



**PRZEMYSŁ**



**DEVELOPING**



**MODA**



**HOTELARSTWO**



**BUDOWNICTWO  
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA  
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA  
IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE  
SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU Z  
DZIAŁALNOŚCI GRUPY  
KAPITAŁOWEJ**

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA  
31 MARCA 2023 ROKU**

**BYDGOSZCZ, 30 MAJA 2023 ROKU**

## SPIS TREŚCI

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w I kwartale 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 .....	16
1.4.	Przepływy pieniężne .....	20
1.5.	Analiza wskaźnikowa .....	20
2.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	21
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 .....	21
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 31.03.2023 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca .....	22
5.	Akcjonariat Spółki na dzień 30.05.2023 roku .....	24
6.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 31.03.2023 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

W pierwszym kwartale 2023 roku:

- przychody Grupy Kapitałowej Immobile S.A. wyniosły 175,2 mln PLN,
- EBITDA wynosi 5,3 mln PLN,
- strata netto w wysokości 13,2 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.

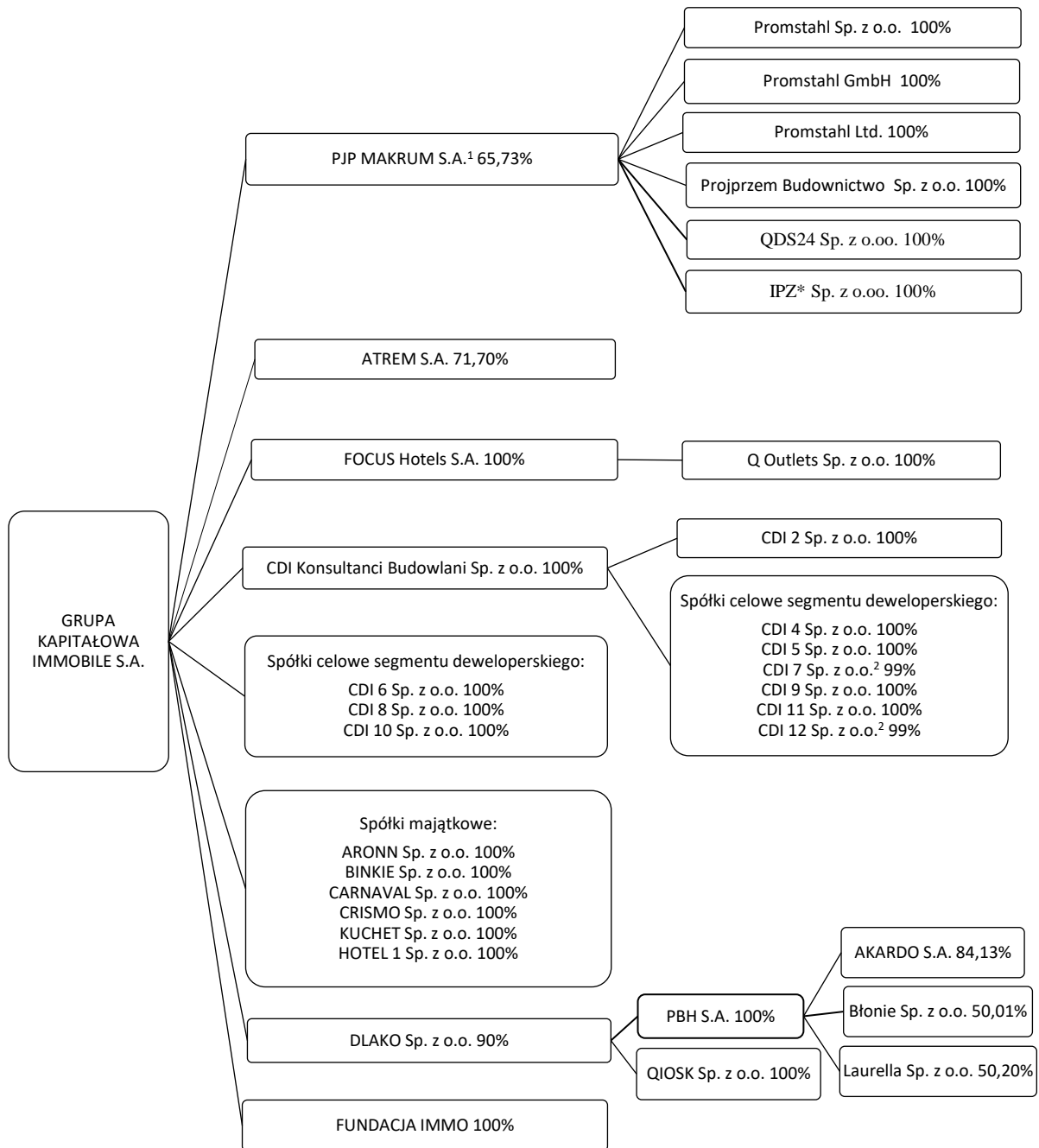
Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31 marca 2023	31 grudnia 2022
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	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%
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej: Nobles Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
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 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%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
QIOSK Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
ATREM S.A.	Złotniki, Polska	71,70%	71,70%
GKI Development GmbH *	Berlin, Niemcy	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
PJP MAKRUM S.A	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o.	Koronowo, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	65,73%	65,73%
QDS24 Sp. z o.o.	Solec Kujawski, Polska	100,00%	-



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

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



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

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 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.

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

\* 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 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 pierwszym kwartale 2023 roku Spółka zależna PJP Makrum objęła 100% udziałów w spółce QDS24 Sp. z o.o. z siedzibą w Solcu Kujawskim - NIP 5542922796.

Po dniu bilansowym, ale przed datą publikacji niniejszego sprawozdania Spółka zależna PJP Makrum objęła 100% udziałów w spółce INICJATYWA PÓŁNOCNO – ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o. (IPZ) z siedzibą w Kołbaskowie - NIP 8520001257, a spółka zależna PBH, działająca w segmencie modowym nabyła udziały w trzech podmiotach: 50,01% w spółce Błonie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - NIP 7010430409, 84,13% w spółce Akardo S.A. z siedzibą w Wadowicach - NIP 5512643212 oraz 50,2% udziałów w spółce Laurella Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu - NIP 7831806241.

Zmiany w składzie grupy szczegółowo opisane zostały w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku, w punkcie 22.1 *Nabycie jednostek* oraz w punkcie 26 *Zdarzenia następujące po dniu bilansowym*.

## 1.2. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w pierwszym kwartale 2023 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

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



 FOCUS HOTELS

 cdi / konsultanci budowlani

 atrem  
budownictwo energetyka

 PJP MAKRUM  
Grupa Przemysłowa

 PROJPRZEM  
BUDOWNICTWO

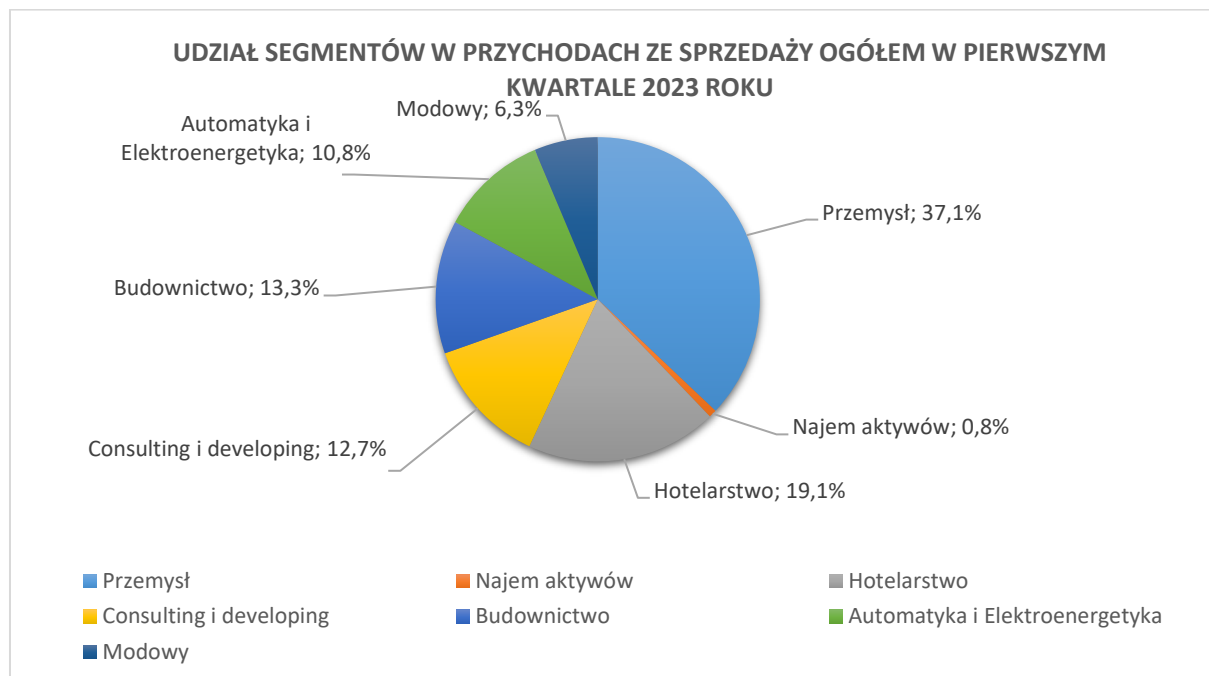
QUIOSQUE



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

### SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW



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

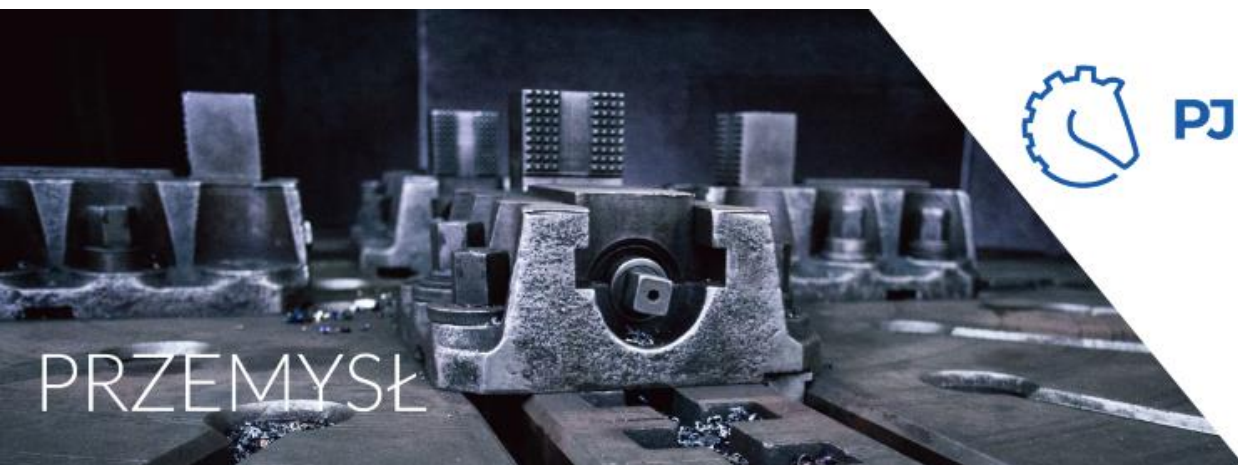
Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Modowy	Niealokowane	Ogółem
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku</b>									
<b>Przychody</b>									
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	64 936	1 371	33 414	22 184	23 315	18 846	11 104	0	<b>175 171</b>
<i>Sprzedaż między segmentami</i>	19	1 412	58	1 882	8	0	0	0	<b>3 379</b>
<b>Przychody ogółem</b>	<b>64 956</b>	<b>2 783</b>	<b>33 472</b>	<b>24 066</b>	<b>23 323</b>	<b>18 846</b>	<b>11 104</b>	<b>0</b>	<b>178 550</b>
<i>Koszt własny sprzedaży</i>	49 531	622	31 789	15 346	20 207	17 415	16 533	0	<b>151 443</b>
<b>Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>15 405</b>	<b>749</b>	<b>1 625</b>	<b>6 839</b>	<b>3 108</b>	<b>1 432</b>	<b>-5 429</b>	<b>0</b>	<b>23 728</b>
<i>Koszty sprzedaży</i>	8 128	595	807	430	2 784	630	1 589	0	<b>14 962</b>
<i>Koszty ogólnego zarządu</i>	5 537	527	2 240	791	1 343	3 263	973	0	<b>14 674</b>
<b>Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>1 740</b>	<b>-373</b>	<b>-1 422</b>	<b>5 618</b>	<b>-1 019</b>	<b>-2 462</b>	<b>-7 992</b>	<b>0</b>	<b>-5 908</b>
Amortyzacja	2 018	509	5 561	18	2	757	2 512	0	<b>11 378</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	187 947	38 793	280 156	224 609	11 392	51 445	60 291	101 507	<b>956 140</b>

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Modowy	Niealokowane	Ogółem
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku</b>									
<b>Przychody</b>									
Przychody od klientów zewnętrznych	49 042	878	18 678	1 541	53 523	32 514	15 321	0	171 497
Sprzedaż między segmentami	5 543	1 059	0	2 335	208	0	0	0	9 145
<b>Przychody ogółem</b>	<b>54 585</b>	<b>1 937</b>	<b>18 678</b>	<b>3 876</b>	<b>53 731</b>	<b>32 514</b>	<b>15 321</b>	<b>0</b>	<b>180 642</b>
Koszt własny sprzedaży	36 719	198	18 624	764	47 195	28 456	15 777	0	147 733
<b>Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>12 323</b>	<b>680</b>	<b>54</b>	<b>777</b>	<b>6 328</b>	<b>4 058</b>	<b>-456</b>	<b>0</b>	<b>23 764</b>
Koszty sprzedaży	8 407	447	514	224	2 017	402	1 367	0	13 377
Koszty ogólnego zarządu	3 578	121	1 698	553	2 232	2 866	1 282	0	12 330
<b>Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>338</b>	<b>112</b>	<b>-2 157</b>	<b>0</b>	<b>2 079</b>	<b>790</b>	<b>-3 104</b>	<b>0</b>	<b>-1 942</b>
Amortyzacja	1 990	335	4 197	14	55	596	2 046	0	9 233
Aktywa segmentu sprawozdawczego	167 955	47 074	288 527	202 077	38 514	105 411	74 510	99 148	1 023 216

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



### Przemysł

#### – Systemy przeladunkowe

W pierwszym kwartale 2023 roku przychody ze sprzedaży tej linii produktów osiągnęły wartość 53,9 mln PLN i były wyższe o 9,6 mln PLN tj. 21,8% niż w analogicznym okresie 2022 roku. Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych drugiego stopnia (PROMStahl GmbH, PROMStahl Sp. z o.o., PROMStahl LTD) oraz ze spółki zależnej PJP Makrum S.A.

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

#### – Maszyny MAKRUM

(m. in. kruszarki, suszarnie, młyny, przesiewacze, granulatory)

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

Sprzedaż maszyn MAKRUM w pierwszym kwartale 2023 roku osiągnęła poziom 2,2 mln PLN i była o 0,1 mln PLN, tj. 5,9% niższa w stosunku do porównywalnego okresu 2022 roku.

### **– Systemy parkingowe MODULO**

Dostawa i montaż systemów parkingowych realizowany jest głównie na rzecz firm z branży deweloperskiej. Realizowane są również projekty na rzecz jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. Sytuacja na rynku budowlanym wspiera ideę projektowania w nowych inwestycjach miejsc postojowych z wykorzystaniem produktu Grupy. To powoduje, że popyt na urządzenia do parkowania pojazdów powinien rosnąć w stałym tempie w kolejnych latach. Coraz większe doświadczenie kadry, podejmowane działania konstrukcyjne (udoskonalanie modeli urządzeń, wprowadzanie nowych typów platform) skutkuje poprawą konkurencyjności oferty, zmniejszeniem kosztów i zarazem zwiększeniem marży.

W pierwszym kwartale 2023 roku Grupa odnotowała w ramach linii produktowej sprzedaż w wysokości 5,5 mln PLN, co oznacza wzrost o 1,7 mln PLN, tj. 44,3% w porównaniu do okresu analogicznego w 2022 roku.

Grupa rozbudowuje w dalszym ciągu kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem Spółek zależnych bezpośrednio w Wielkiej Brytanii i Niemczech.

### **– Wyposażenie magazynów**

Oferta w tym zakresie jest stale poszerzana. Grupa wypracował model stałej współpracy z największymi producentami wózków widłowych. W wyniku tych działań zbudowana została kompleksowa oferta produktowa w skład, której wchodzi także produkty sprzedawane pod marką własną – PROMLIFT. Ponadto dokonano optymalizacji asortymentu oferowanych części zamiennych do wózków oraz rozbudowano sieci partnerów biznesowych zarówno w zakresie oferty nowych jak i używanych wózków.

Sprzedaż wyposażenia magazynów za pierwszy kwartał 2023 rok wyniosła 3,8 mln PLN, tym samym wzrosła o 1,1 mln PLN – tj. 42,1 % w stosunku do pierwszego kwartału 2022 roku.

Grupa rozbudowuje kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem Spółek zależnych PROMStahl również w Wielkiej Brytanii i Niemczech, a także poprzez zakup podmiotów działających w branży.

Po dniu bilansowym 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.





**PROJPRZEM**  
**BUDOWNICTWO**



### **Budownictwo przemysłowe**

W pierwszym kwartale 2023 roku spółka finalizowała realizację projektów w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego, dolnośląskiego oraz mazowieckiego.

W pierwszym kwartale 2023 roku Grupa odnotowała w segmencie budownictwa przemysłowego sprzedaż w wysokości 23,5 mln PLN, co stanowiło spadek sprzedaży o ponad 30 mln PLN tj. 56,0%, 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 117 mln PLN.

W najbliższych dniach oczekiwane jest zamknięcie kilku kolejnych procesów negocjacyjnych oraz uruchomienie prac na zawartych umowach, co przełoży się na przychody segmentu w kolejnych kwartałach.

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

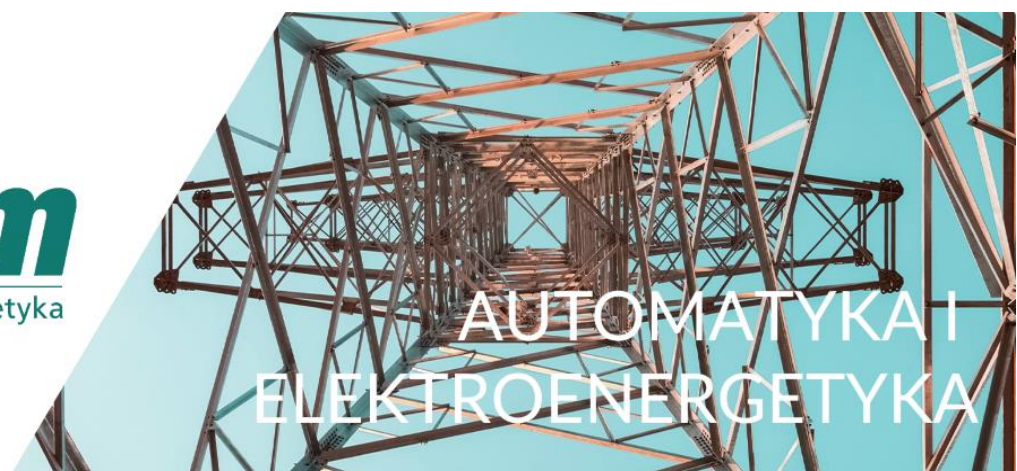
Zarząd PJP Makrum S.A. spodziewa się, że efekty podpisywanych nowo kontraktów będą widoczne w wynikach finansowych segmentu w drugiej części roku.

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

Zarząd PJP MAKRUM S.A. koncentruje starania na optymalizacji wyników finansowych osiąganych na poszczególnych liniach produktowych głównie z perspektywy Grupy Kapitałowej PJP MAKRUM S.A., a nie wyłącznie z poziomu poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy Przemysłowej.



**atrem**  
budownictwo energetyka



### **Automatyka i elektroenergetyka**

Segment automatyki zajmuje się świadczeniem usług inżynieryjnych z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, przebudowy gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania. Segment elektroenergetyki świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.

Grupa realizuje kontrakty z zakresu Odnawialnych Źródeł Energii. Kontrakty te w głównej mierze prowadzone są przez segment elektroenergetyki. Realizacje te można podzielić na:

- bezpośrednio – związane z budową punktów wytwarzania energii i przyłączy źródeł energii,
- pośrednio – związane ze zwiększeniem potencjału przyłączania źródeł energii odnawialnej do sieci elektroenergetycznej, modernizację sieci poprzez przebudowę linii i stacji SN (średniego napięcia) i NN (niskiego napięcia), automatyzację linii i stacji w wyniku zastosowania zdalnego sterowania i elektroenergetycznej automatyki zabezpieczeniowej.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 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 1509 pokoi oraz łącznie czterech restauracji znajdujących się w Bydgoszczy oraz Warszawie.

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za pierwszy kwartał 2023 roku wyniosły łącznie 33,4 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2022 roku wyniosły natomiast 18,7 mln PLN, co oznacza wzrost o 14,7 mln PLN (+78,6%).

Na bardzo duży wzrost przychodów nałożył się szereg czynników, o których mowa poniżej:

1. Otwarcie w dniu 18.03.2022 r. hotelu Focus Hotel Premium Warszawa – 234 pokoje w standardzie czterech gwiazdek. Obiekt stanowi mocny, kilkunastoprocentowy filar w łącznych przychodach sieci.
2. Otwarcie w połowie czerwca 2022 roku, drugiego hotelu w Bydgoszczy, Focus Hotel Premium Bydgoszcz – 87 pokoi w standardzie czterech gwiazdek.
3. Przejęcie z początkiem września 2022 roku bydgoskiej restauracji „La Rosa”. To kontynuacja konceptu gastronomicznego spółki, która jest już wtedy właścicielem jednego lokalu w Bydgoszczy tj. restauracji „Gdańska 14” otwartej po remoncie z końcem stycznia 2022.
4. Przejęcie z początkiem grudnia 2022 roku, kolejnej bydgoskiej restauracji tj. „Port 13”
5. Przejęcie w lutym 2023 roku, modnej warszawskiej restauracji tj. „Niewinni Czarodzieje”, znajdującej się w doskonałej lokalizacji centrum Warszawy, tuż przy Pałacu Kultury i Nauki.
6. Ponadto rynki, które również przyczyniły się znacznie do wzrostu przychodów, przede wszystkim z racji na całkowite zdjęcie restrykcji COVID-19 w marcu 2022 to: Poznań, Trójmiasto, Łódź oraz Elbląg.

Poniżej podstawowe wskaźniki branżowe za omawiany okres:

ROK	1Q 2023	1Q 2022	vs. 1Q 2022
OCC%	60,7%	48,7%	+12,0%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	277,78 zł	238,03 zł	+16,7%
Przychód na dostępny pokój netto	193,45 zł	143,71 zł	+45,6%



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)



### Konsulting budowlany i developing

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o., CDI 8 Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 10 Sp. z o.o. oraz CDI 11 Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne: budowę osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, budowę Osiedla Uniwersyteckiego w bydgoskiej dzielnicy Fordon, budowę osiedla Rabatki w dzielnicy Okole w Bydgoszczy, remont Hotelu pod Orłem w Bydgoszczy oraz prace wykończeniowe tzw. fit-out w budynku IMMOBILE K3 przy ul. Plac Kościeleckich 3 na potrzeby kolejnych najemców.



### Osiedle Platanowy Park

Platanowy Park jest nowym fragmentem Osiedla Leśnego w Bydgoszczy. Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania trzy etapy osiedla (etap 0, etap 1 oraz etap 2) – łącznie 488 mieszkań i 536 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Realizowany obecnie przez CDI 7 Sp. z o.o. etap 3 osiedla, zostanie przekazany klientom w 3 kwartale 2023 roku - i tym samym zostaną rozpoznane przychody z tego tytułu. W etapie tym zostanie wybudowanych 256 mieszkań, 8 lokali usługowych oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Kolejny etap Platanowego Parku - etap 4 jest przygotowywany przez CDI 9 Sp. z o.o.. Spółka jest w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę i planuje rozpoczęcie tego etapu w kolejnych miesiącach 2023 roku. W etapie 4 wybudowanych zostanie 180 mieszkań, 4 lokale usługowe oraz 188 miejsc postojowych w hali garażowej.



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)



### Osiedle Uniwersyteckie

Osiedle Uniwersyteckie jest nową dzielnicą mieszkaniową Osiedla Fordon w Bydgoszczy. Inwestycja jest zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego w Bydgoszczy. W ramach zadania przewidziano realizację 15 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Do tej pory oddano do użytkowania etap 1, łącznie 108 mieszkań, 36 indywidualnych garaży w budynku oraz 72 zewnętrzne miejsca parkingowe. W lutym 2022 roku spółka CDI 8 Sp. z o.o. zakończyła budowę etapu 2, w którym wybudowano trzy budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie 106 mieszkań, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 70 zewnętrznych miejsc postojowych. W chwili obecnej realizowany jest 3 etap budowy osiedla. W etapie tym zostanie wybudowanych 168 mieszkań, 100 miejsc postojowych w hali garażowej oraz 68 miejsc postojowych zewnętrznych. Ukończenie budowy zaplanowano na połowę 2025 roku.



### Osiedle Rabatki

Osiedle Rabatki jest inwestycją mieszkaniową zlokalizowaną w dzielnicy Okole w Bydgoszczy, teren sąsiaduje od południa z kompleksem parkowym przylegającym do biegnącego w tym miejscu koryta Starego Kanału Bydgoskiego. W etapie 1 osiedla CDI 4 Sp. z o.o. wybudowała 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych pod budynkami oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych, w pierwszym kwartale 2023 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęto przenoszenie własności mieszkań i innych lokali. Etap 2 przygotowywany przez CDI 10 Sp. z o.o. obejmować będzie kolejnych 220 mieszkań. Obecnie spółka prowadzi prace związane z projektowaniem inwestycji. W planach jest uzyskanie w 2023 roku pozwolenia na budowę.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

### Przychody z działalności deweloperskiej:

Przychody z działalności deweloperskiej ujawniają się z chwilą podpisania aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości. W pierwszym kwartale 2023 roku spółki deweloperskie wygenerowały przychód ze sprzedaży na poziomie 33 mln PLN, w całym 2023 r. spółki deweloperskie planują wygenerować przychód ze sprzedaży na poziomie ponad 100 mln PLN

W 2022 roku mieliśmy do czynienia z podwyżkami cen materiałów budowlanych oraz robocizny. Sytuacja ta wpłynęła na koszty realizowanych przez nas inwestycji budowlanych. Podwyższone koszty wytworzenia wpłynęły bezpośrednio na podniesienie cen sprzedawanych produktów. Nasze spółki deweloperskie kończą dwie realizacje tj. 3 etap Platanowego Parku oraz 1 etap Osiedla Rabatki. Zakończenie tych inwestycji przewidziane jest w kolejnych miesiącach 2023 roku. Rozpoczęta została również realizacja 3 etapu Osiedla Uniwersyteckiego i planowane jest rozpoczęcie budowy 4 etapu Osiedla Platanowy Park. Nowe realizacje segmentu uwzględniają podwyższone koszty realizacji i finansowania wynikające z obecnej sytuacji gospodarczej oraz nowe realia sprzedażowe wynikające ze zmian w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

**IMMOBILE | K3**



### Najem nieruchomości

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w pierwszym kwartale 2023 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy) oraz ATREM S.A. (wynajem nieruchomości biurowej w Złotnikach).

#### IMMOBILE K3

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

#### Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

Aktualnie prowadzone są prace koncepcyjne nad sposobem zagospodarowania części osiedla Platanowy Park przeznaczonej pierwotnie pod budownictwo komercyjne i nie jest wykluczona zmiana przyszłego sposobu ich wykorzystania.

# 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 operacyjnym sprzedającym odzież damską pod marką QUIOSQUE poprzez sieć 112 sklepów stacjonarnych (96 sklepów własnych oraz 16 sklepów franczyzowych) oraz sprzedaż on-line,
- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiot obsługujący sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

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

W dalszej części 2023 roku działania spółki będą skoncentrowane głównie na:

- otwarciach nowych salonów QUIOSQUE, w 2023 roku Grupa planuje otworzyć pomiędzy 25 a 30 nowych sklepów zlokalizowanych głównie w centrach handlowych
- przejściach innych marek z branży modowej, operujących dotychczas głównie w e-commerce. Na początku 2023 roku spółka podpisała umowę zakupu biżuteryjnej marki Marasim, nabyła ponad 84% akcji Spółki AKARDO (obuwie i galanteria skórzana), objęła ponad 50% udziałów w Błonie Sp. z o.o. (producent zegarków) oraz ponad 50% udziałów w Laurella Sp. z o.o. (produkcja i sprzedaż odzieży damskiej pod marką własną „Laurella”). Przejęcia te pomogą rozszerzyć zakres asortymentowy - dotrzeć do nowej grupy klientek a w przyszłości zwiększyć powierzchnię najmowanych lokali i poprawić swoją pozycję w rozmowach z Wynajmującymi.

W wyniku nabyć spółek zależnych/marek i poszerzenia asortymentu od pierwszego kwartału 2023 roku nazwa segmentu została zmodyfikowana na „segment modowy”.

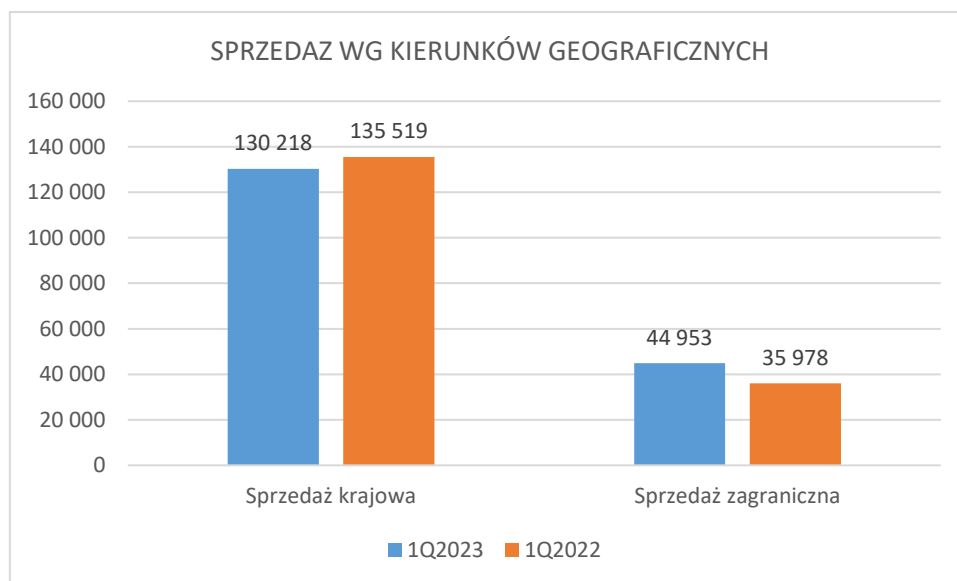
## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Pod względem ilości sklepów Quiosque jest jedną z największych firm odzieżowych w Polsce oferujących towary tylko dla kobiet. Sklepy zlokalizowano zarówno w mniejszych jak i większych miastach w Polsce. Oprócz tradycyjnego kanału sprzedaży Spółka dynamicznie rozwija również sklep internetowy oraz sprzedaż komisową.

## SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w pierwszym kwartale 2023 roku w stosunku do analogicznego okresu w roku 2022, wynoszący ok. 3,7 mln PLN wpływ miał wzrost sprzedaży zagranicznej o ok. 9 mln PLN.

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

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

### 1.3. Wyniki finansowe

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE za pierwszy kwartał 2023 roku oraz w analogicznym okresie 2022 roku.



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

### Rachunek zysków i strat

	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>175 171</b>	<b>171 498</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>151 443</b>	<b>147 733</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>23 728</b>	<b>23 765</b>
Koszty sprzedaży	14 962	13 377
Koszty ogólnego zarządu	14 674	12 330
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>-5 908</b>	<b>-1 941</b>
Pozostałe przychody operacyjne	234	1 534
Pozostałe koszty operacyjne	341	1 539
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	56	-1 093
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-5 959</b>	<b>-3 039</b>
Przychody finansowe	733	790
Koszty finansowe	5 738	5 826
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-10 964</b>	<b>-8 075</b>
Podatek dochodowy	2 162	593
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-13 126</b>	<b>-8 668</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-13 126</b>	<b>-8 668</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-11 285	-8 970
- podmiotom niekontrolującym	-1 842	302
<b>Podstawowy zysk (strata) na akcje</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,12</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na akcje</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,12</b>

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym kwartale 2023 roku wyniosły 175,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 3,7 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2022.

Wobec pierwszego kwartału 2022 roku największy wzrost przychodów (20,6 mln PLN) odnotowano w segmencie consultingu i developingu, segment przemysłowy wykazał przychody wyższe o 32,4%, a segment hotelarski wyższe o 78,9%. Grupa odnotowała natomiast spadek przychodów w segmentach budownictwa przemysłowego oraz automatyki i elektroenergetyki, co związane jest z harmonogramem realizacji i specyfiką kontraktów.

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

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 23,7 mln PLN (rentowność na poziomie 13,5%) czyli bez większych zmian wobec wyniku w pierwszym kwartale 2022 roku.

Grupa odnotowała stratę na działalności operacyjnej w bieżącym okresie w wysokości 6,0 mln PLN wobec straty 1,9 mln PLN w analogicznym okresie roku 2022.

Strata brutto za pierwszy kwartał 2023 roku wyniosła ok 11,0 mln PLN (w okresie porównawczym strata brutto wyniosła 8,1 mln PLN). Spółka odnotowała stratę netto na poziomie 13,1 mln PLN, wobec straty 8,7 mln PLN za analogiczny okres 2022 roku.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

### Aktywa

	31.03.2023	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy	273	0
Aktywa niematerialne	11 841	11 816
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	178 812	183 543
Rzeczowe aktywa trwałe	220 625	215 341
Nieruchomości inwestycyjne	119 474	118 512
Pozostałe należności	4 769	5 612
Pożyczki udzielone	212	200
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5 272	6 042
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	352	296
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 332	18 918
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>559 963</b>	<b>560 280</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	252 833	259 478
Aktywa z tytułu umowy	23 817	15 064
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	85 001	112 554
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	17 362	20 980
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 613	949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 551	34 816
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>396 177</b>	<b>443 841</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>956 140</b>	<b>1 004 121</b>

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31 marca 2023 roku wobec stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku pozostała praktycznie bez zmian i wyniosła 560,0 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych na dzień 31 marca 2023 roku spadła o 47,7 mln PLN, tj. 10,7% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku i wyniosła 396,2 mln PLN. Zmiana wynika ze wzrostu o 8,8 mln PLN w pozycji aktywów z tytułu umowy, przy jednoczesnym spadku należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz zapasów o łącznie 53,5 mln PLN. Spadek należności jest naturalnym zjawiskiem dla działalności Grupy w tym okresie.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

### Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy

	31.03.2023	31.12.2022
<b>Pasywa</b>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	1 042	890
Pozostałe kapitały	21 909	21 909
Zyski zatrzymane	56 912	68 196
- zysk (strata) z lat ubiegłych	68 196	59 144
- zysk (strata) netto	-11 285	9 052
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>201 504</b>	<b>212 637</b>
Udziały niedające kontroli	50 133	52 184
<b>Kapitał własny</b>	<b>251 637</b>	<b>264 821</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	120 654	111 953
Leasing	164 560	170 526
Pozostałe zobowiązania	9 973	9 159
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 022	22 205
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 009	1 009
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6 993	7 090
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>325 211</b>	<b>321 942</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	146 308	157 781
Zobowiązania z tytułu umów	90 529	116 148
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 998	3 362
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	102 604	105 576
Leasing	28 077	26 487
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	7 680	7 494
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 096	510
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>379 292</b>	<b>417 358</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>704 503</b>	<b>739 300</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>956 140</b>	<b>1 004 121</b>

Kapitał własny Grupy na dzień 31 marca 2023 roku wyniósł 251,6 mln PLN i był niższy o 13,2 mln PLN niż na dzień 31 grudnia 2022 roku, co jest wynikiem straty netto okresu.

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zmniejszyła się o 34,8 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2022 roku i wyniosła 704,5 mln PLN. Główny spadek dotyczy zobowiązań krótkoterminowych i wynika z niższych wartości w pozycjach zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązań z tytułu umów (łącznie kwota 37,1 mln PLN).

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

### 1.4. Przepływy pieniężne

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01.01 do 31.03.2023</i>	<i>od 01.01 do 31.03.2022</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 756	-15 808
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 788	-7 706
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-11 718	13 024
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)	-19 262	-10 490
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-3	31
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>34 816</b>	<b>26 658</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>15 551</b>	<b>16 200</b>

W pierwszym kwartale 2023 roku Grupa zanotowała ujemne przepływy na działalności operacyjnej, inwestycyjnej oraz finansowej.

Strata brutto skorygowana została głównie o amortyzację (łącznie 11,4 mln PLN) oraz koszty odsetek w wysokości 5,7 mln PLN. Zmiany w kapitale obrotowym wyniosły -8,4 mln PLN. Na przepływy w działalności operacyjnej wpływ miał też zapłacony podatek dochodowy w wysokości 2,1 ml PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 3,8 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 3,0 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 11,7 mln PLN. Przy jednoczesnych wpływach z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek w wysokości 21,8 mln PLN Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu oraz odsetek w łącznej kwocie 33,5 mln PLN.

### 1.5. Analiza wskaźnikowa

Analiza podstawowych wskaźników finansowych osiągniętych przez Grupę w pierwszym kwartale 2023 roku wskazuje na spadek poziomu rentowności oraz relatywnie stały wobec analogicznego okresu w 2022 roku poziom wskaźników płynności i zadłużenia.

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



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

WSKAŹNIK	FORMUŁA	CEL	1Q2023	1Q2022
<b>Obrotowość aktywów</b>	Przychody netto ze sprzedaży produktów / aktywa	max.	18,32%	17,08%
<b>Wskaźniki struktury bilansu*</b>				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	1,04	1,06
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	24 565	33 977
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*</b>				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,07	1,08
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,39	0,45
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,74	0,74
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	2,80	2,79
<b>Wskaźniki rentowności</b>				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-7,56%	-3,78%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-6,32%	-3,43%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	-1,38%	-0,64%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	-5,26%	-2,44%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	5 307	8 379
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	3,03%	4,89%

\* 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.

## 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.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

### 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 31.03.2023 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek. Udzieliły natomiast inne nowe poręczenia za zobowiązania podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM KWARTALE 2023 ROKU						
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
31.01.2023	GK IMMOBILE S.A.	FOCUS Hotels S.A.	Poręczenie	Compound Sp. z o.o.	9 351	12.05.2031

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

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

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W PIERWSZYM KWARTALE 2023 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.</b>					
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	234	30.06.2023
30.03.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja terminowych płatności	158	04.05.2023
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.</b>					
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

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

14.02.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	390	17.04.2023
28.02.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 880	30.09.2023
09.03.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi	1 023	10.03.2026
17.03.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy i rękojmi	337	15.07.2028
23.03.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań w	178	02.03.2026
23.03.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań w	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
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.</b>					
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	5	28.02.2028
31.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu oraz rękojmi i gwarancja	46	30.03.2028
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH</b>					
od 05.01.2023	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	905	bezterminowe
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.</b>					
13.02.2023	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	248	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	168	23.04.2024
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.</b>					
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	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
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A.</b>					
05.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	80	04.01.2024

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

10.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	51	09.01.2024
10.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy	104	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	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	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

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

## 5. Akcjonariat Spółki na dzień 30.05.2023 roku

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę akcjonariatu Spółki – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.05.2023 r. (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
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	28 076 958	37,26%	28 076 958	37,26%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08%	18 147 724	24,08%
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29%	10 772 552	14,29%
Sławomir Winiecki	4 019 503	5,33%	4 019 503	5,33%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	5,94%	4 479 266	5,94%
Pozostali akcjonariusze	9 866 929	13,09%	9 866 929	13,09%
<b>OGÓLEM</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>

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

W stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku struktura akcjonariatu nie uległa zmianie.

Ponadto Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu za pierwszy kwartał 2023 roku tj. do dnia 30 maja 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 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 31.03.2023 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 31.03.2023
<b>Zarząd</b>				
Rafał Jerzy	28 076 958	0	0	28 076 958
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	0	0	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	125 000	0	0	125 000
<b>Rada Nadzorcza</b>				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	0	0	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Płókarz	500	0	0	500

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

#### AKCJE PJP MAKRUM S.A.

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

#### AKCJE ATREM S.A.

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

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

W okresie pierwszych 3 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**

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie toczące się sprawy sądowe opisane w notcie 35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2022 rok.

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

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

W segmencie modowym działalność operacyjna jest finansowana głównie z kredytów w rachunku bieżącym. Posiadane w bankach linie na gwarancje i akredytywy umożliwiają między innymi zabezpieczenie transakcji handlowych obciążonych ryzykiem związanym z dostawą oraz jakością zamówionych towarów.

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

### 1) Developing

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

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

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

### 2) Hotelarstwo

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

### 3) Przemysł

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

### 4) Segment modowy

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

## **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,
- poziom stóp procentowych i kursów walutowych,
- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- skala inwestycji w sektorze energetycznym i gazowym, sieci przesyłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji w gazownictwie,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: 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,
- realizacja kontraktów ATREM S.A. i uzyskanie kolejnych projektów,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych i gastronomicznych do sieci Focus Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

- 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 przemysłowego ulokowanego w spółce zależnej i utrzymanie rentowności tego segmentu,
- poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO i asortyment oferowany pod marką PROMLIFT,
- włączeniem w 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 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, 30 maja 2023 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*

*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*

*Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu*

*Rafał Jerzy*

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE**

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**IMMOBILE**

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

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