



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 WRZEŚNIA 2022 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 29 LISTOPADA 2022 ROKU

Spis treści

1.	Najważniejsze zdarzenia.....	3
2.	Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2022 do 30.09.2022 r.	4
2.1.	Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2.	Wyniki finansowe	5
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 29.11.2022 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 29.11.2022 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.....	14
10.	Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2022 do 30.09.2022 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 04.02.2022 roku Spółka otrzymała informację ze strony podmiotu pośredniczącego w przyjmowaniu ofert sprzedaży Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie w związku z wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż akcji ATREM S.A. z dnia 08.12.2021 r., o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której Emitent nabędzie 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

Rozliczenie transakcji sprzedaży akcji, w całości ze środków własnych Spółki, nastąpiło w dniu 09.02.2022 r. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

2. W dniu 10.06.2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy oraz określenia daty nabycia prawa do dywidendy i terminu jej wypłaty. Zgodnie z uchwałą postanowiono dokonać wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków lat ubiegłych w kwocie 3 014 517,28 zł wedle następujących zasad:

- a. w podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia uchwały 414 031 sztuk akcji,
- b. dywidenda na jedną akcję wynosi 0,04 zł,
- c. dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 09.09.2022 r.,
- d. termin wypłaty dywidendy ustalono się na dzień 23.09.2022 r.

3. W dniu 08.08.2022 r. Spółka dokonała pierwszego, a w dniu 06.09.2022 r. drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka Przejmująca) oraz MAKRUM Development Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana).

Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 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 posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

W dniu 24.10.2022 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wyżej opisanego połączenia, zgodnie z którą NWZ wyraziło zgodę na Plan Połączenia uzgodniony przez Zarządy Spółek Przejmującej i Przejmowanej.

4. Podstawowe dane finansowe Spółki:

- a. Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku wyniosły 20,7 mln PLN,
- b. EBITDA jest dodatnia i wynosi 3,7 mln PLN,
- c. Zysk netto w wysokości 1,7 mln PLN.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2022 do 30.09.2022 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 30.09.2022 r. GK IMMOBILE S.A. zatrudniała 40 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- controllingu i wsparciu biznesu,
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- dziale IT,
- 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 30.09.2022 roku oraz na dzień 30.09.2021 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.

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	OGÓŁEM
za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	2 010	17 961	19 971
Wynik operacyjny segmentu	1 791	5 703	7 494
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	-	524	524
Aktywa segmentu sprawozdawczego	15 599	256 606	272 205
za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	2 194	8 492	10 686
Wynik operacyjny segmentu	2 335	1 470	3 805
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	-	396	396
Aktywa segmentu sprawozdawczego	19 833	258 550	278 383

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

W pierwszych trzech kwartałach 2022 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 trzy kwartały 2022 r. oraz analogiczny okres roku 2021.

	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2021 (niebadane)
Działalność kontynuowana				
Przychody ze świadczenia usług	7 665	2 452	7 269	2 592
Przychody z odsetek	6 948	2 548	2 636	394
Pozostałe przychody operacyjne	6 055	5 004	937	931
Przychody operacyjne razem	20 668	10 004	10 842	3 917
Koszty świadczenia usług	5 190	1 692	4 127	1 361
Koszty ogólnego zarządu	4 317	1 371	4 157	1 403
Koszty finansowe	9 014	3 376	4 154	1 566
Pozostałe koszty operacyjne	1 231	381	1 730	604
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(8)	-	(13)	(3)
Koszty operacyjne razem	19 744	6 820	14 155	4 931
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	924	3 184	(3 313)	(1 014)
Podatek dochodowy	(733)	(670)	(330)	(157)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 657	3 854	(2 983)	(857)
Zysk (strata) netto	1 657	3 854	(2 983)	(857)

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

Przychody Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku były wyższe o 9,8 mln PLN w porównaniu do przychodów analogicznego okresu w roku 2021, głównie w związku ze wzrostem stóp procentowych oraz otrzymanej dywidendy z ATREM S.A.

Koszty Spółki w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku wzrosły o 5,6 mln PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku 2021, w szczególności z powodu wzrostu kosztów finansowych (wzrost o 4,9 mln PLN).

Spółka osiągnęła zysk brutto na poziomie 0,9 mln PLN (vs. strata brutto 3,3 mln PLN w okresie porównawczym) oraz zysk netto na poziomie 1,7 mln PLN (vs. strata netto 3,0 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego).

2.2.2. BILANS**AKTYWA TRWAŁE**

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30.09.2022 r. zwiększyła się o 4,1 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2021 r. i wyniosła 264,9 mln PLN. Jest to spowodowane wzrostem wartości udzielonych pożyczek długoterminowych oraz zakupem w wezwaniu akcji ATREM S.A.

Aktywa	30.09.2022 (niebadane)	31 grudnia 2021
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	1	10
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 412	2 545
Rzeczowe aktywa trwałe	249	279
Nieruchomości inwestycyjne	10 195	11 813
Inwestycje w jednostkach zależnych	167 067	165 856
Pozostałe należności	3 330	4 362
Pożyczki	81 501	76 005
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	149	-
Aktywa trwałe	264 904	260 870

Kolejna tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30.09.2022 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
PIJ 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%	3 053
CDI 8 Sp. z o.o.	100	100%	5
CDI 10 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%	1 855
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.	6 618 184	71,70%	22 932
Dlako Sp. z o.o.	1 526 643	90%	0

*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 30.09.2022 r. spadły w stosunku do 31.12.2021 r. o 5,2 mln PLN i wyniosły 11,5 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

Aktywa	30.09.2022 (niebadane)	31 grudnia 2021
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 905	2 236
Pożyczki	7 441	9 643
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	4 273
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	132	471
Aktywa obrotowe	11 483	16 623

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 30.09.2022 r. zmniejszył się o 1,4 mln PLN w stosunku do poziomu na dzień 31.12.2021 r. i wyniósł 154,7 mln PLN. Jest to wynik wypłaconej dywidendy oraz wypracowanego zysku netto w okresie.

Pasywa	30.09.2022 (niebadane)	31 grudnia 2021
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	(911)	(911)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	28 357	28 357
Zyski zatrzymane:	4 764	6 104
- zysk (strata) z lat ubiegłych	3 107	8 944
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 657	(2 840)
Kapitał własny	154 762	156 102

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 30.09.2022 r. zwiększyła się o ok. 0,3 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2021 roku i osiągnęła poziom 121,6 mln PLN.

Pasywa	30.09.2022 (niebadane)	31 grudnia 2021
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	57 217	53 500
Leasing	6 694	9 303
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	584
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	12	12
Zobowiązania długoterminowe	63 923	63 399
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 071	3 539
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	52 125	50 843
Leasing	3 333	3 454
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	173	156
Zobowiązania krótkoterminowe	57 702	57 992
Zobowiązania razem	121 625	121 391

2.2.3. PRZEPIŃY PIENTĘŻNE

	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 007	4 287
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 266	(7 553)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(8 612)	3 098
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(339)	88
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	471	119
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	132	207

W pierwszych trzech kwartałach 2022 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 4,0 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto (0,9 mln PLN) została skorygowana m.in. o amortyzację (razem 0,7 mln PLN), zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej (1,1 mln PLN), koszty odsetek (8,2 mln PLN) oraz przychody z odsetek i dywidend (11,4 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła dodatnie przepływy pieniężne w wysokości 4,3 mln PLN, na co złożyły się ruchy związane z pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek (wpływ gotówki netto w kwocie 1,0 mln PLN), otrzymane dywidendy (4,5 mln PLN) oraz wydatki na nabycie jednostek zależnych w kwocie 1,2 mln PLN.

Na działalności finansowej odnotowano ujemny przepływ w wysokości 8,6 mln PLN, na co składały się:

- wydatki związane z wykupem obligacji w wysokości 2,4 mln PLN,
- wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 17,1 mln PLN,
- spłaty kredytów i pożyczek, leasingu finansowego i odsetek w wysokości 20,3 mln PLN,
- wypłacone dywidendy w kwocie 3,0 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 2022 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku 2021. Z uwagi na kontrolowanie sytuacji finansowej podmiotów zależnych Spółka nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

W wyniku osiągniętego zysku na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	3Q2022	3Q2021
Obrotowość aktywów	Przychody operacyjne/aktywa	max.	7,48%	3,89%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	30.09.2022	30.09.2021
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,83	0,75
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	-46 046	-67 878
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	30.09.2022	30.09.2021
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,20	0,12
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,20	0,12
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,44	0,44
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,79	0,79
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	3Q2022	3Q2021
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody operacyjne	max.	8,02%	-27,52%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody operacyjne	max.	4,47%	-30,56%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,60%	-1,07%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	1,07%	-1,91%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	3Q2022	3Q2021
EBITDA w PLN	Zysk (strata) operacyjny + Amortyzacja	max.	3 727	-1 086
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody operacyjne	max.	18,03%	-10,02%

* 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 2022 roku Spółka kontynuowała działalność w niezmienionej formie.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia o charakterze nietypowym, poza wskazanymi w kwartalnym sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej pkt 3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 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 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 10 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
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.*	Bydgoszcz Polska
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PBH S.A.	Bydgoszcz Polska
QIOSK Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

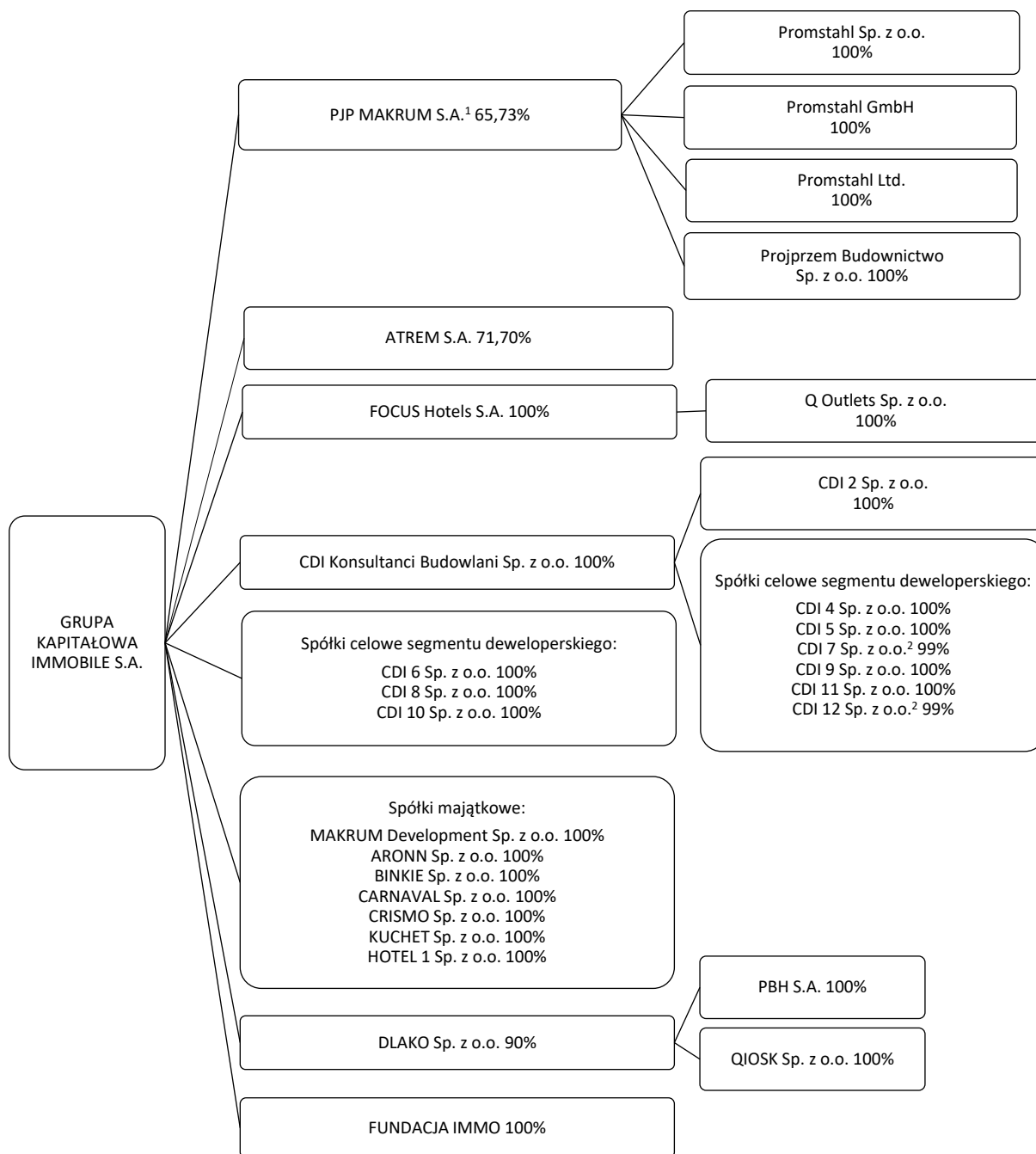
* W 2022 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A., co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia graf zamieszczony na kolejnej stronie. Informacja o zmianach w Grupie Kapitałowej Spółki została przedstawiona w kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 2 Zmiany w składzie Grupy*.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 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,
- CDI 10 Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

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

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 2022.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29.11.2022 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 29.11.2022				
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
Stan na dzień 30.09.2022				
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

* MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w 2020 r. 109.196 akcji Spółki, w 2021 r. 79.242 akcji Spółki, w 2022 r. 97.347 akcji Spółki.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 29.11.2022 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy 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 2022 roku (w tysiącach PLN)

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29.11.2022 r.**AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2022	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 29.11.2022
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	28 076 958	-----	-----	28 076 958
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 019 503	-----	-----	4 019 503
Piotr Fortuna	111 500	13 500	-----	125 000

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 kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 21.2 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 01.01.2022 do 30.09.2022 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

Spółka w okresie od 01.01 do 30.09.2022 roku udzieliła 5 poręczeń za zobowiązania spółek zależnych.

Data udzielenia poręczenia	Dokument	Wartość umowy na dzień 30.06.2022 r. w tys. PLN	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
03.01.2022	Oświadczenie o poręczeniu	10 000	ATREM S.A.	mBank S.A.	12 000	03.04.2025
17.02.2022	Umowa poręczenia	410	Focus Hotels S.A.	ENE A S.A.	410	31.12.2022
23.02.2022	Umowa poręczenia	10 000	PBH S.A.	Santander Bank Polska S.A.	10 000	22.02.2024
27.05.2022	Weksel in blanco poręczony	20 000	ATREM S.A.	BOŚ S.A.	4 000	26.05.2024
15.06.2022	Umowa poręczenia	5 000	PBH S.A.	PKO BP S.A.	5 000	14.06.2027

W okresie od 01.01 do 30.09.2022 roku na zlecenie Spółki zostały udzielone dwie gwarancje.

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zobowiązania	Wartość gwarancji w tys. PLN	Data ważności
16.03.2022	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 722	13.03.2023
06.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	975	30.06.2023

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 04.02.2022 roku Spółka otrzymała informację ze strony podmiotu pośredniczącego w przyjmowaniu ofert sprzedaży Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie w związku z wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż akcji ATREM S.A. z dnia 08.12.2021 r., o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której Emitent nabędzie 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

Rozliczenie transakcji sprzedaży akcji, w całości ze środków własnych Spółki, nastąpiło w dniu 09.02.2022 r. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

- W dniu 10.06.2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy oraz określenia daty nabycia prawa do dywidendy i terminu jej wypłaty. Zgodnie z uchwałą postanowiono dokonać wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków lat ubiegłych w kwocie 3 014 517,28 zł wedle następujących zasad:
 - a. w podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia uchwały 414 031 sztuk akcji,
 - b. dywidenda na jedną akcję wynosi 0,04 zł,
 - c. dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 09.09.2022 r.,
 - d. termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 23.09.2022 r.
- W dniu 08.08.2022 r. Spółka dokonała pierwszego, a w dniu 06.09.2022 r. drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka Przejmująca) oraz MAKRUM Development Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana).

Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 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 posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

W dniu 24.10.2022 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wyżej opisanego połączenia, zgodnie z którą NWZ wyraziło zgodę na Plan Połączenia uzgodniony przez Zarządy Spółek Przejmującej i Przejmowanej.

Spółka przewiduje, iż rejestracja połączenia w KRS nastąpi w IV kwartale 2022 roku.

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:

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie),
- wpływ pandemii koronawirusa na działalność Spółek zależnych, a w szczególności na działalność w segmencie hotelarskim i detalicznym,
- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój i reorganizację Grupy Kapitałowej Spółki,
- efekt reorganizacji grupy DLAKO Sp. z o.o. i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonych przez nie działalności, w tym w świetle pandemii koronawirusa i wojny na Ukrainie,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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

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

- zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym: włączenie do Grupy spółki DLAKO Sp. z o.o., udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogące wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- planowane połączenie z MAKRUM Development Sp. z o.o., co wpłynie na strukturę bilansu oraz przyszłe przychody i koszty Spółki,
- wpływy z tytułu wypłacanych przez Spółki zależne dywidend,
- możliwość obsługi zaciągniętych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek w sytuacji utrzymujących się wysokich stóp procentowych,
- 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. w dniu 27.11.2017 roku opublikowała strategię spółki oraz całej Grupy Kapitałowej na lata 2018-2022. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie opublikowała strategii na kolejne lata.

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

Główne cele na 2022 rok i kolejne związane są z kontynuacją reorganizacji Grupy Kapitałowej Spółki, w tym:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

- 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,
- analiza i optymalizacja nowego segmentu sprzedaży detalicznej po przejęciu 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o. – właściciela marki QUIOSQUE i sieci sklepów detalicznych,
- kontynuacja działalności spółek najbardziej dotkniętych przez pandemię koronawirusa (hotelarstwo, odzież).

Spółka intensywnie analizuje możliwości rozszerzenia Grupy poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamych 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. 29 listopada 2022 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiński

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy