARDO S.A.	Bydgoszcz, Polska	75,72%	-
Błonie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	45,01%	-
Laurella Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	45,18%	-
GKI Development GmbH *	Berlin, Niemcy	100,00%	100,00%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

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



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. – 3.598.602 sztuk akcji, tj. 60,15% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- CDI 10 Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

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

³ Inicjatywa Północno Zachodnia :PW” Sp. z o.o., w skrócie IPZ Sp. z o.o.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Grupa w ramach swoich struktur nabyła w 2023 roku udziały w nowych podmiotach.

W I półroczu 2023 roku Spółka zależna PJP Makrum objęła:

- 100% udziałów w spółce QDS24 Sp. z o.o.- NIP 5542922796,
- 100% udziałów w spółce Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. (IPZ) - NIP 8520001257

Spółka zależna PBH, działająca w segmencie modowym nabyła udziały/ akcje w trzech podmiotach:

- 50,01% w spółce Błonie Sp. z o.o. - NIP 7010430409,
- 84,13% (udział w głosach) w spółce Akardo S.A. - NIP 5512643212
- 50,2% udziałów w spółce Laurella Sp. z o.o. - NIP 7831806241.

Zmiany w składzie grupy szczegółowo opisane zostały w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, w punkcie 23.1 *Nabycie jednostek*.

1.2. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w I półroczu 2023 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Hotelarstwo,
 - Budownictwo przemysłowe,
 - Developing i Konsulting budowlany,
 - Automatyka i Elektroenergetyka,
 - Branża modowa (wcześniej odzieżowa),
- Pozostała działalność.



 FOCUS HOTELS

 cdi / konsultanci budowlani

 atrem
budownictwo energetyka

 PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

 PROJPRZEM
BUDOWNICTWO

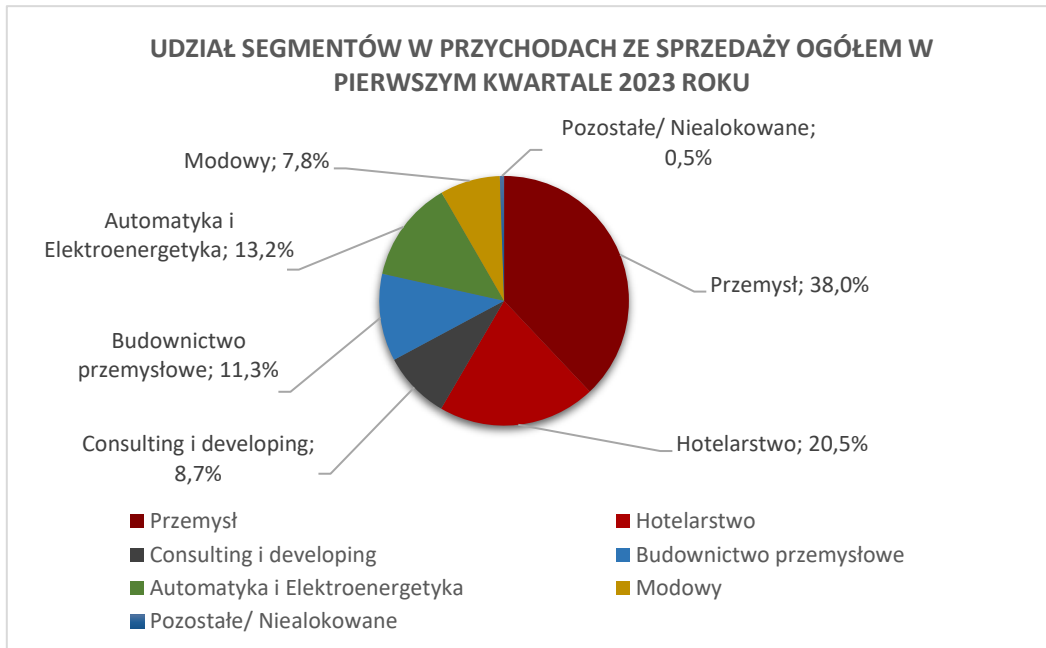
QUIOSQUE



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW



Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów w okresie pierwszego półrocza 2023 roku oraz okresu porównawczego przedstawiają tabele zamieszczone poniżej.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Modowy	Pozostałe/ Niealokowane	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	146 204	78 819	33 699	43 630	50 746	30 012	2 109	385 219
Sprzedaż między segmentami	75	141	3 961	15	0	0	2 989	7 181
Przychody ogółem	146 279	78 960	37 660	43 645	50 746	30 012	5 098	392 400
Koszt własny sprzedaży	106 038	67 634	23 230	36 940	42 970	35 616	1 142	313 570
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	40 166	11 185	10 469	6 690	7 776	-5 604	967	71 649
Koszty sprzedaży	18 111	1 755	603	5 336	1 374	2 822	1 197	31 198
Koszty ogólnego zarządu	12 489	4 810	1 413	3 004	6 419	3 189	963	32 287
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	9 566	4 620	8 453	-1 650	-17	-11 615	-1 193	8 164
Amortyzacja	4 237	10 280	26	4	1 497	4 605	1 018	21 667
Aktywa segmentu sprawozdawczego	199 552	272 767	227 594	28 711	61 011	76 720	138 994	1 005 349

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Modowy	Pozostałe/ Niealokowane	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	125 229	55 175	28 378	135 037	64 743	37 873	1 828	448 263
Sprzedaż między segmentami	6 466	115	5 592	545	0	0	2 160	14 878
Przychody ogółem	131 695	55 290	33 970	135 582	64 743	37 873	3 988	463 141
Koszt własny sprzedaży	98 167	45 575	20 385	123 357	56 964	33 896	416	378 759
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	27 062	9 600	7 993	11 680	7 779	3 977	1 412	69 504
Koszty sprzedaży	7 946	3 289	1 336	4 479	5 819	2 536	223	25 629
Koszty ogólnego zarządu	15 636	1 113	908	4 034	754	1 951	862	25 258
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	3 480	5 198	5 749	3 167	1 206	-509	328	18 618
Amortyzacja	4 229	8 885	69	262	1 000	5 280	673	20 398
Aktywa segmentu sprawozdawczego	162 965	292 626	193 744	59 275	93 353	73 431	143 439	1 018 833

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

Wobec I półrocza 2022 roku największy wzrost przychodów (o 23,6 mln PLN, tj. 42,9%) odnotowano w segmencie hotelarskim, segment przemysłowy wykazał przychody wyższe o 16,8%, a sprzedaż w segmencie consultingu i developingu wzrosła o 18,8%. Grupa odnotowała natomiast spadek przychodów w segmentach budownictwa przemysłowego oraz automatyki i elektroenergetyki, co związane jest z harmonogramem realizacji i specyfiką kontraktów. Spadek odnotowany w segmencie modowym jest spowodowany procesem reorganizacji.



PRZEMYSŁ



PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

Przemysł

W I półroczu 2023 roku przychody tego segmentu osiągnęły wartość 146,2 mln PLN i były wyższe o 21,0 mln PLN, tj. 16,8 % niż w analogicznym okresie 2022 roku.

W I półroczu 2023 roku 80,6% wartości sprzedaży całego segmentu stanowiły przychody linii produktowej systemy przeladunkowe, które osiągnęły wartość 117,9 mln PLN i były wyższe o 9,8 mln PLN tj. 9,0% niż w analogicznym okresie 2022 roku. Sprzedaż pozostałych linii produktowych w I półroczu 2023 wyniosła łącznie 28,3 mln PLN co oznacza wzrost o 65,5% w stosunku do sprzedaży w analogicznym okresie 2022 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Systemy przeladunkowe

Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych (PROMStahl GmbH, PROMStahl Sp. z o.o., PROMStahl LTD) oraz bezpośrednio ze spółki dominującej.

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

Maszyny MAKRUM, Systemy parkingowe MODULO, Wyposażenie magazynów

W ramach segmentu Maszyn funkcjonuje sprzedaż m. in. kruszarek, suszarni, młynów, przesiewaczy, czy granulatorów. Zarząd spółki zależnej PJP Makrum kontynuuje też działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy w tym segmencie w aktywność o charakterze przede wszystkim inżynierskim (zarządzanie projektem oraz obsługa inżynierska).

Dostawa i montaż systemów parkingowych realizowany jest na rzecz firm z branży deweloperskiej, jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. Grupa rozbudowuje w dalszym ciągu kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem Spółek zależnych bezpośrednio w Wielkiej Brytanii i Niemczech.

Funkcjonowanie linii wyposażenia magazynów opiera się na stałej współpracy z największymi producentami wózków widłowych, ofercie sprzedażowej oraz najmu. Dostępne w asortymencie są nowe oraz używane wózki widłowe, części zamienne do wózków. W sprzedaży znajdują się również produkty pod marką własną PROMLIFT.

W I półroczu 2023 roku Spółka zależna PJP Makrum S.A. nabyła 100% udziałów w spółce Inicjatywa Północno Zachodnia „PW” Sp. z o.o. Wdrożenie w Grupę przemysłową nowego podmiotu wpłynie na rozwój linii produktowej w dalszej części 2023 roku poprzez rozszerzenie sieci sprzedaży o 3 oddziały w północnej Polsce oraz poszerzenie asortymentu.



Budownictwo przemysłowe

W I półroczu 2023 roku podmiot zależny Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., odpowiedzialny za działalność tego segmentu finalizował realizację projektów w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego, dolnośląskiego oraz mazowieckiego.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

W I półroczu 2023 roku Grupa odnotowała w segmencie budownictwa przemysłowego sprzedaż w wysokości 43,6 mln PLN, co stanowiło spadek sprzedaży o ponad 91 mln PLN tj. 67,7%, w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku. Znaczna zmiana poziomu przychodów segmentu jest konsekwencją harmonogramu realizacji i zawierania kontraktów. Większość kontraktów realizowanych w poprzednich okresach zamknięta została jeszcze w 2022 roku, na I półroczu 2023 przypadły tylko końcowe fazy prac na kilku kontraktach. Kolejne kontrakty były zawierane sukcesywnie od początku 2023 roku i na dzień publikacji sprawozdania wartość pozostała do realizacji wynosi około 217 mln PLN.

Grupa obserwuje, po okresie zwiększonej ostrożności w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych związanych z dynamiczną sytuacją na rynku materiałów i usług budowlanych, spowolnieniu na rynku inwestycji mieszkaniowych oraz niepewności związanej z rosnącym poziomem stóp procentowych, odmrożenie procesów inwestycyjnych i rozpoczynanie kolejnych budów.

Zarząd Spółki dominującej spodziewa się, że efekty podpisywanych nowo kontraktów będą widoczne w wynikach finansowych segmentu w drugiej części roku.



atrem
budownictwo energetyka



Automatyka i elektroenergetyka

Podmiotem zależnym odpowiedzialnym za funkcjonowanie tego segmentu jest Atrem S.A. W zakresie automatyki spółka zależna 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. W zakresie elektroenergetyki Atrem S.A. świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.

W ramach segmentu Grupa prowadzi działalność jedynie na rynku krajowym. Realizowane są kontrakty z zakresu Odnawialnych Źródeł Energii. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Przychody oraz zyski segmentu automatyka i elektroenergetyka charakteryzują się dużą asymetrią w skali roku. Wynika to z harmonogramów i charakteru realizowanych projektów. Część z nich jest realizowanych w formule zaprojektuj i wybuduj. Te projekty w I półroczu 2023 były w fazie początkowej- projektowania bądź przygotowania do realizacji, co charakteryzuje się znacznie mniejszą wartością sprzedaży. W analogicznym okresie 2022 większość projektów w tym segmencie była w fazie budowy.



Hotelarstwo

Dane dotyczą piętnastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Warszawie, Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie, Inowrocławiu, o łącznej liczbie 1510 pokoi. Dodatkowo, w portfolio sieci znajduje się obecnie pięć niezależnych restauracji, mieszczących się w Bydgoszczy, Warszawie i Gdańsku.

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za I półroczu 2023 roku wyniosły łącznie 78,8 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. W analogicznym okresie 2022 roku przychody te wyniosły 55,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 23,6 mln PLN, tj. 42,9%.

Przychody z działalności niezależnych restauracji wyniosły w I półroczu 2023 roku 4,2 mln PLN, co stanowi 5,3% całkowitych przychodów segmentu.

Obłożenie hoteli było o niemal 8% wyższe niż w analogicznym okresie 2022. Uwzględniając wzrost średniej ceny sprzedanego pokoju (+12%), segment odnotował 21% wzrost wskaźnika Rev Par (przychód na dostępny pokój).

Grupa konsekwentnie kontynuuje swoją strategię maksymalizacji przychodów poprzez wzrost ceny średniej. Konieczność podnoszenia cen wynika przede wszystkim z wciąż rosnących kosztów towarów i usług tj. żywności, wynagrodzeń oraz gazu i energii elektrycznej.

Poniżej podstawowe wskaźniki branżowe za omawiany okres:

ROK	I-VI 2023	I-VI 2022	zmiana
OCC%	66,1%	61,3%	+7,8%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	305 zł	272 zł	+12%
Przychód na dostępny pokój netto	202 zł	167 zł	+21%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)



Konsulting budowlany i developing

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach celowych: 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. 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 w dzielnicy Okole w Bydgoszczy,
- remont Hotelu pod Orłem w Bydgoszczy,
- prace wykończeniowe tzw. fit-out w budynku IMMOBILE K3 przy ul. Plac Kościeleckich 3 na potrzeby kolejnych najemców.

Osiedle Platanowy Park

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 cztery etapy osiedla (etap 0, etap 1, etap 2 oraz etap 3) – łącznie 744 mieszkań i 856 miejsc postojowych. Kolejny etap Platanowego Parku - etap 4 jest przygotowywany przez CDI 9 Sp. z o.o.. W etapie 4 wybudowanych zostanie 180 mieszkań, 4 lokale usługowe oraz 188 miejsc postojowych w hali garażowej.

Osiedle Rabatki

W etapie I osiedla CDI 4 Sp. z o.o. wybudowała 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych pod budynkami oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych, w pierwszym kwartale 2023 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęto przenoszenie własności mieszkań i innych lokali. Etap 2 przygotowywany przez CDI 10 Sp. z o.o. obejmować będzie kolejnych 220 mieszkań. Obecnie spółka prowadzi prace związane z projektowaniem inwestycji. W planach jest uzyskanie w 2023 roku pozwolenia na budowę. Kredyt finansujący inwestycję został w okresie pierwszego półrocza 2023 roku spłacony całkowicie.

Przychody z działalności deweloperskiej:

Przychody z działalności deweloperskiej ujawniają się z chwilą podpisania aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości. W 2023 roku spółki deweloperskie wygenerowały przychód ze sprzedaży na poziomie 46,09 mln PLN, a w etapie 3 Platanowego Parku sprzedano umowami deweloperskimi produktów za 86,29 mln PLN. Przeniesienie własności oraz rozpoznanie przychodów dla tego etapu rozpocznie się we wrześniu 2023 roku.

Obecne symptomy gospodarcze pozwalają optymistycznie oceniać działalność deweloperską. Koszty działalności stabilizują się i stają przewidywalne, co daje możliwość w miarę dokładnego określenia budżetu inwestycji. Popyt na mieszkania rośnie co skutkuje dużą dynamiką sprzedaży.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

QUIOSQUE



Segment modowy (wcześniej odzieżowy)

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. posiada 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o. – właściciela marki QUIOSQUE.

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 odpowiedzialnym za działalność operacyjną i nadzorującym sprzedaż w salonach stacjonarnych . W chwili obecnej na sieć sprzedaży składa się : 115 sklepów stacjonarnych monobrandowych (112 sklepów własnych oraz 3 sklepów franczyzowych) oraz 140 sklepów typu multibrand
- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiocie obsługującym sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

W pierwszym półroczu 2023 roku spółka PBH SA skoncentrowana była głównie na gruntownej reorganizacji strategii funkcjonowania oraz przejściach innych marek z branży modowej, które do tej pory działały głównie w internecie.

Po transakcji w kwietniu 2023 roku PBH posiada 84,13% głosów w Akardo S.A. W ramach tego podmiotu działają dwie marki Akardo i Haka shoes. Po przejęciu podmiotu głównym produktem Akardo stała się elegancka galanteria skórzana. Haka Shoes to marka premium oferująca skórzane, ręcznie robione buty męskie. Wszystkie buty Haka produkowane są w Wadowicach w zakładzie należącym do Akardo S.A. Docelowo buty te mają być sprzedawane w internecie zarówno na stronie Haka jak i na innych platformach marketplace i mają być dostępne nie tylko w Polsce. W sprzedaży stacjonarnej powinny pojawić się pod koniec 2023 roku w eleganckich męskich butikach i atelier krawieckich .

Również w kwietniu 2023 PBH S.A. zakupiła 50,01% udziałów w Błonie Sp. z o.o. Ideą Błonie jest rozwój polskiej tradycji zegarmistrzowskiej, historia marki sięga lat pięćdziesiątych XX wieku. Błonie historycznie to głównie zegarki męskie, sztandarowym produktem jest mechaniczny zegarek Zodiak. Aktualnie zespół Błonie pracuje nad analogicznym modelem damskim. Premiera Zodiaka w wersji damskiej i męskiej planowana jest w sklepach Quiosque na początku listopada 2023 roku.

Po transakcji w maju 2023 roku PBH SA objęła ponad 50,2% udziałów w Laurella Sp. z o.o. „Laurella” to marka modowa skierowana do młodych kobiet, które stworzyły wokół marki aktywną społeczność. Od czerwca 2023 roku marka Laurella jest systematycznie wprowadzana do sieci sklepów stacjonarnych marki Quiosque i do końca sierpnia 2023 roku powinna być dostępna w co najmniej 50 sklepach. Niezależnie od tego w czerwcu zostały otworzone dodatkowe 2 salony własne (w Krakowie i Warszawie).

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

W skład PBH wchodzi również własna marka QUIOSQUE, która jest obecna na rynku od ponad 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.

Od początku 2023 roku w strukturach PBH S.A. obecna jest również marka biżuteryjna Marasimism, oferująca produkty o charakterze artystycznym. Celem jest wprowadzenie marki do wybranych 54 sklepów stacjonarnych jeszcze w 2023 roku, docelowo do wszystkich stacjonarnych punktów sieci.

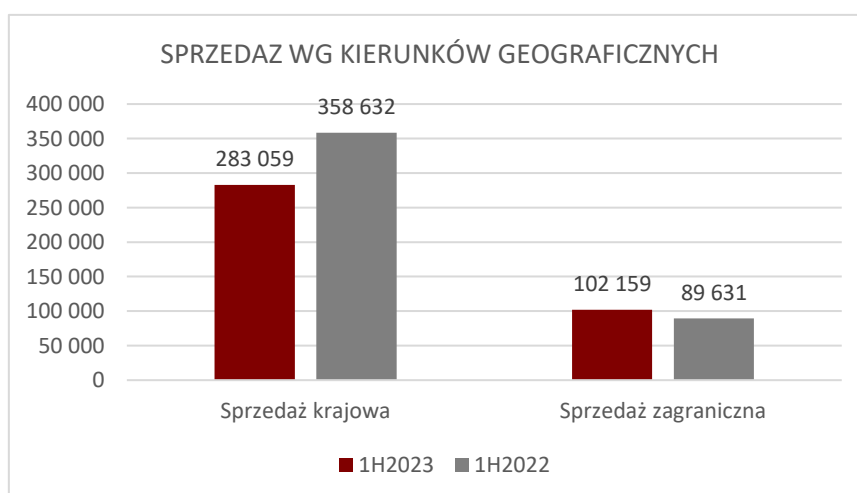
Wprowadzenie powyższych marek do sieci sklepów stacjonarnych zgodne jest z ustaloną wcześniej strategią rozwoju segmentu mody, w myśl której marka Quiosque i jej salony staną się brand housem i pod szyldem Quiosque.pl będą oferować klientom produkty wszystkich swoich marek.

Oprócz powyższych działań w dalszej części 2023 roku Grupa w ramach segmentu koncentrować się będzie głównie na :

- pełnym wdrożeniu nowej strategii rynkowej
- poszukiwaniu kolejnych interesujących marek do przejęcia,
- otwieraniu nowych salonów Quiosque.pl -większych od sklepów dotychczasowych, umożliwiających ekspozycję wszystkich marek,
- rozwoju sprzedaży w sieci sklepów komisowych
- wprowadzaniu wszystkich marek do sprzedaży w portalach marketplace w całej Europie
- otwieraniu kolejnych punktów sprzedaży w sklepach multibrandowych -do końca roku łącznie powinno funkcjonować ok.200 takich punktów
- wprowadzeniu butów marki Haka Shoes do sprzedaży stacjonarnej zarówno w Polsce jak i na rynek niemiecki .

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Poniższy wykres przedstawia przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Spadek przychodów Grupy w I półroczu 2023 roku wobec analogicznego okresu 2022 roku odnotowany został w ramach sprzedaży krajowej, gdzie sprzedaż była o 75,6 mln PLN niższa (głównie w segmencie budownictwa przemysłowego i segmencie automatyki i elektroenergetyki).

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

Obroty z żadnym odbiorcą nie przekroczyły w I półroczu 2023 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

1.3. Wyniki finansowe

W poniższej tabeli przedstawione jest Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej IMMOBILE za I półrocze 2023 roku oraz w analogicznym okresie 2022 roku.

	<i>od 01.01 do 30.06.2023</i>	<i>od 01.01 do 30.06.2022</i>
Przychody ze sprzedaży	385 219	448 264
Koszt własny sprzedaży	313 570	378 759
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	71 650	69 505
Koszty sprzedaży	31 198	25 629
Koszty ogólnego zarządu	32 287	25 258
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	8 164	18 618
Pozostałe przychody operacyjne	977	1 103
Pozostałe koszty operacyjne	2 795	3 426
Zysk z okazynego nabycia	76	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-833	965
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 589	17 259
Przychody finansowe	4 493	153
Koszty finansowe	13 615	13 413
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 533	3 999
Podatek dochodowy	1 967	1 621
Zysk (strata) netto	-5 500	2 379
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-7 149	-312
- podmiotom niekontrolującym	1 649	2 691
Podstawowy zysk (strata) na akcje	-0,09	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcje	-0,09	0,00

Skonsolidowane przychody Grupy w I półroczu 2023 roku wyniosły 385,2 mln PLN, co oznacza spadek o 63 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2022.

Wygenerowany w okresie sprawozdawczym zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 71,7 mln PLN (rentowność na poziomie 18,6%) co oznacza nieznaczny wzrost (3,1%) wobec I połowy 2022 roku.

Wzrost kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu wynika zarówno ze wzrostu inflacji, jak i działań Grupy rozwijających jej struktury.

Grupa odnotowała zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie w wysokości 5,6 mln PLN wobec zysku 17,3 mln PLN w analogicznym okresie roku 2022.

Strata brutto za pierwszą połowę 2023 roku wyniosła 3,5 mln PLN, podczas gdy w okresie porównawczym wygenerowano zysk brutto na poziomie 4,0 mln PLN. Grupa odnotowała stratę netto na poziomie 5,5 mln PLN, wobec zysku 2,4 mln PLN za analogiczny okres 2022 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Aktywa

	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	2 090	0
Aktywa niematerialne	13 267	11 816
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	175 543	183 543
Rzeczowe aktywa trwałe	228 118	215 341
Nieruchomości inwestycyjne	109 732	118 512
Pozostałe należności	6 836	5 612
Pożyczki udzielone	0	200
Pozostałe aktywa finansowe	4 343	6 042
Rozliczenia międzyokresowe	0	296
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 270	18 918
Aktywa trwałe	558 199	560 280
Aktywa obrotowe		
Zapasy	266 267	259 478
Aktywa z tytułu umowy	40 105	15 064
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	105 829	112 554
Pozostałe aktywa finansowe	19 651	20 980
Rozliczenia międzyokresowe	1 296	949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 001	34 816
Aktywa obrotowe	447 150	443 841
Aktywa razem	1 005 349	1 004 121

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku zmniejszyła się nieznacznie wobec stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku i wyniosła 558,2 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych na dzień 30 czerwca 2023 roku wzrosła o 3,3 mln PLN, tj. 0,7% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku i wyniosła 447,2 mln PLN. Największe zmiany to wzrost pozycji aktywów z tytułu umowy o 25,0 mln PLN, tj. 166,2% oraz spadek pozycji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 20,8 mln PLN, tj. 59,8%.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy

	30.06.2023	31.12.2022
Pasywa		
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	399	890
Pozostałe kapitały	21 909	21 909
Zyski zatrzymane	57 299	68 196
- zysk (strata) z lat ubiegłych	64 448	59 144
- zysk (strata) netto	-7 149	9 052
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	201 248	212 637
Udziały niedające kontroli	53 212	52 184
Kapitał własny	254 460	264 821
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	122 384	111 953
Leasing	160 556	170 526
Pozostałe zobowiązania	8 511	9 159
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 513	22 205
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 239	1 009
Pozostałe rezerwy długoterminowe	8 318	7 090
Zobowiązania długoterminowe	323 521	321 942
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	166 569	157 781
Zobowiązania z tytułu umów	99 194	116 148
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 679	3 362
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	124 088	105 576
Leasing	26 724	26 487
Pozostałe rezerwy	7 656	7 494
Rozliczenia międzyokresowe	1 458	510
Zobowiązania krótkoterminowe	427 368	417 358
Zobowiązania razem	750 889	739 300
Pasywa razem	1 005 349	1 004 121

Kapitał własny Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniósł 254,5 mln PLN i był niższy o 10,4 mln PLN niż na dzień 31 grudnia 2022 roku, co jest wynikiem straty netto okresu oraz uchwalonej dywidendy.

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wzrosła o 11,6 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2022 roku i wyniosła 750,9 mln PLN. Wynika to ze zmian w zobowiązaniach długoterminowych: wzrostu w pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o 10,4 mln PLN przy jednoczesnym spadku w pozycji leasingów (10 mln PLN), oraz zmian w zobowiązaniach krótkoterminowych: wzrost wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 8,8 mln PLN, wzrost w pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o 18,5 mln PLN przy jednoczesnym spadku zobowiązań z tytułu umów o 17 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

1.4. Przepływy pieniężne

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01.01 do 30.06.2023</i>	<i>od 01.01 do 30.06.2022</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 626	2 969
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-20 149	-14 794
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-10 074	1 639
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)	-20 597	-10 187
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-218	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	34 816	26 658
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	14 001	16 479

W I półroczu 2023 roku Grupa zanotowała dodatnie przepływy na działalności operacyjnej i ujemne przepływy na działalności inwestycyjnej oraz finansowej.

Strata brutto skorygowana została głównie o amortyzację (łącznie 21,7 mln PLN) oraz koszty odsetek w wysokości 13,8 mln PLN. Zmiany w kapitale obrotowym wyniosły -21,0 mln PLN. Na przepływy w działalności operacyjnej wpływ miał też zapłacony podatek dochodowy w wysokości 3,0 ml PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 20,1 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 7,5 mln PLN oraz wydatki na zakup udziałów/akcji jednostek zależnych w kwocie 9,7 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 10,1 mln PLN. Przy wpływach z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek w wysokości 61,9 mln PLN Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek, zobowiązań z tytułu leasingu oraz odsetek w łącznej kwocie 72,0 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

1.5. Analiza wskaźnikowa

Analiza podstawowych wskaźników finansowych osiągniętych przez Grupę w I półroczu 2023 roku wskazuje na spadek poziomu rentowności, spadek wskaźników płynności szybkiej oraz zadłużenia, przy nieznacznym wzroście wskaźnika płynności bieżącej wobec analogicznego okresu w 2022 roku.

W ocenie Zarządu Spółki dominującej nie ma ryzyka utraty bieżącej płynności oraz pogorszenia przyszłych przepływów pieniężnych.. Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

WSKAŹNIK	FORMUŁA	CEL	1H2023	1H2022
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/ aktywa	max.	38,32%	44,00%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	1,05	1,03
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	27 438	17 438
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,07	1,04
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,43	0,51
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,75	0,76
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	2,95	3,10
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	max.	-1,43%	0,53%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	max.	-0,92%	0,89%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	-0,55%	0,23%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	-2,16%	0,96%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	27 257	37 657
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody netto ze sprzedaży	max.	7,08%	8,40%

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

2. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2022. We wskazanym okresie poza przejściami w segmencie przemysłowym i segmencie modowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia o charakterze nietypowym lub jednorazowym.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

3. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Grupa nie publikowała prognozy wyników na rok 2023.

4. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

W pierwszym półroczu 2023 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast jedno poręczenie kredytu oraz jedno poręczenie handlowe za zobowiązania podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2023 ROKU						
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
31.01.2023	GK IMMOBILE S.A.	FOCUS Hotels S.A.	Poręczenie	Compound Sp. z o.o.	9 351	12.05.2031
03.04.2023	GK IMMOBILE S.A.	PJP MAKRUM S.A.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	7 500	30.06.2033

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w pierwszym półroczu 2023 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów, pożyczek lub innych poręczeń za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

W pierwszym półroczu 2023 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2023 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.					
19.01.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 673	25.10.2023
26.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	223	30.09.2023
30.03.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja terminowych płatności	158	04.05.2023
05.06.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja przetargowa	1 000	18.08.2023
16.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.01.2024
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
05.01.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	1 141	10.10.2027
13.01.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	500	19.04.2023
18.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	21	21.12.2025
27.01.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy i gwarancji z redukcją	101	03.04.2026
01.02.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	606	31.08.2024
02.02.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	100	07.03.2023
14.02.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	390	17.04.2023
28.02.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 880	30.09.2023
09.03.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi	1 023	10.03.2026
17.03.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy i rękojmi	337	15.07.2028
23.03.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań w okresie rękojmi i gwarancji	178	02.03.2026
23.03.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań w okresie rękojmi i gwarancji	395	02.03.2026
31.03.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	100	12.05.2023
31.03.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	70	12.05.2023
05.04.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	200	18.05.2023

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILEŚródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
12.04.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	30	02.06.2023
21.04.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 902	02.02.2024
25.04.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	1 580	03.03.2028
10.05.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	50	12.08.2023
23.05.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu i rękojmi	596	26.05.2028
29.05.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	4 439	26.12.2024
02.06.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	120	21.07.2023
13.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa – przetarg publiczny	400	12.09.2023
20.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	4 834	31.01.2024
26.06.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	200	18.08.2023
30.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	983	08.05.2024
30.06.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	2 637	20.07.2025
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.					
23.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	61	28.02.2023
30.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	5	28.02.2028
02.03.2023	PKO BP S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 731	30.09.2023
31.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu oraz rękojmi i gwarancja jakości	46	30.03.2028
17.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	22	31.10.2023
20.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	164	22.06.2023
28.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	303	30.06.2024
10.05.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	60	13.08.2023
24.05.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	638	15.09.2023
16.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	9	01.08.2028

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILEŚródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
28.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	14	28.06.2028
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 05.01.2023 do 22.06.2023	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	1 349	bezterminowe
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
13.02.2023	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	235	13.03.2024
23.02.2023	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 722	13.03.2024
28.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty	160	23.04.2024
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
02.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	430	06.04.2023
09.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	30	20.04.2023
05.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	686	29.05.2029
11.01.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	15	14.03.2023
18.01.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	223	30.06.2027
26.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	27	05.05.2023
26.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	444	05.05.2023
26.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	240	05.05.2023
26.01.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu i kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	978	19.02.2028
27.01.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja terminowych płatności	215	25.07.2023
01.02.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	395	01.02.2028
08.02.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	1 000	23.05.2023
16.02.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	400	05.06.2023
16.02.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	05.06.2023
16.02.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	650	05.06.2023
23.02.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	150	27.04.2023
03.03.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	872	20.05.2029
15.03.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	17.04.2023
02.05.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	17	14.06.2023
08.05.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	225	02.10.2026
25.05.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	25	03.07.2023

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
06.06.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	500	18.08.2023
13.06.2023	Bank Gospodarstwa Krajowego	ATREM S.A.	gwarancja kryzysowa	24 000	12.09.2026
21.06.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	147	22.07.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A.					
05.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	76	04.01.2024
10.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	48	09.01.2024
10.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	99	09.01.2024
19.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	38	18.01.2024
25.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	21	24.01.2024
31.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	47	30.01.2024
13.02.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	36	12.02.2024
27.02.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	54	26.02.2024
06.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	58	05.03.2024
08.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	60	07.03.2024
19.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty, gwarancja należytego wykonania umowy	41	18.04.2024
20.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty, gwarancja należytego wykonania umowy	76	19.04.2024
21.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najm	75	20.04.2024
10.05.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	58	12.05.2024
30.05.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	116	29.05.2024
30.05.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	21	29.05.2024
07.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	44	06.06.2024
30.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	70	31.03.2024

Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji udzielonych są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

5. Akcjonariat Spółki.

Poniższe zestawienia przedstawiają strukturę akcjonariatu Spółki – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.06.2023 roku oraz stan zgodny ze zmianami, które nastąpiły po dniu bilansowym (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji zwykłych	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	% udziału w głosach na WZ
Stan na 30.06.2023				
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%
OGÓLEM	75 362 932	100%	75 362 932	100%

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w 2021 r. 79.242 akcji Spółki, w 2022 r. 97 347 akcji Spółki

Zgodnie z treścią raportów bieżących nr 14/2023 oraz 15/2023, prezes Grupy Kapitałowej IMMOBILE wraz z Członkinią Rady Nadzorczej spółki, Beatą Jerzy, dokonali darowizny części posiadanych akcji na rzecz 'Fundacji Rodziny Jerzych' Fundacji Rodzinna. Obecnie podmiot ten dysponuje liczbą 37 400 000 akcji. Jednocześnie Fundacja ta weszła do struktury akcjonariatu spółki, aczkolwiek stan posiadania Rafała Jerzego, jako prezesa zarządu obu podmiotów, pozostał niezmienny.

"Przekazanie pakietu kontrolnego do Fundacji ma na celu ochronę interesu rodziny Jerzych, pracowników kadry zarządzającej Grupy Kapitałowej IMMOBILE oraz stabilność posiadania akcji przez rodzinę Jerzych, co jest istotne dla akcjonariuszy mniejszościowych" - tak te formalne zmiany skomentował prezes Rafał Jerzy.

Pelen komentarz prezesa do raportów bieżących 14 i 15/2023: <https://immobile.com.pl/aktualnosci/powolanie-fundacji-rodziny-jerzych-i-zmiany-w-strukturze-akcjonariatu> .

Stan zgodny ze zmianami, które nastąpiły po dniu bilansowym:

Akcjonariusz	Liczba akcji zwykłych	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	% udziału w głosach na WZ
Stan na 02.10.2023				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotem zależnym MJT Sp. z o.o.)*	8 824 712	11,71%	8 824 712	11,71%
"Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacja Rodzinna**	37 400 000	49,63%	37 400 000	49,63%
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	9 866 899	13,09%	9 866 929	13,09%
OGÓLEM	75 362 932	100%	75 362 962	100%

* Rafał Jerzy darował "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacji Rodzinnej w sierpniu 2023 r. 19 252 276 akcji Spółki.

** Rafał Jerzy i Beata Jerzy darowali "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacji Rodzinnej w sierpniu 2023 r. 18 147 724 akcje Spółki.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Ponadto Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu za I półrocze 2023 roku tj. do dnia 2 października 2023 roku do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły inne zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

6. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.06.2023 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

Akcje GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2022	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 30.06.2023
Zarząd				
Rafał Jerzy	28 076 958	0	0	28 076 988
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	0	0	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	125 000	0	0	125 000
Rada Nadzorcza				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	0	0	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Płókarz	500	0	0	500

Stan zgodny ze zmianami, które nastąpiły po dniu bilansowym:

Akcjonariusz	Stan na 30.06.2023	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 02.10.2023
Zarząd				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	28 076 958	18 147 724	0	46 224 712
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	0	18 147 724	0
Sławomir Winiecki	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	125 000	0	0	125 000
Rada Nadzorcza				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	0	18 147 724	0
Mirosław Babiaczyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Płókarz	500	0	0	500

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.

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

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

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

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2023 roku Spółka nie była stroną transakcji zawartych na innych zasadach niż rynkowe.

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

Sprawy sądowe opisane zostały w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, w nocie 22.1 *Sprawy sądowe*.

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

Podstawowym elementem kształtującym politykę ograniczania ryzyka płynności jest utrzymywanie zdolności spółek Grupy do terminowego wywiązywania się z bieżących i planowanych zobowiązań wobec kontrahentów.

Reorganizacja Grupy spowodowała znaczące zmiany w priorytetach zarządzania zasobami finansowymi. Obok zapewnienia bieżącej płynności finansowej istotne znaczenie ma zapewnienie długoterminowej zdolności do terminowego regulowania cyklicznych zobowiązań z tytułu rat kapitałowych i odsetek od długoterminowych kredytów bankowych.

Zarządzanie zasobami finansowymi związanymi z działalnością operacyjną skupia się w Spółkach operacyjnych i jest uzależnione od segmentu działania.

Spółki Grupy na bieżąco monitorują pozycję płynności zestawiając salda i terminy spływu należności handlowych z terminami zapadalności płatności zobowiązań handlowych, finansowych, publiczno-prawnych i innych. Stosowane procedury pozwalają na szybką identyfikację ewentualnych zagrożeń płynności i wprowadzenie środków zaradczych.

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

W segmencie modowym 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 kolejnych miesiącach roku 2023 jak i kolejnych latach Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych:

1) Developing

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

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

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

2) Hotelarstwo

W najbliższych latach spółka zamierza kontynuować swój rozwój poprzez dzierżawę kolejnych hoteli na terenie Polski a także rozwijać biznes restauracyjny pozyskując kolejne lokale gastronomiczne w największych polskich miastach.

3) Przemysł

W I półroczu 2023 roku Spółka zależna PJP Makrum objęła 100% udziałów w dwóch nowych podmiotach. Grupa rozważa poniesienie nakładów na kolejne ewentualne akwizycje podmiotów przemysłowych działających w segmentach komplementarnych do aktualnej działalności Grupy, jak i rozszerzających zakres oferowanego asortymentu produktów i usług.

4) Segment modowy

Przejęcia innych marek z branży modowej, operujących dotychczas głównie w e-commerce. Na początku 2023 roku spółka podpisała umowę zakupu biżuteryjnej marki Marasimsim, nabyła ponad 84% głosów w akcjonariacie Spółki AKARDO (obuwie i galanteria skórzana), objęła ponad 50% udziałów w Błonie Sp. z o.o. (producent zegarków), nabyła ponad 50% udziałów Laurella Sp. z o.o. (produkcja i sprzedaż odzieży damskiej) i jest w trakcie rozmów z kilkoma innymi markami. Segment przechodzi głęboką reorganizację w związku z wdrażaniem nowej strategii rynkowej.

10. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie),
- 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,
- efekty reorganizacji oraz koniunktury w segmencie modowym,
- poziom stóp procentowych i kursów walutowych,
- 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: popyt na usługi budowlane, ale także wzrost cen materiałów i usług budowlanych, podaż 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 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:

- efekty reorganizacji segmentu modowego i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nie działalności,
- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PJP MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A.,
- efektywne włączenie do Grupy nabytych podmiotów w segmencie przemysłowym, modowym oraz hotelowym,
- reorganizacja segmentu modowego,
- realizacja kontraktów ATREM S.A. i uzyskanie kolejnych projektów,
- 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,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

- 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,
- 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.
- 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.

Główne cele strategiczne Grupy Kapitałowej związane są z:

- optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- reorganizacją i rozwojem segmentu modowego – osiągnięcie pozytywnych efektów synergii marki QUIOSQUE z nowymi markami oraz efektywne włączenie zarządzania przejętymi podmiotami do Grupy,
- 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.,
- alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- silnym rozwojem działalności deweloperskiej zarówno w obszarze budownictwa mieszkaniowego, jak i w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych,
- wzrostem wartości kontraktów w segmencie budownictwa przemysłowego ulokowanego w spółce zależnej i utrzymanie rentowności tego segmentu,
- 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,
- włączeniem w strukturę Grupy Przemysłowej nowych podmiotów QDS24 Sp. z o.o. oraz Inicjatywa Północno Zachodnia „PW” Sp. z o.o.,
- efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami oraz lokalami gastronomicznymi
- pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

- 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,
- efektywnym zarządzaniem segmentem modowym po nabyciu udziałów w nowych podmiotach i poszerzeniu asortymentu oraz reorganizacji sieci sprzedażowej i modelu biznesowego

Grupa intensywnie analizuje możliwości jej dalszego rozszerzenia poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamych z segmentami Grupy. W kontynuacji działań z 2022 roku trwają 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, 2 października 2023 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy



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