



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



MODA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE
SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI GRUPY
KAPITAŁOWEJ**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 WRZEŚNIA 2023 ROKU**

BYDGOSZCZ, 29 LISTOPADA 2023 ROKU

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

SPIS TREŚCI

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w okresie 9 miesięcy zakończonym 30.09.2023 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 30.09.2023 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 30.09.2023 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania	25
7.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	25
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 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w okresie 9 miesięcy zakończonym 30.09.2023 roku

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku:

- Skonsolidowane przychody Grupy Kapitałowej Immobile S.A. wyniosły 649,2 mln PLN,
- EBITDA wyniosła 48,2 mln PLN,
- strata netto wyniosła 8 mln PLN.

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

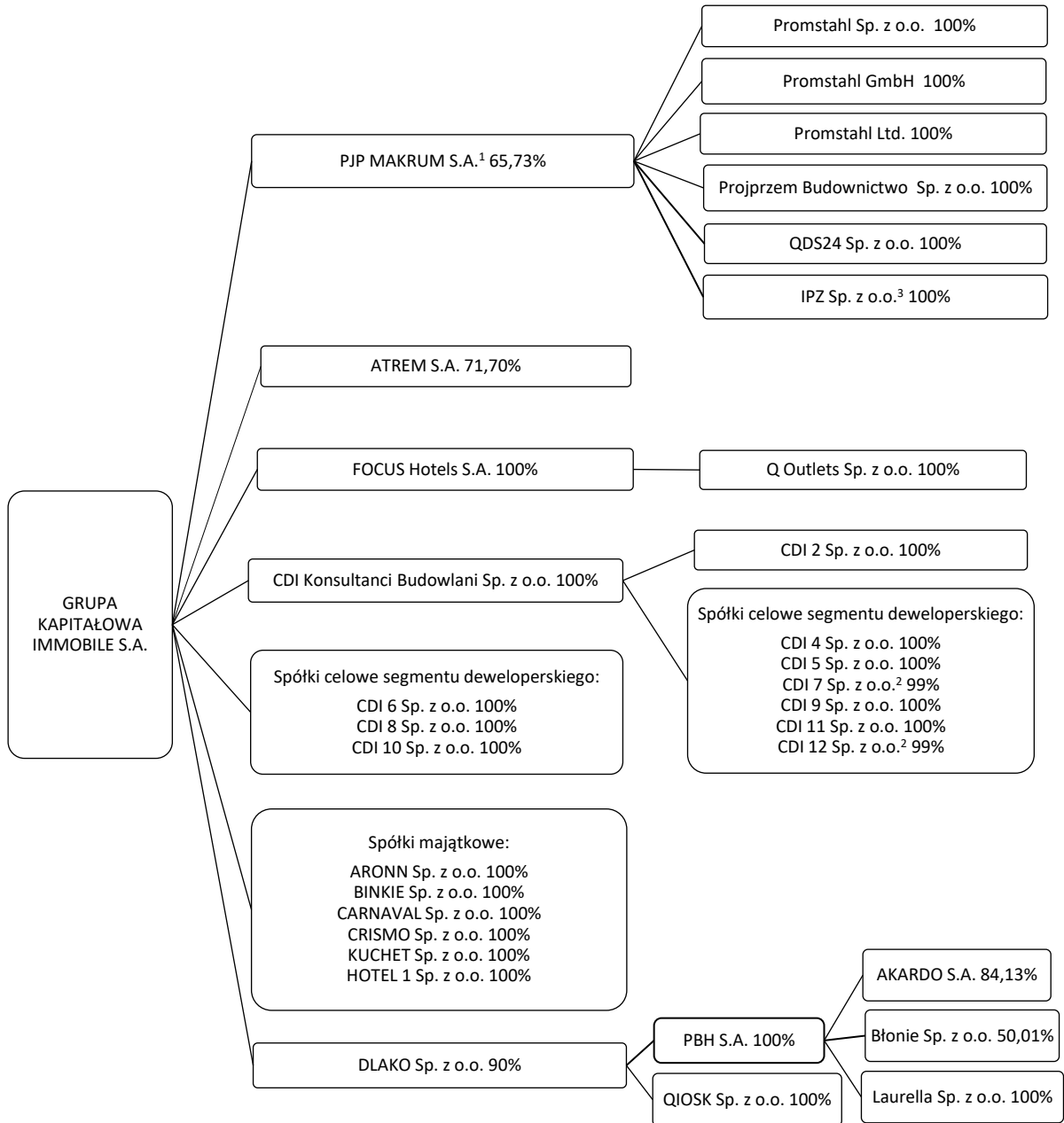
Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych.

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		30.09.2023	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.	Bydgoszcz, 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.	Bydgoszcz, 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	90,00%	-
GKI Development GmbH	Berlin, Niemcy	100,00%	100,00%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 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 okresie od 1 stycznia do 30 września 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 w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku, w punkcie 23.1 *Nabycie jednostek*.

1.2. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Budownictwo,
 - Automatyka i Elektroenergetyka,
 - Developing,
 - Hotelarstwo,
 - Moda (wcześniej odzieżowa),
- Pozostała działalność.



 FOCUS HOTELS

 cdi / konsultanci budowlani

 atrem
budownictwo energetyka

 PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

 PROJPRZEM
BUDOWNICTWO

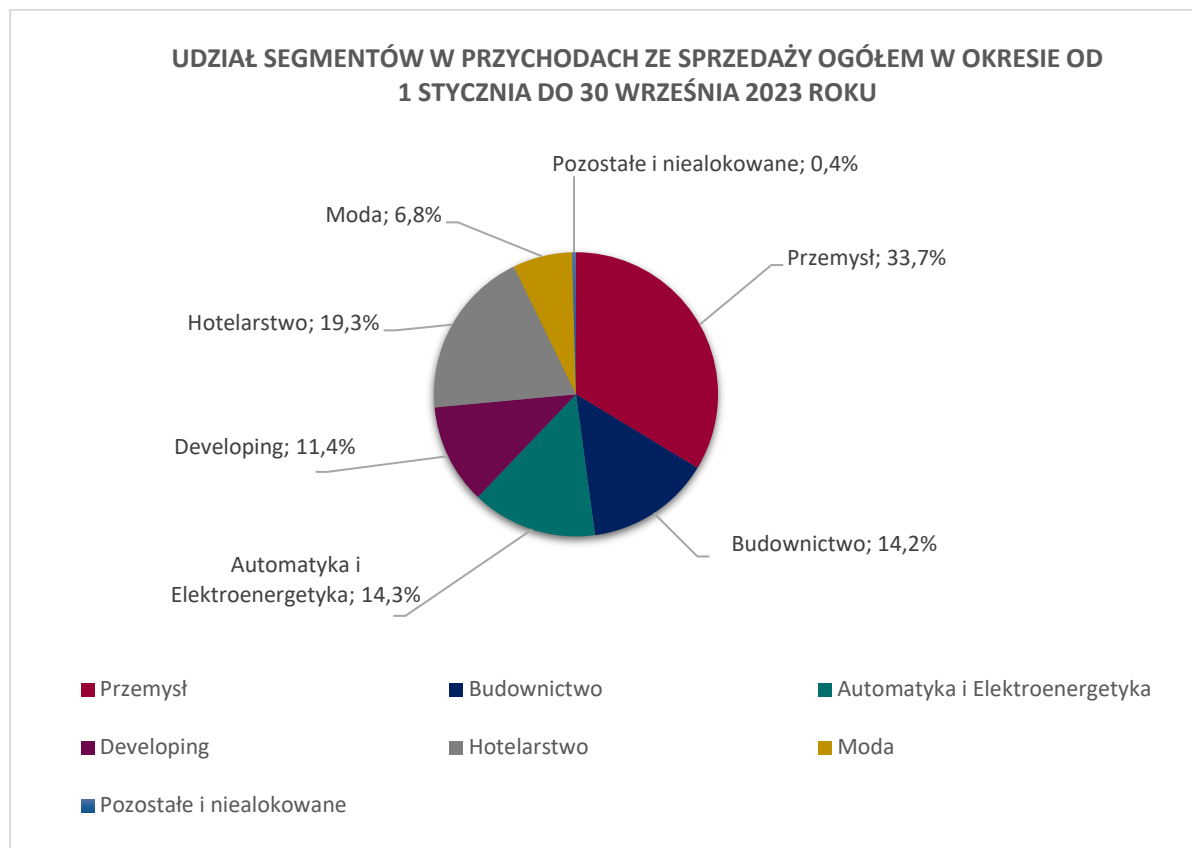
QUIOSQUE



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW



Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku oraz okresu porównawczego przedstawiają tabele zamieszczone poniżej.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	218 592	92 128	92 693	73 962	125 052	43 911	2 886	649 224
Sprzedaż między segmentami	522	28	0	6 628	232	0	4 431	11 841
Przychody ogółem	219 114	92 157	92 693	80 589	125 284	43 911	7 317	661 065
Koszt własny sprzedaży	166 349	78 984	81 124	54 337	104 192	52 323	1 350	538 659
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	52 243	13 144	11 569	19 624	20 859	-8 412	1 537	110 565
Koszty sprzedaży	26 886	7 405	1 975	1 182	2 762	7 277	1 896	49 383
Koszty ogólnego zarządu	15 878	2 748	8 935	2 015	6 737	6 006	1 446	43 764
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	9 480	2 992	659	16 427	11 360	-21 695	-1 805	17 418
Amortyzacja	7 032	419	2 417	363	15 364	8 001	0	33 597
Aktywa segmentu sprawozdawczego	204 889	43 186	72 670	199 665	272 773	91 787	130 084	1 015 056

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	199 846	208 825	88 384	30 114	98 408	54 913	2 652	683 142
Sprzedaż między segmentami	6 185	11	0	8 009	147	0	3 279	17 631
Przychody ogółem	206 031	208 836	88 384	38 123	98 555	54 913	5 931	700 773
Koszt własny sprzedaży	153 698	187 246	77 226	26 433	75 559	50 098	729	570 989
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	46 148	21 579	11 158	3 681	22 849	4 815	1 923	112 153
Koszty sprzedaży	24 176	6 291	1 242	1 371	1 820	3 995	1 357	40 252
Koszty ogólnego zarządu	12 169	5 833	8 520	1 678	4 601	3 392	331	36 524
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	9 803	9 455	1 396	632	16 428	-2 572	235	35 378
Amortyzacja	6 052	564	2 452	107	13 233	7 713	0	30 122
Aktywa segmentu sprawozdawczego	189 038	33 626	81 753	201 621	279 412	87 723	164 102	1 037 274

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

Wobec okresu od 1 stycznia do 30 września 2022 roku największy wzrost przychodów, o 43,8 mln PLN, tj. 145,6% odnotowano w segmencie consultingu budowlanego i developingu, segment hotelarski wykazał przychody wyższe o 27%, sprzedaż w segmencie przemysłowym wzrosła o 9,4%, a w segmencie automatyki i elektroenergetyki grupa odnotowała wzrost o 4,9%. Spadek przychodów w segmencie budownictwa związany jest z harmonogramem realizacji i specyfiką kontraktów. Spadek odnotowany w segmencie modowym jest spowodowany procesem reorganizacji.



PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

PRZEMYSŁ

Przemysł

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku przychody tego segmentu osiągnęły wartość 218,6 mln PLN i były wyższe o 18,7 mln PLN, tj. 9,4 % niż w analogicznym okresie 2022 roku.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku 77,7% wartości sprzedaży całego segmentu stanowiły przychody linii produktowej systemu przeładunkowe, które osiągnęły wartość 169,8 mln PLN i były nieznacznie niższe (o 1,2 mln PLN tj. 0,7%) niż w analogicznym okresie 2022 roku. Sprzedaż pozostałych linii produktowych w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 wyniosła łącznie 48,8 mln PLN co oznacza wzrost o 69% w stosunku do sprzedaży w analogiczny okres 2022 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Systemy przeladunkowe

Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych z Grupy PJP MAKRUM S.A. (PROMStahl GmbH, PROMStahl Sp. z o.o., PROMStahl LTD) oraz bezpośrednio przez PJP MAKRUM S.A. Produkt kierowany jest głównie na rynki eksportowe, gdzie największym rynkiem zbytu jest rynek niemiecki.

Maszyny MAKRUM, Systemy parkingowe MODULO, Wyposażenie magazynów

W ramach linii produktowej Maszyny i kruszarki funkcjonuje sprzedaż m. in. kruszarek, suszarni, młynów, przesiewaczy, czy granulatorów. Zarząd spółki zależnej PJP Makrum S.A. 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 MODULO 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 i używane wózki widłowe oraz części zamienne do wózków. W sprzedaży znajdują się również produkty pod marką własną PROMLIFT.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku Grupa odnotowała w segmencie budownictwa sprzedaż w wysokości 92,1 mln PLN, co stanowiło spadek sprzedaży o ponad 116 mln PLN tj. 55,8%, 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 pierwszy kwartał 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 195 mln PLN. Efekty nowo podpisywanych kontraktów jest już widoczny w wynikach finansowych segmentu na 30 września 2023 roku – wzrost przychodów o 48 mln PLN w stosunku do przychodów za I półrocze 2023 roku, tj. 111%.

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.



atrem
budownictwo energetyka



Automatyka i elektroenergetyka

Podmiotem zależnym odpowiedzialnym za funkcjonowanie tego segmentu jest Atrem S.A. Spółka zależna zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania, a także 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 przyłączenia 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.

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 pierwszej części 2023 roku były w fazie początkowej- projektowania bądź przygotowania do realizacji. W trzecim kwartale realizowane projekty weszły w fazę budowy co przełożyło się na wzrost przychodów. Na dzień 30 września 2023 roku przychody segmentu wzrosły o 4,9% w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)



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 okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku wyniosły łącznie 125,1 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. W analogicznym okresie 2022 roku przychody te wyniosły 98,4 mln PLN, co oznacza wzrost o 26,6 mln PLN, tj. 27,1%.

Przychody z działalności niezależnych restauracji wyniosły w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku 7,3 mln PLN, co stanowi 5,8% całkowitych przychodów segmentu.

Obłożenie hoteli było o 1,8% wyższe niż w analogicznym okresie 2022. Uwzględniając wzrost średniej ceny sprzedanego pokoju (+9,4%), segment odnotował 12,5% wzrostu wskaźnika RevPar (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-IX 2023	I-IX 2022	zmiana
OCC%	68,7%	66,9%	+1,8%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	314 zł	287 zł	+9,4%
Przychód na dostępny pokój netto	216 zł	192 zł	+12,5%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)



Developing

Przychody segmentu 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 dzielnic 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. Obecnie spółka CDI 9 realizuje 4 etap osiedla. W etapie tym wybudowanych zostanie 180 mieszkań, 3 lokale usługowe oraz 188 miejsc postojowych w hali garażowej.

Osiedle Uniwersyteckie

Koncepcja osiedla obejmuje budowę 6 etapów mieszkaniowych. Na terenie ponad 5 ha wybudowanych zostanie ponad 600 mieszkań. Do tej pory wybudowano 214 mieszkań i 72 garaże zlokalizowane w bryłach budynku. Obecnie spółka CDI 12 Sp. z o.o. realizuje 3 etap, w którym wybudowane zostanie 168 mieszkań i 114 miejsc postojowych w garażach podziemnych.

Osiedle Rabatki

W etapie 1 osiedla spółka 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

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 74 mln PLN. Spółki deweloperskie posiadają w sprzedaży wybudowane towary o wartości 108 mln PLN.

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.

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 2023 roku spółka PBH S.A. skoncentrowana była głównie na gruntownej reorganizacji strategii funkcjonowania oraz wdrożeniach do sklepów stacjonarnych produktów marek modowych przejętych w trakcie roku.

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 S.A. stała się elegancka galanteria skórzana. Pierwsze skórzane torby, portfele, paski i inne akcesoria pojawiły się w salonach stacjonarnych Quiosque w połowie września 2023 roku. Pod koniec roku spodziewamy się ich premiery na platformach marketplace. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

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. Po przejęciu udziałów zespół Błonie zaczął pracę nad analogicznym modelem damskim. Premiera Zodiaka w wersji damskiej i męskiej planowana jest w sklepach Quiosque pod koniec 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 września 2023 roku jest dostępna w 70 sklepach marki Quiosque i 3 sklepach Laurelli.

Od początku 2023 roku w strukturach PBH S.A. obecna jest również marka biżuteryjna Marasimism, oferująca produkty o charakterze artystycznym. We wrześniu nastąpiła premiera tej marki w wybranych 54 sklepach stacjonarnych. Ponieważ jest to biżuteria artystyczna wykonywana ręcznie ze srebra, złota i naturalnych kamieni spółka świadoma jest tego, że marka ta potrzebuje czasu, aby zaistnieć w świadomości klientek Quiosque. Niezależnie od tego prowadzone są rozmowy nad wprowadzeniem tej marki do sprzedaży internetowej na platformach marketplace pod koniec 2023 roku.

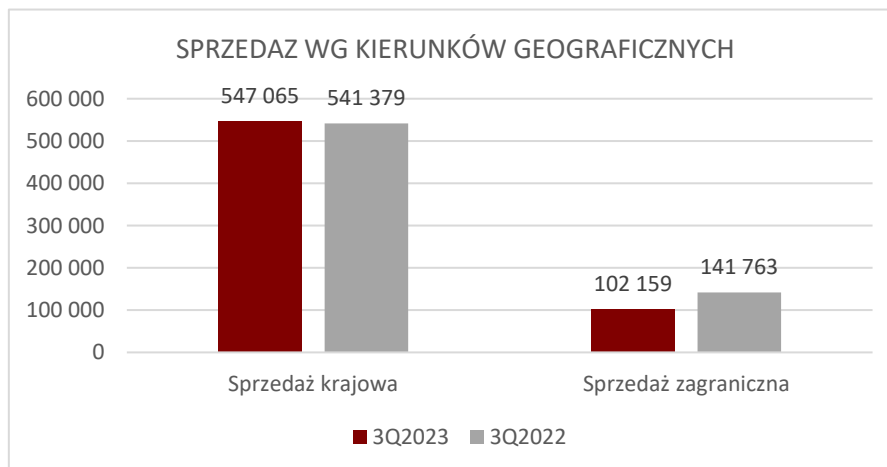
Wprowadzenie powyższych marek do sieci sklepów stacjonarnych zgodne jest z ustaloną wcześniej strategią rozwoju segmentu modowego w myśl, której marka Quiosque i jej salony staną się brand housem i pod szyldem Quiosque.pl będą oferować klientom produkty wszystkich swoich marek.

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 ,
- 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.



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Spadek przychodów Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku wobec analogicznego okresu 2022 roku odnotowany został w ramach sprzedaży zagranicznej, gdzie sprzedaż była o 39,6 mln PLN niższa. 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 okresie od 1 stycznia do 30 września 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 okres od 1 stycznia do 30 września 2023 roku oraz w analogicznym okresie 2022 roku.

	<i>od 01.01 do 30.09.2023</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2022</i>
Przychody ze sprzedaży	649 225	683 142
Koszt własny sprzedaży	538 659	570 989
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	110 566	112 153
Koszty sprzedaży	49 383	40 252
Koszty ogólnego zarządu	43 764	36 524
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	17 418	35 378
Pozostałe przychody operacyjne	1 240	1 166
Pozostałe koszty operacyjne	2 885	2 706
Zysk z okazjowego nabycia	76	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-1 253	1 113
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 596	34 952
Przychody finansowe	2 462	158
Koszty finansowe	20 160	19 815
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 103	15 294
Podatek dochodowy	4 871	4 375
Zysk (strata) netto	-7 974	10 919
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-8 611	5 533
- podmiotom niekontrolującym	637	5 387
Podstawowy zysk (strata) na akcje	-0,11	0,07
Rozwodniony zysk (strata) na akcje	-0,11	0,07

Skonsolidowane przychody Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku wyniosły 649,2 mln PLN, co oznacza spadek o 34 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2022.

Wygenerowany w okresie sprawozdawczym zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 110,6 mln PLN (rentowność na poziomie 17%) co oznacza nieznaczny spadek (1,4%) wobec zysku brutto za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku.

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

Grupa odnotowała zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie w wysokości 14,6 mln PLN wobec zysku 35 mln PLN w analogicznym okresie roku 2022, czego podstawowym powodem jest poniesiona strata w segmencie modowym.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Strata brutto za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 roku wyniosła 3,1 mln PLN, podczas gdy w okresie porównawczym 2022 roku wygenerowano zysk brutto na poziomie 15,3 mln PLN. Grupa odnotowała stratę netto na poziomie 8 mln PLN, wobec zysku 10,9 mln PLN za analogiczny okres 2022 roku.

Aktywa

	30.09.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	2 090	0
Aktywa niematerialne	13 243	11 816
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	177 856	183 543
Rzeczowe aktywa trwałe	228 152	215 341
Nieruchomości inwestycyjne	110 704	118 512
Pozostałe należności	7 916	5 612
Pożyczki udzielone	0	200
Pozostałe aktywa finansowe	4 225	6 042
Rozliczenia międzyokresowe	0	296
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 724	18 918
Aktywa trwałe	559 912	560 280
Aktywa obrotowe		
Zapasy	242 269	259 478
Aktywa z tytułu umowy	52 968	15 064
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	126 998	112 554
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	937	0
Pozostałe aktywa finansowe	7 969	20 980
Rozliczenia międzyokresowe	2 710	949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 293	34 816
Aktywa obrotowe	455 144	443 841
Aktywa razem	1 015 056	1 004 121

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30 wrzesień 2023 roku zmniejszyła się nieznacznie wobec stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku i wyniosła 559,9 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych na dzień 30 września 2023 roku wzrosła o 11,3 mln PLN, tj. 2,5% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku i wyniosła 455,1 mln PLN. Największe zmiany to wzrost pozycji aktywów z tytułu umowy o 37,9 mln PLN, tj. 251,6%, spadek pozycji zapasów o 17,2 mln PLN, tj. 6,6% oraz spadek wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 13,5 mln PLN, tj. 38,8%.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy

	30.09.2023	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	938	890
Pozostałe kapitały	21 909	21 909
Zyski zatrzymane	55 838	68 196
- zysk (strata) z lat ubiegłych	64 449	59 144
- zysk (strata) netto	-8 611	9 052
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	200 326	212 637
Udziały niedające kontroli	52 481	52 184
Kapitał własny	252 807	264 821
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	110 441	111 953
Leasing	162 001	170 526
Pozostałe zobowiązania	9 788	9 159
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 741	22 205
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 244	1 009
Pozostałe rezerwy	9 058	7 090
Zobowiązania długoterminowe	314 272	321 942
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	174 587	157 781
Zobowiązania z tytułu umów	100 363	116 148
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	3 362
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	135 181	105 576
Leasing	27 770	26 487
Pozostałe rezerwy	7 577	7 494
Rozliczenia międzyokresowe	2 498	510
Zobowiązania krótkoterminowe	447 977	417 358
Zobowiązania razem	762 249	739 300
Pasywa razem	1 015 056	1 004 121

Kapitał własny Grupy na dzień 30 września 2023 roku wyniósł 252,8 mln PLN i był niższy o 12 mln PLN niż na dzień 31 grudnia 2022 roku, co jest wynikiem straty netto okresu oraz wypłaconej dywidendy.

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wzrosła o 22,9 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2022 roku i wyniosła 762,2 mln PLN. Wynika to ze zmian w zobowiązaniach długoterminowych, głównie spadku w pozycji leasingów o 8,5 mln PLN, oraz zmian w zobowiązaniach krótkoterminowych: wzrost wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 16,8 mln PLN, wzrost w pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o 29,6 mln PLN przy jednoczesnym spadku zobowiązań z tytułu umów o 15,8 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

1.4. Przepływy pieniężne

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2023</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2022</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	44 951	42 592
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-28 257	-17 353
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-30 223	-22 158
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)	-13 528	3 081
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	6	-1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	34 816	26 658
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	21 293	29 738

W okresie od 1 stycznia do 30 września 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 33,6 mln PLN) oraz koszty odsetek w wysokości 20,4 mln PLN. Zmiany w kapitale obrotowym wyniosły -2,1 mln PLN. Na przepływy w działalności operacyjnej wpływ miał też zapłacony podatek dochodowy w wysokości 6,8 ml PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 28,3 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 12,5 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 30,2 mln PLN. Przy wpływach z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek w wysokości 93 mln PLN Grupa dokonała spłat kredytów i pożyczek, zobowiązań z tytułu leasingu oraz odsetek w łącznej kwocie 118,1 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

1.5. Analiza wskaźnikowa

Analiza podstawowych wskaźników finansowych osiągniętych przez Grupę w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku wskazuje na spadek poziomu rentowności oraz wskaźników płynności, przy jednoczesnym nieznacznym spadku wskaźnika zadłużenia kapitału własnego i wskaźnika ogólnego zadłużenia na tym samym poziomie 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	3Q2023	3Q2022
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/ aktywa	max.	63,96%	65,86%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	1,03	1,08
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	14 745	43 528
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,04	1,11
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,48	0,53
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,75	0,75
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	3,02	3,04
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	max.	-1,23%	1,60%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	max.	-0,48%	2,24%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	-0,79%	1,05%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	-3,15%	4,25%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	48 193	65 074
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody netto ze sprzedaży	max.	7,42%	9,53%

* 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 9 miesięcy zakończony 30 września 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 30.09.2023 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast dwa poręczenia kredytu oraz jedno poręczenie handlowe za zobowiązania podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYCH TRZECH KWARTAŁACH 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.	9 271	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
27.07.2023	GK IMMOBILE S.A.	BŁONIE Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	3 450	08.07.2025

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

W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYCH TRZECH KWARTAŁACH 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	232	31.12.2023
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
12.07.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	54	14.07.2025
14.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	760	12.10.2023

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILEŚródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota	Data ważności
				zabezpieczenia w tys. PLN	
08.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	564	30.11.2024
31.08.2023	Bank Gospodarstwa Krajowego	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja kryzysowa	8 000	08.12.2026
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 rękopisami 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 rękopisami	1 015	10.03.2026
17.03.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy i rękopisami	337	15.07.2028
23.03.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań w okresie rękopisami i gwarancji	178	02.03.2026
23.03.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań w okresie rękopisami 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
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 rękopisami 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 rękopisami	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
11.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękopisami i gwarancja jakości	5 258	11.07.2028
11.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękopisami i gwarancja jakości	500	11.07.2028
19.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	5 200	30.04.2024

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILEŚródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota	Data ważności
				zabezpieczenia w tys. PLN	
09.08.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	500	17.10.2023
28.08.2023	Bank Gospodarstwa Krajowego	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja kryzysowa	32 000	27.11.2026
29.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 715	13.07.2024
31.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa – przetarg publiczny	300	02.12.2023
05.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	62	13.10.2023
26.09.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	500	28.12.2023
29.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	13	08.07.2026
29.09.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 620	15.08.2024
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
28.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	14	28.06.2028
10.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	594	02.03.2024
11.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	599	01.12.2023
22.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	57	31.12.2023
12.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	173	11.12.2023
19.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	43	06.10.2023
26.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	22	31.10.2028
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 05.01.2023 do 24.08.2023	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	2 547	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
17.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty	10	16.07.2024

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILEŚródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
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
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
10.07.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	20	18.10.2023
19.07.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	29	25.05.2028
20.07.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	25.10.2023
27.07.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	5	26.08.2023
04.08.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	848	22.02.2024
07.08.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	829	23.08.2024
18.08.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	26.10.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A.					
05.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	79	04.01.2024
10.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	50	09.01.2024

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia	Data ważności
				w tys. PLN	
10.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	103	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	57	26.02.2024
06.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	61	05.03.2024
08.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	63	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 najmu	78	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
12.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	75	11.07.2024
20.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	61	19.07.2024
26.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	111	25.07.2024
27.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	39	26.07.2024
27.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	20	26.07.2024
27.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	27	26.07.2024
01.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	13	31.07.2024
29.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	83	28.08.2024
20.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	116	19.09.2024
28.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	83	21.09.2024

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

5. Akcjonariat Spółki.

Poniższe zestawienia przedstawiają strukturę akcjonariatu Spółki – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ na dzień 30.09.2023 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 30.09.2023				
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.

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.

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

Ponadto Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 roku tj. do dnia 29 listopada 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

6. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.09.2023 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 30.09.2023
Zarząd				
Rafał Jerzy	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 Piókarz	500	0	0	500

Stan zgodny ze zmianami, które nastąpiły po dniu bilansowym:

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2023	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 29.11.2023
Zarząd				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	46 224 712	0	0	46 224 712
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	0	0	0	0
Sławomir Winiecki	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	125 000	25 000	0	150 000
Rada Nadzorcza				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	0	0	0	0
Mirosław Babiaczyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Piókarz	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 9 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku, w nocy 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.

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

W segmencie 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

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.

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. Możliwe jest także zwiększenie potencjału produkcyjnego zakładu w Solcu Kujawskim.

4) Segment modowy

Przejęcia innych marek z branży modowej, operujących dotychczas głównie w e-commerce. Od 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 łącznie 100% 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 rozbudową kanałów dystrybucji i włączenia nowych marek do kompleksowej oferty segmentu.

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,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

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 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 struktury 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,
- kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacją finansowania aktywów Grupy,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

- 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, 29 listopada 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