



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI**

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
31 MARCA 2024 ROKU**

BYDGOSZCZ, 29 MAJA 2024 ROKU

Spis treści

1.	O mówieniu podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku	3
1.1.	Charakterystyka sprzedaży	3
1.2.	Wyniki finansowe	4
1.3.	Przepływy pieniężne	8
1.4.	Analiza wskaźnikowa	9
2.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	9
3.	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	10
4.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	10
5.	Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01. do 31.03.2024 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.	12
6.	Akcjonariat Spółki	12
7.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 31.03.2024 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania	13
8.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	13
9.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	13
10.	Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę	14
11.	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	14

1. O mówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także: GK IMMOBILE S.A.) osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne. Dodatkowo GK IMMOBILE S.A. aktywnie zarządza płynnością w Grupie kapitałowej zaciągając i udzielając pożyczek do podmiotów z Grupy uzyskując przychody z tytułu odsetek. Istotnym źródłem przychodów są także otrzymywane dywidendy.

Na dzień 31 marca 2024 roku GK IMMOBILE S.A. zatrudniała 62 osoby w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie i biurze zarządu,
- dziale controllingu i wsparcia biznesu,
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansów i sprawozdawczości finansowej,
- dziale relacji z instytucjami finansującymi,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- dziale IT,
- dziale bezpieczeństwa,
- obszarze prawnym.

W związku z faktem, iż Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest Spółką matką grupy kapitałowej, a jej aktywa to głównie posiadane akcje i udziały w spółkach zależnych oraz pożyczki do spółek zależnych, to ocena wyników finansowych oraz zdarzeń gospodarczych jest analizowana przez Zarząd głównie z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku:

- Przychody Spółki wyniosły 8,4 mln PLN,
- EBITDA była ujemna i wyniosła – 2,9 mln PLN,
- Odnotowano stratę netto w wysokości 3,0 mln PLN,
- Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej osiągnęły poziom 1,8 mln PLN.

1.1. Charakterystyka sprzedaży

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

W czwartym kwartale 2023 roku nastąpiło połączenie segmentów prezentowanych w poprzednich okresach odrębnie, tj. segmentu usługi holdingowe i segmentu najmu aktywów, w części dotyczącej najmu aktywów spółkom zależnym. Usługi te są kierowane do tych samych odbiorców i stanowią element zarządzania całą Grupą. Jednocześnie został wyodrębniony nowy segment „Pozostałe” z powodu wzrostu jego istotności w aktywach Spółki. Z uwagi na powyższe, dane porównawcze dotyczące pierwszego kwartału 2023 roku zostały skorygowane, aby zapewnić porównywalność wyników segmentów.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku (w tysiącach PLN)

<i>Segmenty Operacyjne</i>	<i>Usługi Holdingowe</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Razem</i>
Okres od 01.01.2024 do 31.03.2024			
Przychody przypisane do segmentów	8 355		8 355
Wynik operacyjny segmentu	-85		-85
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	292		292
Aktywa segmentu sprawozdawczego	369 763	57 426	427 189
Okres od 01.01.2023 do 31.03.2023			
Przychody przypisane do segmentów	5 755		5 755
Wynik operacyjny segmentu	870		870
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	272		272
Aktywa segmentu sprawozdawczego	271 979	56 716	328 695

Na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień 31 marca 2023 roku w segmencie usług holdingowych uwzględnione są także pozostałe przychody/koszty związane z działalnością holdingową, tj. przychody z tyt. dywidend, odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych, a w aktywach segmentu – inwestycje w jednostki zależne i pożyczki udzielane wewnątrz Grupy.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku oraz w analogicznym okresie 2023 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

Informacja o działalności operacyjnej prowadzonej w Spółkach zależnych od GK IMMOBILE S.A. znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym GK IMMOBILE S.A.

1.2. Wyniki finansowe

W poniższej tabeli przedstawione zostało Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów GK IMMOBILE S.A. za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku oraz analogiczny okres roku 2023.

	<i>od 01.01 do 31.03.2024</i>	<i>od 01.01 do 31.03.2023</i>
Przychody ze świadczenia usług	3 475	2 861
Przychody z odsetek	4 326	2 480
Pozostałe przychody operacyjne	585	655
Przychody operacyjne razem	8 386	5 996
Koszty świadczenia usług	2 566	2 089
Koszty ogólnego zarządu	2 918	2 219
Koszty finansowe	5 353	3 205
Pozostałe koszty operacyjne	433	375
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	313	112
Koszty operacyjne razem	11 583	8 000
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 197	-2 004
Podatek dochodowy	-183	-420
Zysk (strata) netto	-3 014	-1 584

Z uwagi na fakt, że Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to typowa spółka holdingowa, świadcząca usługi dla podmiotów z Grupy, Spółka prezentuje wszystkie osiągnięte przychody i ponoszone koszty w części operacyjnej rachunku wyników.

Przychody Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku były wyższe o 2,4 mln PLN, tj. o 39,9% w porównaniu do przychodów analogicznego okresu w roku 2023.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku (w tysiącach PLN)

Koszty poniesione przez Spółkę w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku wzrosły o 3,6 mln PLN, tj. 44,8% w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023, w szczególności z powodu wzrostu kosztów finansowych o 2,2 mln PLN, tj. 67,0% oraz wzrostu kosztów ogólnego zarządu o 0,7 mln PLN tj. 31,5%.

Spółka zanotowała stratę brutto na poziomie 3,2 mln PLN, wobec straty brutto w wysokości 2,0 mln PLN w okresie porównawczym, oraz stratę netto na poziomie 3,0 mln PLN wobec straty netto 1,6 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Aktywa

	31.03.2024	31.12.2023
Aktywa trwale		
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	4 419	4 295
Rzeczowe aktywa trwale	105	129
Nieruchomości inwestycyjne	58 173	57 972
Inwestycje w jednostkach zależnych	155 674	155 674
Pozostałe należności	1 226	1 567
Pożyczki	65 949	69 225
Aktywa trwale	285 546	288 862
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 920	3 370
Pożyczki	133 988	102 768
Pozostałe aktywa finansowe	205	205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	386	385
Aktywa obrotowe	137 499	106 728
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	4 735	4 735
Aktywa razem	427 780	400 325

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31 marca 2024 roku zmniejszyła się o 3,3 mln PLN wobec stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku i wyniosła 285,6 mln PLN. Głównym źródłem tej zmiany jest spadek w pozycji pożyczek długoterminowych.

Aktywa obrotowe na dzień 31 marca 2024 roku zwiększyły się o 30,8 mln PLN, tj. 28,8% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku, co wynika głównie ze wzrostu o 31,2 mln PLN w pozycji pożyczek krótkoterminowych.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku (w tysiącach PLN)

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31 marca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Stan na 31.03.2024					
Heilbronn Pressen GmbH	Brak działalności operacyjnej	100%	113	-113	0
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	4 432	-1 379	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 340	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	3 038	0	3 038
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	0	3 255
Hotel 1 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	12 008	0	12 008
PJP MAKRUM S.A.	Przemysł	60,20%	47 223	0	47 223
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	0	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	90,00%	0	0	0
Wartość bilansowa inwestycji razem			158 506	-2 832	155 674

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Stan na 31.12.2023					
Heilbronn Pressen GmbH	Brak działalności operacyjnej	100%	113	-113	0
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	4 432	-1 379	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 340	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	3 038	0	3 038
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	0	3 255
Hotel 1 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	12 008	0	12 008
PJP MAKRUM S.A.	Przemysł	60,20%	47 223	0	47 223
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	0	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	90,00%	0	0	0
Wartość bilansowa inwestycji razem			158 506	-2 832	155 674

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku (w tysiącach PLN)

Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy

	31.03.2024	31.12.2023
Pasywa		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-911	-911
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	28 357	28 357
Zyski zatrzymane:	13 409	16 422
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 423	18 232
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-3 014	-1 810
Kapitał własny	163 407	166 420
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 623	82
Leasing	13 648	13 933
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 935	6 118
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	23	23
Zobowiązania długoterminowe	21 229	20 156
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 474	3 623
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	233 908	205 637
Leasing	4 364	4 091
Zobowiązania krótkoterminowe	242 746	213 351
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	398	398
Zobowiązania razem	264 373	233 905
Pasywa razem	427 780	400 325

Kapitał własny Spółki na dzień 31 marca 2024 roku zmniejszył się o 3,0 mln PLN, tj. 1,8% w stosunku do poziomu na dzień 31 grudnia 2023 roku. Jest to rezultatem straty z bieżącego okresu.

Wartość zobowiązań i rezerw zwiększyła się o 30,5 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2023 roku i osiągnęła poziom 264,4 mln PLN. Wzrost nastąpił głównie w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych, o 28,3 mln PLN.

1.3. Przepływy pieniężne

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01.01 do 31.03.2024</i>	<i>od 01.01 do 31.03.2023</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 753	1 389
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-25 399	-11 882
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 648	10 513
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	384	63
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	386	83

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku Spółka osiągnęła dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 1,8 mln PLN. Osiągnięta strata brutto w wysokości 3,2 mln PLN została skorygowana m.in. o amortyzację 0,3 mln PLN, koszty odsetek w wysokości 5,4 mln PLN, oraz przychody z odsetek w kwocie 4,3 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej odnotowano ujemne przepływy pieniężne w wysokości 25,4 mln PLN, na co wpływ miały głównie otrzymane spłaty pożyczek udzielonych w kwocie 6,8 mln PLN, przy kwocie pożyczek udzielonych w tym okresie w wysokości 32,2 mln PLN.

Na działalności finansowej Spółka osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 23,7 mln PLN, na co złożyły się głównie wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w wysokości 47,5 mln PLN oraz spłaty kredytów, i pożyczek w kwocie 22,4 mln PLN.

1.4. Analiza wskaźnikowa

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

Na koniec okresu od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku 2023. Z uwagi na kontrolowanie sytuacji finansowej podmiotów zależnych Spółka nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

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

WSKAŹNIK	FORMUŁA	CEL	1Q2024	1Q2023
Obrotowość aktywów	Przychody operacyjne / aktywa	max.	1,96%	1,82%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,65	0,70
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-100 910	-92 391
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,57	0,21
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,57	0,21
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,62	0,48
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	1,62	0,93
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / Przychody operacyjne	max.	-35,94%	-26,42%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / Przychody operacyjne	max.	-38,12%	-33,42%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	-0,70%	-0,48%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	-1,84%	-0,93%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) przed opodatkowaniem + Amortyzacja	max.	-2 848	-1 674
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody operacyjne	max.	-33,97%	-27,92%

* 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 sprawozdanie finansowe

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku Spółka nie rozpoznała zdarzeń o charakterze nietypowym, kontynuowała działalność w niezmienionej formie.

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na pierwszy kwartał 2024 roku.

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

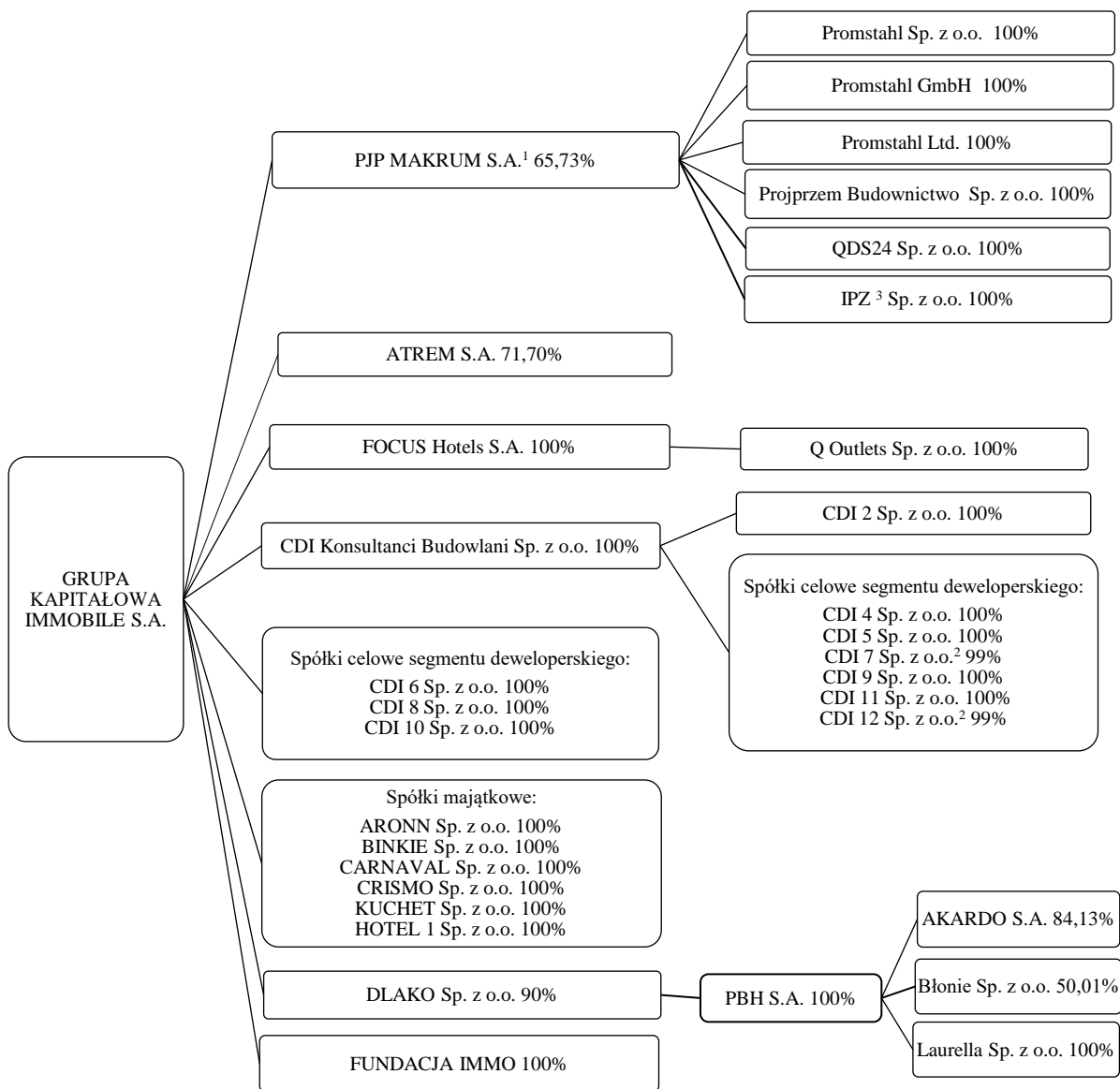
Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
QDS24 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska
Inicjatywa Północno-Zachodnia "PW" Sp. Z o.o. (IPZ)	Bydgoszcz, Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 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
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
AKARDO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
Laurella Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
Błonie Sp. z .o.o.	Bydgoszcz Polska
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 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.

Zgodnie z treścią raportów bieżących opublikowanych przez spółkę zależną PJP Makrum S.A. w dniach 24.04.2024 i 21.05.2024 roku, planowane jest połączenie spółki zależnej QDS24 Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej ze spółką PJP MAKRUM S.A. jako spółką przejmującą.

5. Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01. do 31.03.2024 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

Spółka w okresie od 01 stycznia do 31 marca 2024 roku udzieliła 3 poręczenia za zobowiązania spółek zależnych.

Data udzielenia poręczenia	Dokument	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
19.01.2024	Umowa poręczenia	FOCUS Hotels S.A.	FR INVESTMENTS WROCLAW Sp. z o.o.	15 053	22.06.2039
26.02.2024	Gwarancja Spółki Matki (Poręczenie)	PBH S.A.	ACCOLADE PL XVII Sp. z o.o.	9 437	31.12.2029

W okresie od 01.01 do 31.03.2024 roku na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne gwarancje.

6. Akcjonariat Spółki

Poniższe zestawienia przedstawiają strukturę akcjonariatu Spółki – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 31.03.2024 (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 31.03.2024				
Rafał Jerzy	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%

Ponadto Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku tj. do dnia 29 maja 2024 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.

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 31.03.2024 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2023	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 31.03.2024
Zarząd				
Rafał Jerzy (osobiście oraz poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych' Fundację Rodzinną)	46 224 712	0	0	46 224 712
Sławomir Winiecki	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	150 000	5 000	0	155 000
Mikołaj Jerzy	3 106 088	0	0	3 106 088
Paweł Mirski	4 488	0	0	4 488
Rada Nadzorcza				
Mirosław Babiaczyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Piórkarz	500	0	0	500

Na dzień bilansowy w posiadaniu Członka Zarządu- Pana Mikołaja Jerzego znajdowało się 36 090 sztuk akcji PJP MAKRUM S.A. Zarząd Spółki Dominującej nie otrzymał informacji o posiadaniu akcji PJP MAKRUM S.A. przez pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

Na dzień bilansowy w posiadaniu Członka Zarządu- Pana Mikołaja Jerzego znajdowało się 126 141 sztuk akcji ATREM S.A. Zarząd Spółki Dominującej nie otrzymał informacji o posiadaniu akcji ATREM S.A. przez pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

8. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W pierwszym kwartale 2024 roku Spółka nie była stroną transakcji zawartych na innych zasadach niż rynkowe.

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

Toczące się w okresie sprawozdawczym sprawy sądowe opisane zostały w Śródrocznym Skróconym Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku w nocie 19.1 *Sprawy sądowe*.

10. 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 Spółki do terminowego wywiązywania się z bieżących i planowanych zobowiązań wobec kontrahentów.

W związku z przeniesieniem działalności operacyjnej do Spółek zależnych zmianie uległy główne ryzyka związane z płynnością Spółki. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku Spółka nie posiadała finansowania obrotowego, systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytu inwestycyjnego.

Bieżące wpływy do Spółki w roku 2024 i latach następnych związane będą głównie z usługami administracyjnymi i holdingowymi przez nią świadczonymi. Odbiorcami usług są w większości podmioty zależne. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decydować będzie płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

Spółka elastycznie zarządza zasobami finansowymi, dostosowując przepływy do zmieniającego się otoczenia rynkowego, co przejawia się w zmianach kierunków przepływów nadwyżek środków generowanych przez Spółki operacyjne (spłaty lub zaciąganie pożyczek wewnątrzgrupowych, ewentualne zaciągnięcie dodatkowych zobowiązań finansowych, decyzje co do dywidend, udzielanie poręczeń itp.).

Spółka nie widzi zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

11. 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 Spółki są:

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie),
- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój i reorganizację Grupy Kapitałowej Spółki,
- realizacja kontraktów spółki zależnej ATREM S.A. i uzyskanie kolejnych projektów,
- efekt reorganizacji segmentu modowego Grupy i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez niego działalności,
- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek, umów o usługi holdingowe itp.,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacja przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym w segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A. oraz związany z nim poziom inflacji,

- sytuacja na rynkach, w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, budownictwo, hotelarstwo, developing, odzieżowy i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w Grupie Kapitałowej,
- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A.

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

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

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

W roku 2024 i następnych zamierzenia inwestycyjne Spółki związane będą głównie z dalszym rozwojem grupy kapitałowej Spółki i polegać będą na:

- wsparciu finansowym spółek zależnych w związku z ich działalnością bieżącą i rozwojową (inwestycje deweloperskie, rozwój sieci hoteli FOCUS, wzrost przychodów w segmencie przemysłowym oraz modowym),
- rozwoju działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym prowadzonej przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. i jej podmioty zależne,
- rozwoju działalności w segmencie przemysłowym poprzez organiczny wzrost przychodów PJP MAKRUM S.A. i jej podmiotów zależnych, rozwój własnych produktów (w tym stolarki otworowej) oraz ewentualne przejęcia kapitałowe kolejnych podmiotów komplementarnych,
- rozwoju działalności w branży automatyki i elektroenergetyki, w której działa ATREM S.A., w tym również w obszarze odnawialnych źródeł energii np. biometanowni, farm wiatrowych, instalacji fotowoltaicznych,
- rozwoju sieci hotelowej zarządzanej przez Spółkę zależną FOCUS Hotels S.A.
- rozwoju oraz reorganizacji sieci sprzedaży detalicznej prowadzonej w segmencie modowym w oparciu o posiadane marki i powrót do rentowności finansowej segmentu,
- ewentualnych inwestycjach w przejęcie kolejnych nowych podmiotów.

Spółka nie wyklucza także możliwości nowej emisji akcji, co będzie uzależnione od aktualnej sytuacji na GPW oraz dokonanych inwestycji Grupy Kapitałowej.

W ocenie Zarządu pozyskanie środków niezbędnych do dokonania planowanych inwestycji jest wysoce prawdopodobne.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku (w tysiącach PLN)

Bydgoszcz, 29 maja 2024 roku

Podpisy Zarządu:

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Członek Zarządu

Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu

Paweł Mirski

Członek Zarządu

Piotr Fortuna