



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 27 LISTOPADA 2020 ROKU

Spis treści

1.	Najważniejsze zdarzenia	3
2.	Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2020 do 30.09.2020 r.	3
	2.1. Charakterystyka sprzedaży	4
	2.2. Wyniki finansowe	4
3.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	9
4.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	10
5.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	12
6.	Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 27.11.2020 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	12
7.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 27.11.2020 r.	13
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	13
9.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	13
10.	Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2020 do 30.09.2020 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca	14
11.	Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę	14
12.	Podstawowe zagrożenia i ryzyko związane 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.....	15

1. Najważniejsze zdarzenia

1. W dniu 12.05.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. rozpoczęła skup akcji własnych. W dniu 22.05.2020 r., w wyniku złożonych pięciu ofert sprzedaży ze strony akcjonariuszy nastąpiło przeniesienie własności i rozliczenie zakupu 414.031 akcji własnych Spółki o wartości nominalnej 0,25 zł każda, po cenie 2,20 zł za jedną akcję i łącznej cenie 911 tys. PLN. Nabyte Akcje stanowią 0,54% kapitału zakładowego Spółki oraz 0,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
2. W dniu 29.06.2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 0,02 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 1 507 258,64 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 29.09.2020 r., natomiast wypłatę dokonano w dniu 13.10.2020 r.

Dywidendą objęte były akcje Spółki w liczbie 75 362 932 sztuk, pomniejszonej o liczbę akcji własnych Spółki, tj. o 414.031 akcji.

3. W dniu 31.08.2020 r. zostało zarejestrowane połączenie spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Spółka Przejmująca”) ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 oraz art. 515 §1 ksh w związku art. 516 § 6 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiadała 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.
4. Podstawowe dane finansowe Spółki:
 - a. Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku wyniosły 5,4 mln PLN,
 - b. EBITDA jest ujemna i wynosi -1,3 mln PLN,
 - c. Strata netto w wysokości 1,1 mln PLN.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2020 do 30.09.2020 r.

GK IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.

Na dzień 30.09.2020 r. GKI S.A. zatrudniała 29 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- controllingu i wsparciu biznesu,
- dziale zarządzania kadrami,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- obszarze prawnym.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

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

Na dzień 30 września 2020 roku w segmencie usług holdingowych uwzględnione są także pozostałe przychody/koszty związane z działalnością holdingową, tj. przychody z tyt. dywidend, odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych, a w aktywach segmentu – inwestycje w jednostki zależne i pożyczki udzielane wewnątrz Grupy. Prezentacja danych segmentów na dzień 30.09.2019 roku została odpowiednio skorygowana.

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku (niebadane)				
Przychody przypisane do segmentów	1 420	8 008	-	9 428
Wynik operacyjny segmentu	2 031	2 651	-	4 682
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	740	1	-	741
Aktywa segmentu sprawozdawczego	16 056	246 476	4 719	267 251
za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku (niebadane)				
Przychody przypisane do segmentów	2 238	8 950	-	11 188
Wynik operacyjny segmentu	529	4 914	-	5 443
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	323	520	-	843
Aktywa segmentu sprawozdawczego	15 684	222 460	20 585	258 729

W pierwszych trzech kwartałach 2020 roku oraz w analogicznym okresie roku poprzedniego sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

Informacja o działalności operacyjnej prowadzonej w Spółkach zależnych od GK IMMOBILE S.A. znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym GK IMMOBILE S.A.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1. RACHUNEK WYNIKÓW

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. za pierwsze trzy kwartały 2020 r. oraz analogiczny okres roku 2019.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.01 do 30.09.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	5 359	5 533
Przychody ze sprzedaży usług	5 359	5 533
Koszt własny sprzedaży	2 968	4 484
Koszt sprzedanych usług	2 968	4 484
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 391	1 049
Koszty ogólnego zarządu	3 710	3 458
Pozostałe przychody operacyjne	286	220
Pozostałe koszty operacyjne	1 025	61
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 050)	(2 250)
Przychody finansowe	4 256	7 427
Koszty finansowe	3 658	2 806
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 452)	2 371
Podatek dochodowy	(358)	(207)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 094)	2 578
Zysk (strata) netto	(1 094)	2 578

Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku spadły o 0,2 mln PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku 2019.

Koszty ogólnego zarządu w badanym okresie osiągnęły poziom 3,7 mln PLN i były wyższe o 0,3 mln PLN niż w analogicznym okresie 2019 roku.

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku wyniosła 0,3 mln PLN, natomiast wartość pozostałych kosztów operacyjnych wyniosła 1,0 mln PLN.

GK IMMOBILE S.A. poniosła stratę na działalności operacyjnej na poziomie 2,1 mln PLN.

Przychody finansowe w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku wyniosły 4,3 mln PLN, z czego 1,9 mln PLN stanowią odsetki od udzielonych pożyczek, a 1,4 mln PLN dywidendy. Koszty finansowe osiągnęły poziom 3,7 mln PLN, z czego 3,5 mln PLN stanowią koszty odsetek.

Spółka poniosła stratę brutto na poziomie 1,5 mln PLN oraz stratę netto na poziomie 1,1 mln PLN.

2.2.2. BILANS**AKTYWA TRWAŁE**

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.09.2020 r. zwiększyła się o 17,2 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2019 r. i wyniosła 264,6 mln PLN. Jest to spowodowane głównie wzrostem wartości udzielonych pożyczek o 22,5 mln PLN. Ze względu na połączenie Spółki ze spółką zależną Cezaro Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku Cezaro Sp. z o.o. na Spółkę, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki, spadła wartość inwestycji w jednostkach zależnych o 9,7 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Aktywa	30.09.2020 (niebadane)	31.12.2019
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	8	11
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 749	3 410
Rzeczowe aktywa trwałe	326	346
Nieruchomości inwestycyjne	15 655	10 979
Inwestycje w jednostkach zależnych	165 656	175 361
Należności i pożyczki	79 681	57 182
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	542	167
Aktywa trwałe	264 617	247 456

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.09.2020 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
PJP MAKRUM S.A.*	2 998 602	50,12%	41 529
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	23 847
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	580
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
CDI 6 Sp. z o.o.	2 650	100%	1 753
CDI 8 Sp. z o.o.	100	100%	5
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 752
KUCHET Sp. z o.o.	5 100	100%	255
Fundacja IMMO	n/a	100%	3
Hotel 1 Sp. z o.o.	16 100	100%	8 008
ATREM S.A.	6 091 852	66%	21 721

*Akcje w spółce PJP MAKRUM S.A. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego GK IMMOBILE S.A. przez Santander Bank Polska S.A. – ustanowiono zastaw rejestrowy na 1 788 044 akcjach.

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 30.09.2020 r. spadły w stosunku do 31.12.2019 r. o ca 0,4 mln PLN i wyniosły 6,7 mln PLN.

Aktywa	30.09.2020 (niebadane)	31.12.2019
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 915	5 135
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	256	37
Pożyczki	1 786	1 737
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	4	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	189	107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	570	92
Aktywa obrotowe	6 720	7 108

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 30.09.2020 r. zmniejszył się o 2,3 mln PLN w stosunku do poziomu na dzień 31.12.2019 r. i wyniósł 157,9 mln PLN. Na spadek wysokości kapitałów własnych złożyła się poniesiona strata, dywidenda oraz zakup akcji własnych.

Pasywa	30.09.2020 (niebadane)	31.12.2019
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	(911)	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	28 426	27 119
Zyski zatrzymane:	7 874	10 544
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8 968	9 989
- zysk (strata) netto	(1 094)	555
Kapitał własny	157 941	160 215

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.09.2020 r. zwiększyła się o ok. 19,0 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2019 roku i osiągnęła poziom 113,4 mln PLN. Jest to spowodowane przede wszystkim wzrostem wartości otrzymanych pożyczek o kwotę 23,4 mln PLN.

Pasywa	30.09.2020 (niebadane)	31.12.2019
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	74 210	43 606
Leasing	10 573	8 791
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	6
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	306	490
Zobowiązania długoterminowe	85 100	52 893
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 573	7 648
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20 377	29 300
Leasing	4 049	3 715
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	606	485
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	691	308
Zobowiązania krótkoterminowe	28 296	41 456
Zobowiązania razem	113 396	94 349

2.2.3. PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE

	od 01.01 do 30.09.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 347)	(1 673)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 936)	(30 067)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	17 762	31 029
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	479	(711)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	91	1 483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	570	772

W pierwszych trzech kwartałach 2020 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 8,3 mln PLN. Poniesiona strata brutto (1,5 mln PLN) została skorygowana m.in. o amortyzację (razem 0,7 mln PLN), zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej (0,9 mln PLN), zysk ze sprzedaży aktywów finansowych (0,1 mln PLN), koszty odsetek (2,7 mln PLN) oraz przychody z odsetek i dywidend (1,9 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zmniejszenia stanu zobowiązań (10,0 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemne przepływy pieniężne w wysokości 8,9 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wypływ gotówki netto 21,4 mln PLN.

Na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 17,8 mln PLN, na co składały się:

- wydatki na nabycie akcji własnych w wysokości 0,9 mln PLN,
- wpływy z emisji obligacji na poziomie 2,4 mln PLN,
- wydatki na wykup obligacji w kwocie 3,0 mln PLN,
- wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 46,4 mln PLN,
- spłaty kredytów i pożyczek, leasingu finansowego i odsetek w wysokości 27,2 mln PLN.

2.2.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

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

Na koniec trzeciego kwartału 2020 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2019. Spółka nie widzi jednak zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

Wartość udzielonych przez Spółkę pożyczek do podmiotów zależnych, z których zdecydowana większość jest wykazywana jako aktywa długoterminowe, znacząco przekracza wartość zobowiązań krótkoterminowych. Spółka zakłada, iż część pożyczek, w tym pożyczki udzielone Spółce zależnej CDI 5 Sp. z o.o. w kwocie ponad 18,5 mln PLN zostanie spłacona w najbliższych 12 miesiącach.

Należy zwrócić uwagę, iż Spółka, jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej ma kontrolę nad przepływami finansowymi w Grupie i może kształtować terminy spłat pożyczek wewnątrzgrupowych.

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

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	3Q2020	3Q2019
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	1,97%	2,13%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.09.2020	30.09.2019
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,92	0,87
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	-21 575	-31 669
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.09.2020	30.09.2019
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,24	0,41
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,24	0,41
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,42	0,37
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,71	0,60
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	3Q2020	3Q2019
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży	max.	-20,41%	46,59%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży	max.	-27,11%	42,85%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,40%	0,99%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,69%	1,59%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	3Q2020	3Q2019
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-1 309	-1 987
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży	max.	-24,43%	-35,91%

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

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

W okresie sprawozdawczym Spółka kontynuowała działalność z roku 2019 w niezmienionej formie. Nie wystąpiły istotne zdarzenia o charakterze nietypowym, poza opisaną w śródrocznym sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej pkt 3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sytuacją związaną z pandemią koronawirusa.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

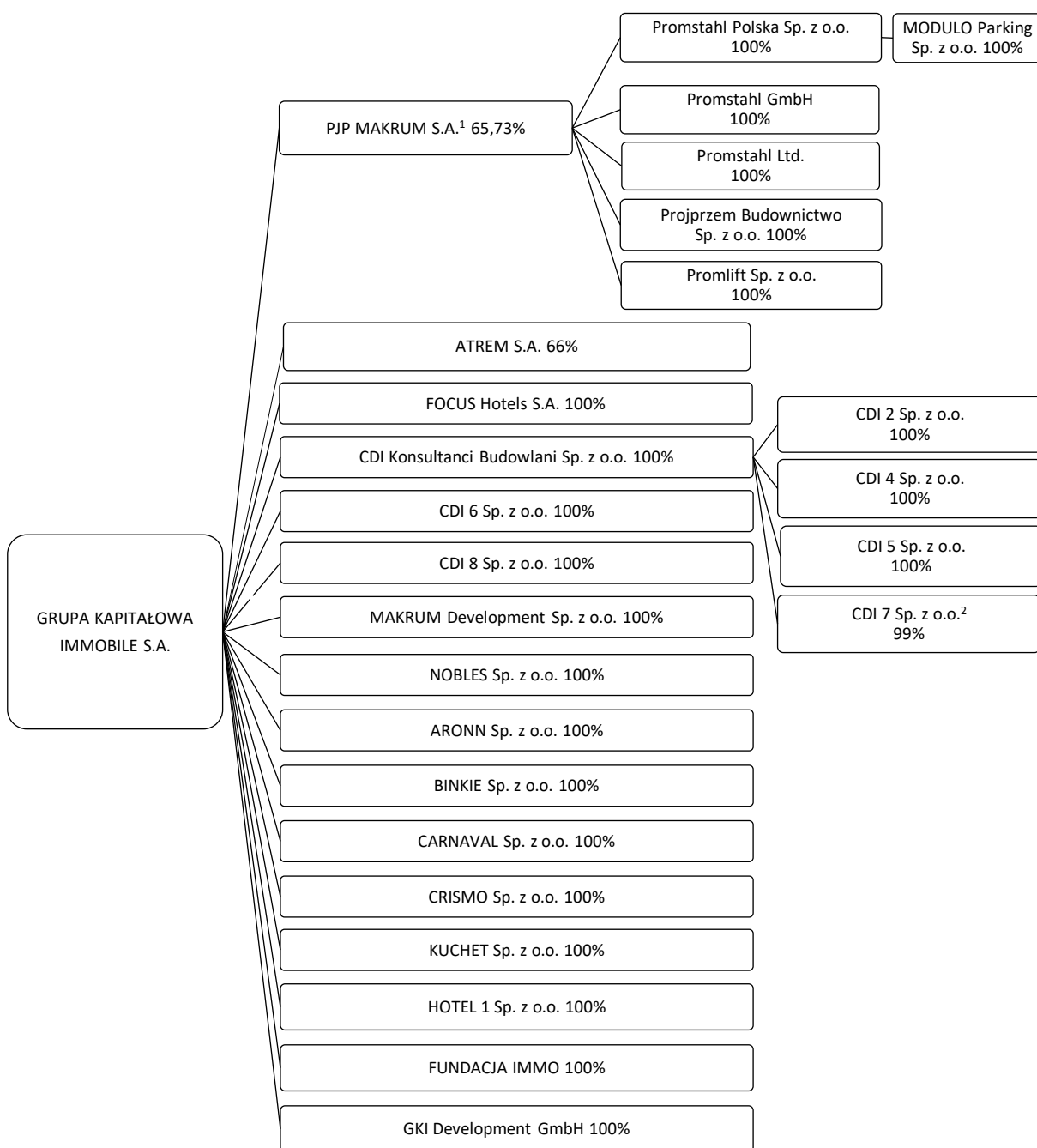
Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
Promlift Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o. o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATREM S.A.	Złotniki, Polska

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)



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

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2020.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 27.11.2020 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA
Stan na dzień 27.11.2020				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)**	27 862 261	36,97	27 862 261	36,97
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 Winiński	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	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 560 892	14,01	10 560 892	14,01
Stan na dzień 30.09.2020				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)**	27 808 269	36,90	27 808 269	36,90
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 Winiński	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	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 614 884	14,09	10 614 884	14,09

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w październiku 2020 r. 53.992 akcje Spółki.

**MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w lipcu i sierpniu 2020 r. 17.096 akcji Spółki.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 27.11.2020 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariatu posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 27.11.2020 r.

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2020	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 27.11.2020
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Rafał Piókarz	500	-----	-----	500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	27 808 269	53 992	-----	27 862 261
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 019 503	-----	-----	4 019 503
Piotr Fortuna	61 000	5 700	-----	66 700

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.

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

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa Spółki zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 19 Sprawy sądowe*.

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

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

10. Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2020 do 30.09.2020 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

Spółka w okresie od 01.01 do 30.09.2020 roku udzieliła 5 poręczeń za zobowiązania spółek zależnych.

Data udzielenia poręczenia	Przedmiot umowy	Wartość umowy na dzień 30.06.2020 r. w tys. PLN	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
24.02.2020	Kredyt w rachunku bieżącym Umbrella	12 500*	ATREM	mBank SA	15 000	31.05.2021
24.02.2020	Umowa ramowa (limit gwarancyjny)	22 250*	ATREM	mBank SA	27 000	31.08.2025
19.02.2020	Umowa poręczenia	150**	ATREM	Ins-El Sp. z o.o. Sp. k.	150	15.04.2020
24.03.2020	Umowa poręczenia	691**	ATREM	ASTOR Sp. z o.o.	691	31.05.2020
10.04.2020	Umowa poręczenia	131**	ATREM	Alpol Sp. z o.o.	131	30.07.2020

* Poręczenia zastąpiły poręczenia udzielone w czerwcu 2019 roku.

** Poręczenia straciły ważność przed dniem publikacji niniejszego sprawozdania.

W okresie od 01.01 do 30.09.2020 roku na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne gwarancje.

11. 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

- W dniu 27.03.2020 r. Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego, zgodnie z którym spłata rat kapitałowych została zawieszona na okres 6 m-cy. Spółka, ze względu na pandemię koronawirusa i jej wpływ na inne segmenty w Grupie (w szczególności w hotelarstwie), zabezpieczyła się w ten sposób przed ewentualną utratą płynności w całej Grupie.
- W dniu 31.08.2020 r. zostało zarejestrowane połączenie spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Spółka Przejmująca”) ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 oraz art. 515 §1 ksh w związku art. 516 § 6 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiadała 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

12. Podstawowe zagrożenia i ryzyko związane z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

- wpływ pandemii koronawirusa na działalność Spółek zależnych, a w szczególności na działalność w segmencie hotelarskim,
- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój i reorganizację Grupy Kapitałowej Spółki,
- efekt reorganizacji grupy ATREM S.A. i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nią działalności, w tym w świetle pandemii koronawirusa,
- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek, umów o usługi holdingowe itp.,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym w segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- sytuacja na rynkach, w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, budownictwo, hotelarstwo, developing i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w Grupie Kapitałowej,
- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A.

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w dniu 27.11.2017 roku opublikowała strategię spółki oraz całej Grupy Kapitałowej na lata 2018-2022.

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

Główne cele na 2020 rok i kolejne lata związane są z kontynuacją reorganizacji Grupy Kapitałowej Spółki, w tym:

- analiza i optymalizacja organizacji Grupy Kapitałowej, koncentracja działalności przemysłowej wokół PJP MAKRUM S.A.,
- kontynuowanie strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Spółka nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach, w tym wykorzystanie możliwych synergii we współpracy z PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.,
- dostosowanie struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacja wewnętrzna Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

Spółka intensywnie analizuje możliwości rozszerzenia Grupy poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamyh z segmentami Grupy. W kilku przypadkach podjęte zostały rozmowy z Zarządami i/lub znaczącymi akcjonariuszami i udziałowcami Spółek będących w kręgu zainteresowania Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Szczególnie uważnie analizowana jest sytuacja Spółek notowanych na GPW w Warszawie.

Bydgoszcz, dn. 27 listopada 2020 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy