



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE  
JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI**

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

**BYDGOSZCZ, 29 LISTOPADA 2023 ROKU**

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

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

### **Spis treści**

1.	O mówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku .....	3
1.1.	Charakterystyka sprzedaży .....	3
1.2.	Wyniki finansowe .....	4
1.3.	Przepływy pieniężne .....	7
1.4.	Analiza wskaźnikowa .....	8
2.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe .....	8
3.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych .....	9
4.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji .....	9
5.	Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca .....	11
6.	Akcjonariat Spółki .....	11
7.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.09.2023 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania .....	12
8.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....	13
9.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	13
10.	Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę .....	13
11.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	14

## **1. O mówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku**

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

Na dzień 30 września 2023 roku GK IMMOBILE S.A. zatrudniała 49 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.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku:

- Przychody Spółki wyniosły 23,7 mln PLN,
- EBITDA była ujemna i wyniosła - 1,2 mln PLN,
- Odnotowano stratę netto w wysokości 1,1 mln PLN.

### **1.1. 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 2023 roku oraz na dzień 30 września 2022 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.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

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

<i>Segmenty Operacyjne</i>	<i>Najem aktywów</i>	<i>Usługi Holdingowe</i>	<i>Ogółem</i>
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku</b>			
Przychody przypisane do segmentów	2 415	20 898	<b>23 313</b>
Wynik operacyjny segmentu	2 357	5 113	<b>7 470</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	0	860	<b>860</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	62 915	288 371	<b>351 286</b>
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku</b>			
Przychody przypisane do segmentów	2 010	17 961	<b>19 971</b>
Wynik operacyjny segmentu	1 791	5 703	<b>7 494</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	0	524	<b>524</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	15 599	256 606	<b>272 205</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku oraz w analogicznym okresie 2022 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

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

### 1.2. Wyniki finansowe

W poniższej tabeli przedstawione zostało Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów GK IMMOBILE S.A. za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 roku oraz analogiczny okres roku 2022.

	<i>od 01.01 do 30.09.2023</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2022</i>
Przychody ze świadczenia usług	8 862	7 665
Przychody z dywidend	5 768	4 368
Przychody z odsetek	7 382	6 948
Pozostałe przychody operacyjne	1 678	1 687
<b>Przychody operacyjne razem</b>	<b>23 690</b>	<b>20 668</b>
Koszty świadczenia usług	6 811	5 190
Koszty ogólnego zarządu	6 224	4 317
Koszty finansowe	9 763	9 014
Pozostałe koszty operacyjne	2 669	1 231
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	414	-8
<b>Koszty operacyjne razem</b>	<b>25 881</b>	<b>19 744</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-2 191</b>	<b>924</b>
Podatek dochodowy	-1 077	-733
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 114</b>	<b>1 657</b>

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

Przychody Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku były wyższe o 3 mln PLN, tj. o 14,6% w porównaniu do przychodów analogicznego okresu w roku 2022.

Koszty Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku wzrosły o 6,1 mln PLN, tj. 31,1% w porównaniu do analogicznego okresu roku 2022, w szczególności z powodu wzrostu kosztów świadczenia usług o 1,6 mln

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

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

PLN, tj. 31,2%, wzrostu kosztów ogólnego zarządu o 1,9 mln PLN tj. 44,2% oraz wzrostu pozostałych kosztów operacyjnych o 1,4 mln PLN czyli 116,8%.

Spółka zanotowała stratę brutto na poziomie 2,2 mln PLN, wobec zysku brutto 0,9 mln PLN w okresie porównawczym, oraz stratę netto na poziomie 1,1 mln PLN wobec zysku netto 1,7 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

**Aktywa**

	30.09.2023	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>		
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	1 543	1 899
Rzeczowe aktywa trwałe	96	248
Nieruchomości inwestycyjne	57 788	58 547
Inwestycje w jednostkach zależnych	155 514	148 514
Pozostałe należności	1 915	3 083
Pożyczki	78 538	86 143
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>295 394</b>	<b>298 434</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 922	3 406
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	21
Pożyczki	53 062	6 874
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	180	63
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>57 169</b>	<b>10 369</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>352 563</b>	<b>308 803</b>

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30 września 2023 roku zmniejszyła się o 3 mln PLN wobec stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku i wyniosła 295,4 mln PLN.

Aktywa obrotowe na dzień 30 września 2023 roku zwiększyły się o 46,8 mln PLN, tj. 451,3% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku, co wynika głównie ze wzrostu w pozycji pożyczek o 46,2 mln PLN.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

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

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30 września 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
<b>Stan na 30.09.2023</b>					
Heilbronn Pressen GmbH	Brak działalności operacyjnej	100%	113	-113	0
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	4 432	-1 379	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 500	1 455
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	3 038	0	3 038
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	0	3 255
Hotel 1 Sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	12 008	0	12 008
PJP MAKRUM S.A.*	Przemysł	60,20%	47 223	0	47 223
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	0	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	90,00%	0	0	0
<b>Wartość bilansowa inwestycji razem</b>			<b>158 506</b>	<b>-2 992</b>	<b>155 514</b>

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
<b>Stan na 31.12.2022</b>					
Heilbronn Pressen GmbH	Brak działalności operacyjnej	100%	113	-113	0
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	4 432	-1 379	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 500	1 455
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	3 038	0	3 038
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	255	0	255
Hotel 1 Sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	8 008	0	8 008
PJP MAKRUM S.A.*	Przemysł	60,20%	47 223	0	47 223
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	0	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	90%	0	0	0
<b>Wartość bilansowa inwestycji razem</b>			<b>151 506</b>	<b>-2 992</b>	<b>148 514</b>

\*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.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

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

**Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy**

	30.09.2023	31.12.2022
<b>Pasywa</b>		
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	17 118	21 980
- zysk (strata) z lat ubiegłych	18 232	23 539
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 114	-1 559
<b>Kapitał własny</b>	<b>167 116</b>	<b>171 978</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31 887	25 611
Leasing	7 773	10 344
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 476	6 553
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	28	22
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>45 164</b>	<b>42 530</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 708	2 377
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	131 007	88 071
Leasing	4 568	3 648
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	199
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>140 283</b>	<b>94 295</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>185 447</b>	<b>136 825</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>352 563</b>	<b>308 803</b>

Kapitał własny Spółki na dzień 30 września 2023 roku zmniejszył się o 4,9 mln PLN, tj. 2,8% w stosunku do poziomu na dzień 31 grudnia 2022 roku. Jest to rezultatem straty z bieżącego okresu oraz wypłaconej dywidendy. Wartość zobowiązań i rezerw zwiększyła się o 48,6 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2022 roku i osiągnęła poziom 185,5 mln PLN. Wzrost nastąpił głównie w pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych, w zobowiązaniach długoterminowych o 6,3 mln PLN oraz w zobowiązaniach krótkoterminowych o 43 mln PLN.

**1.3. Przepływy pieniężne**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2023</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2022</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 055	8 493
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-40 284	-220
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	33 346	-8 612
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>63</b>	<b>471</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)	117	-339
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>180</b>	<b>132</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku Spółka osiągnęła dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 7,1 mln PLN. Osiągnięta strata brutto w wysokości 2,2 mln PLN została skorygowana m.in. o amortyzację (łącznie 1 mln PLN), zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (2,6 mln PLN), koszty odsetek w wysokości 9,7 mln PLN, oraz przychody z odsetek i dywidend w kwocie 13,1 mln PLN. Na działalności inwestycyjnej odnotowano ujemne przepływy pieniężne w wysokości 40,3 mln PLN, na co wpływ miały głównie wydatki z tytułu podwyższenia kapitału w jednostkach zależnych w wysokości 7,0 mln PLN, otrzymane spłaty pożyczek udzielonych w kwocie 9,9 mln PLN, oraz pożyczki udzielone (-42,4 mln PLN).

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

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

Na działalności finansowej Spółka osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 33,3 mln PLN, na co składały się wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w wysokości 54 mln PLN, spłaty kredytów, pożyczek i zobowiązań z tytułu leasingu- łącznie 16,4 mln PLN, oraz dywidendy wypłacone w kwocie 3,7 mln PLN.

### 1.4. Analiza wskaźnikowa

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

Na koniec okresu od 1 stycznia do 30 września 2023 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku 2022. Z uwagi na kontrolowanie sytuacji finansowej podmiotów zależnych Spółka nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

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

WSKAŹNIK	FORMUŁA	CEL	3Q2023	3Q2022
<b>Obrotowość aktywów</b>	Przychody operacyjne / aktywa	max.	6,72%	7,48%
<b>Wskaźniki struktury bilansu*</b>				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,72	0,83
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-83 114	-46 046
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*</b>				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,41	0,20
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,41	0,20
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,53	0,44
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	1,11	0,79
<b>Wskaźniki rentowności</b>				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / Przychody operacyjne	max.	-4,70%	8,02%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / Przychody operacyjne	max.	-9,25%	4,47%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	-0,32%	0,60%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	-0,67%	1,07%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) przed opodatkowaniem + Amortyzacja	max.	-1 158	1 661
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody operacyjne	max.	-4,89%	8,04%

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku Spółka nie rozpoznała zdarzeń o charakterze nietypowym, kontynuowała działalność w niezmienionej formie.



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

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

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2023.

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

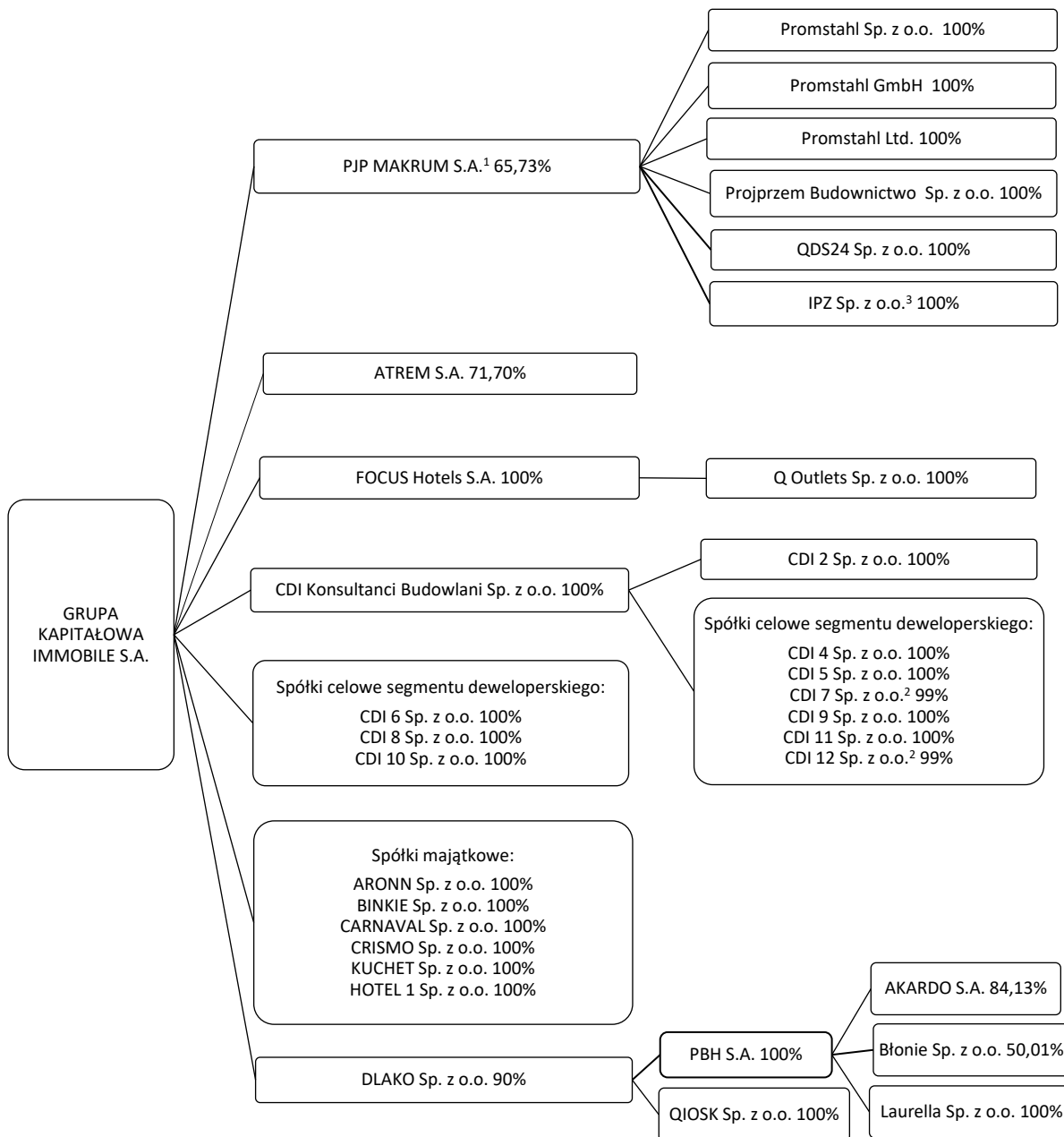
Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
QDS24 Sp. z o.o.	Solec Kujawski, Polska
Inicjatywa Północno-Zachodnia "PW" Sp. Z o.o. (IPZ)	Bydgoszcz, Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 10 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATREM S.A.	Bydgoszcz Polska
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PBH S.A.	Bydgoszcz Polska
AKARDO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
Laurella Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
Błonie Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
QIOSK Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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.

<sup>3</sup> Inicjatywa Północno Zachodnia „PW” Sp z o.o., w skrócie IPZ Sp. z o.o.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

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

### 5. Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

Spółka w okresie od 01 stycznia do 30 września 2023 roku udzieliła 3 poręczenia za zobowiązania spółek zależnych.

Data udzielenia poręczenia	Dokument	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
31.01.2023	Poręczenie	FOCUS Hotels S.A.	Compound Sp. z o.o.	9 271	12.05.2031
03.04.2023	Umowa poręczenia	PJP MAKRUM S.A.	Santander Bank Polska S.A.	7 500	30.06.2033
27.07.2023	Umowa poręczenia	BŁONIE Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	3 450	08.07.2025

W okresie od 01.01 do 30.09.2023 roku na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne gwarancje.

### 6. Akcjonariat Spółki

Poniższe zestawienia przedstawiają strukturę akcjonariatu Spółki – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 30.09.2023 (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
<b>Stan na 30.09.2023</b>				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotem zależnym MJT Sp. z o.o.)*	8 824 712	11,71%	8 824 712	11,71%
"Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacja Rodzinna**	37 400 000	49,63%	37 400 000	49,63%
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29%	10 772 552	14,29%
Sławomir Winiecki	4 019 503	5,33%	4 019 503	5,33%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	5,94%	4 479 266	5,94%
Pozostali akcjonariusze	9 866 899	13,09%	9 866 929	13,09%
<b>OGÓLEM</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>	<b>75 362 962</b>	<b>100%</b>

\* Rafał Jerzy darował "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacji Rodzinnej w sierpniu 2023 r. 19 252 276 akcji Spółki.

\*\* Rafał Jerzy i Beata Jerzy darowali "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacji Rodzinnej w sierpniu 2023 r. 18 147 724 akcje Spółki.

Zgodnie z treścią raportów bieżących nr 14/2023 oraz 15/2023, prezes Grupy Kapitałowej IMMOBILE wraz z Członkinią Rady Nadzorczej spółki, Beatą Jerzy, dokonali darowizny części posiadanych akcji na rzecz 'Fundacji Rodziny Jerzych' Fundacji Rodzinna. Obecnie podmiot ten dysponuje liczbą 37 400 000 akcji. Jednocześnie

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

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

Fundacja ta weszła do struktury akcjonariatu spółki, aczkolwiek stan posiadania Rafała Jerzego, jako prezesa zarządu obu podmiotów, pozostał niezmienny.

"Przekazanie pakietu kontrolnego do Fundacji ma na celu ochronę interesu rodziny Jerzych, pracowników kadry zarządzającej Grupy Kapitałowej IMMOBILE oraz stabilność posiadania akcji przez rodzinę Jerzych, co jest istotne dla akcjonariuszy mniejszościowych" - tak te formalne zmiany skomentował prezes Rafał Jerzy.

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

Ponadto Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 roku tj. do dnia 29 listopada 2023 roku do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły inne zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

## 7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 30.09.2023 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

Akcje GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2022	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 30.09.2023
<b>Zarząd</b>				
Rafał Jerzy	28 076 958	18 147 724	0	46 224 712
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	0	18 147 724	0
Sławomir Winiecki	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	125 000	0	0	125 000
<b>Rada Nadzorcza</b>				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	0	18 147 724	0
Mirosław Babiaczyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Piórkarz	500	0	0	500

Stan zgodny ze zmianami, które nastąpiły po dniu bilansowym:

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2023	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 29.11.2023
<b>Zarząd</b>				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	46 224 712	0	0	46 224 712
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	0	0	0	0
Sławomir Winiecki	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	125 000	25 000	0	150 000
<b>Rada Nadzorcza</b>				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	0	0	0	0
Mirosław Babiaczyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Piórkarz	500	0	0	500

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

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

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

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

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2023 roku Spółka nie była stroną transakcji zawartych na innych zasadach niż rynkowe.

## **9. 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 nocie 37.1 jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2022 roku.

## **10. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę**

Podstawowym elementem kształtującym politykę ograniczania ryzyka płynności jest utrzymywanie zdolności Spółki do terminowego wywiązywania się z bieżących i planowanych zobowiązań wobec kontrahentów.

W związku z przeniesieniem działalności operacyjnej do Spółek zależnych zmianie uległy główne ryzyka związane z płynnością Spółki. W okresie od 1 stycznia do 30 września roku Spółka nie posiadała finansowania obrotowego, systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytu inwestycyjnego.

Bieżące wpływy do Spółki w roku 2023 i latach następnych związane będą głównie z usługami administracyjnymi i holdingowymi przez nią świadczonymi. Pomimo ponad 2-krotnej nadwyżki zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi Zarząd Spółki nie dostrzega problemów ze zdolnością do regulowania zobowiązań. Na zobowiązania krótkoterminowe składają się głównie pożyczki od jednostek powiązanych stanowiące 93,4% sumy zobowiązań krótkoterminowych. Odbiorcami usług są w większości podmioty zależne, 92,8% aktywów obrotowych stanowią pożyczki udzielone do jednostek powiązanych. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decydować będzie płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

Sytuacja związana z działalnością Spółki w otoczeniu rynkowym poddanym wpływowi konfliktu w Ukrainie, w tym zmiany uwarunkowań polityczno-gospodarczych, zmian prawnych powoduje konieczność elastycznego zarządzania posiadanymi przez Spółkę zasobami finansowymi, co przejawia się w zmianach kierunków przepływów nadwyżek środków generowanych przez Spółki operacyjne (spłaty lub zaciągnięcie pożyczek

wewnątrzgrupowych, ewentualne zaciągnięcie dodatkowych zobowiązań finansowych, decyzje co do dywidend, udzielanie poręczeń itp.).

Spółka nie widzi zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

## **11. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

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

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie),
- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój i reorganizację Grupy Kapitałowej Spółki,
- realizacja kontraktów spółki zależnej ATREM S.A. i uzyskanie kolejnych projektów,
- efekt reorganizacji segmentu modowego Grupy i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nie działalności,
- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek, umów o usługi holdingowe itp.,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- 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.

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

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

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

W roku 2023 i następnych zamierzenia inwestycyjne Spółki związane będą głównie z dalszym rozwojem grupy kapitałowej Spółki i polegać będą na:

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności

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

---

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

Spółka nie planuje znaczących inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe.

Bydgoszcz, 29 listopada 2023 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu  
Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu  
Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu  
Rafał Jerzy*