



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

**Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2020 ROKU**

*29 czerwca 2020 roku*

## Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Zysk (strata) na jedną akcję.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
4. Zmiana szacunków i korekty błędów.....	10
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	12
6. Sezonowość działalności.....	14
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	14
8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	15
9. Przychody i koszty.....	15
10. Podatek dochodowy.....	16
11. Rzeczowe aktywa trwałe.....	18
12. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy.....	18
13. Aktywa niematerialne.....	19
14. Nieruchomości inwestycyjne.....	19
15. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	19
16. Należności i pożyczki.....	20
17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	21
18. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych.....	21
19. Rezerwy.....	22
20. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	22
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	23
22. Inne istotne zmiany.....	23
22.1 Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	23
22.2 Sprawy sądowe.....	24
22.3 Zobowiązania warunkowe.....	24
22.4 Zobowiązania inwestycyjne.....	25
22.5 Kapitał własny.....	25
22.6 Zarządzanie kapitałem.....	25
22.7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	26
22.8 Zysk przypadający na jedną akcję.....	26
22.9 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązania leasingowe.....	26
23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	27
24. Instrumenty finansowe.....	28
25. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	29
26. Działalność zaniechana.....	29
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	29
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	31

## Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31 grudnia 2019	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31 grudnia 2019
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
Przychody ze sprzedaży	1 917	1 716	7 427	439	399	1 727
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(149)	(596)	29 551	(34)	(139)	6 870
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(568)	(532)	31 676	(130)	(124)	7 364
Zysk (strata) netto	(385)	8	26 156	(88)	2	6 081
Zysk na akcję (PLN)	(0,01)	0,00	0,35	(0,00)	0,00	0,08
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,01)	0,00	0,35	(0,00)	0,00	0,08
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3618	4,2984	4,3016
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 992)	(41)	(5 350)	(1 374)	(10)	(1 244)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 310)	(1 613)	1 881	(988)	(375)	437
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	12 191	5 320	2 725	2 795	1 238	633
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 889	3 666	(744)	433	853	(173)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3618	4,2984	4,3016
<b>Bilans</b>						
Aktywa	260 265	211 422	213 535	57 172	49 153	50 143
Zobowiązania długoterminowe	66 662	1 421	52 893	14 644	330	12 421
Zobowiązania krótkoterminowe	33 773	37 567	41 456	7 419	8 734	9 735
Kapitał własny	159 830	172 434	160 215	35 110	40 089	37 622
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,5523	4,3013	4,2585

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

01 stycznia do 31 marca 2020: 1 euro = 4,3618  
01 stycznia do 31 marca 2019: 1 euro = 4,2984  
01 stycznia do 31 grudnia 2019: 1 euro = 4,3016

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

31 marca 2020: 1 euro = 4,5523  
31 marca 2019: 1 euro = 4,3013  
31 grudnia 2019: 1 euro = 4,2585

## Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>7, 9</b>	<b>1 917</b>	<b>1 716</b>
Przychody ze sprzedaży usług		1 917	1 716
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>9</b>	<b>645</b>	<b>1 061</b>
Koszt sprzedanych usług		645	1 061
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>1 272</b>	<b>655</b>
Koszty ogólnego zarządu	9	1 014	1 450
Pozostałe przychody operacyjne	9	31	47
Pozostałe koszty operacyjne	9	438	44
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	17	-	196
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(149)</b>	<b>(596)</b>
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		8	(10)
Przychody finansowe	9	931	985
Koszty finansowe	9	1 358	911
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(568)</b>	<b>(532)</b>
Podatek dochodowy	10	(183)	(540)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(385)</b>	<b>8</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(385)</b>	<b>8</b>

## Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	21.8.	(0,01)	0,00
- rozwodniony		(0,01)	0,00

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(385)</b>	<b>8</b>
<i>Inne całkowite dochody</i>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	-
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>(385)</b>	<b>8</b>

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31.03.2020 (niebadane)	31 grudnia 2019
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne	13	10	11
Aktywa trwałe z tytułu prawa do użytkowania	12	3 190	3 410
Rzeczowe aktywa trwałe	11	369	346
Nieruchomości inwestycyjne	14	10 688	10 979
Inwestycje w jednostkach zależnych	18	175 361	175 361
Należności i pożyczki	16	62 094	57 182
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	350	167
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>252 062</b>	<b>247 456</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	3 897	5 135
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		37	37
Pożyczki	16	1 786	1 737
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	22.1	277	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		225	107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.7	1 981	92
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>8 203</b>	<b>7 108</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>260 265</b>	<b>254 564</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	22.5	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		27 119	27 119
Zyski zatrzymane:		10 159	10 544
- zysk (strata) z lat ubiegłych		10 544	9 989
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(385)	555
<b>Kapitał własny</b>		<b>159 830</b>	<b>160 215</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	58 535	43 606
Leasing	21.9	7 667	8 791
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	6	6
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		454	490
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>66 662</b>	<b>52 893</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	1 013	7 648
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	27 669	29 300
Leasing	21.9	3 905	3 715
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	522	485
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		664	308
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>33 773</b>	<b>41 456</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>100 435</b>	<b>94 349</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>260 265</b>	<b>254 564</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego  
załączone na stronach od 8 do 31

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(568)</b>	<b>(532)</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	11	22	77
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12	220	-
Amortyzacja aktywów niematerialnych	13	1	1
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		291	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		64	(82)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(15)	13
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrum. pochodne)		(1)	(200)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		56	8
Koszty odsetek		971	604
Przychody z odsetek i dywidend		(632)	(741)
Inne korekty		-	-
<b>Korekty razem</b>		<b>977</b>	<b>(320)</b>
Zmiana stanu zapasów		-	-
Zmiana stanu należności	24	847	772
Zmiana stanu zobowiązań		(7 486)	106
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		238	(40)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>(6 401)</b>	<b>838</b>
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-	(27)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(5 992)</b>	<b>(41)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	11	(46)	(4)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		16	8
Wydatki netto na podwyższenie kapitału zakładowego jednostek zależnych		-	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	15	934	5 644
Pożyczki udzielone	15	(5 726)	(9 048)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(350)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		9	1 664
Otrzymane odsetki		263	123
Otrzymane dywidendy		590	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(4 310)</b>	<b>(1 613)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		2 400	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19;24	14 530	5 830
Spłaty kredytów i pożyczek	19;24	(3 862)	(259)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	21,8	(93)	(60)
Odsetki zapłacone		(784)	(191)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>12 191</b>	<b>5 320</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 889	3 666
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>92</b>	<b>1 483</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>1 981</b>	<b>5 149</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego  
załączone na stronach od 8 do 31

## Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>18 841</b>	-	<b>103 711</b>	<b>27 119</b>	<b>10 544</b>	<b>160 215</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku	-	-	-	-	(385)	(385)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku	-	-	-	-	-	-
<b>Calkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2020</b>	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji obcych	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31 marca 2020 roku</b>	<b>18 841</b>	-	<b>103 711</b>	<b>27 119</b>	<b>10 159</b>	<b>159 830</b>

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>18 841</b>	-	<b>103 711</b>	<b>27 119</b>	<b>19 018</b>	<b>168 689</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	-	8	8
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	-	-	-
<b>Calkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2019</b>	-	-	-	-	<b>8</b>	<b>8</b>
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31 marca 2019 roku</b>	<b>18 841</b>	-	<b>103 711</b>	<b>27 120</b>	<b>19 026</b>	<b>168 697</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 31

## **Dodatkowe noty objaśniające**

### **1. Informacje ogólne**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów i strat oraz rachunek zysków i strat obejmuje dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku, które nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Spółce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie posiadany pakietem udziałów w Spółkach zależnych,
- usługi holdingowe.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku, które dnia 29 czerwca 2020 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2020.

### **2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 8 maja 2020 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Sytuacja związana z epidemią koronawirusa nie wpływa bezpośrednio, poza zmianami w organizacji pracy (częściowa praca zdalna) oraz dodatkowymi zabezpieczeniami sanitarnymi, na sytuację Spółki, z uwagi na holdingowy charakter jej działalności

Jednakże epidemia wpływa na Spółkę pośrednio – poprzez wpływ jaki wywiera na działalność spółek zależnych, w tym w szczególności na sytuację FOCUS Hotels S.A.

Sytuacja wywołana epidemią i idącymi za tym ograniczeniami i zmianami administracyjnymi i rynkowymi powoduje konieczność elastycznego zarządzania posiadany przez Spółkę zasobami finansowymi, co przejawia się w zmianach kierunków przepływów nadwyżek środków generowanych przez Spółki operacyjne (spłaty lub zaciąganie pożyczek wewnątrzgrupowych, ewentualne zaciągnięcie dodatkowych zobowiązań finansowych, decyzje co do dywidend, udzielanie poręczeń itp.).

Dodatkowo zagrożone może być także regulowanie przez Spółki zależne zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A. z tytułu umów holdingowych itp.

Mając na uwadze stan zwiększonej niepewności co do przyszłej sytuacji rynkowej Spółka zawarła aneks z SANTANDER Bank S.A, przesuwał spłatę 6 miesięcznych rat kredytowych.

Opis wpływu epidemii koronawirusa na poszczególne segmenty działalności Grupy GK IMMOBILE S.A. znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **2.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego**

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest PLN.



### **3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

#### ***Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”***

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

#### ***Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”***

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakujących wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

#### ***Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”***

Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

#### ***Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF***

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

#### ***Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7***

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

W związku z tym, że Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie ma istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

#### ***MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”***

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

*Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.*

#### ***Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”***

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

W związku z tym, że Spółka stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

## **4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne**

### **4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku z z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku i później.

## **5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

### **5.1. Profesjonalny osąd**

Sporządzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu jednostki osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań:

#### *Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne oraz pożyczek i należności udzielonych jednostkom powiązanym*

Zarząd Spółki dokonuje analizy przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych uwzględniając złożoność i mnogość powiązań pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., wzajemnych sald pożyczek, należności i zobowiązań na różnych poziomach Grupy. W analizie odnosi się w pierwszej kolejności do wyników operacyjnych i związanych z tym prognozami przepływów finansowych generowanych poprzez poszczególne podmioty zależne i powiązane oraz poddaje ocenie posiadane przez podmioty zależne aktywa.

#### *Klasyfikacja umów leasingowych*

Osądy związane z wdrożeniem MSSF 16 w zakresie okresu leasingu (umowy na czas nieokreślony, umowy z opcją wykupu) oraz stopy procentowej przyjętej do dyskontowania zobowiązań z tytułu leasingu zostały opisane w nocie nr 22. 9.

#### *Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych*

Spółka dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

#### *Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych*

Spółka dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów.

#### *Ocena realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego*

Spółka dokonuje osądu co realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w oparciu o planowane i prawdopodobne do osiągnięcia dochody podatkowe Spółki w okresie umożliwiającym rozliczenie poszczególnych tytułów utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego. Planowanie dochodów podatkowych oparte jest na bieżącej działalności Spółki oraz na potencjalnych dochodach związanych ze zbyciem posiadanych udziałów i akcji.

## 5.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym. Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

### *Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych*

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych.

Przyjęta na koniec roku 2019 metodologia nie uległa zmianie. W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się również wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2019 roku.

### *Wycena nieruchomości inwestycyjnych*

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. Przy wycenie wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się cechy danej działki takie jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje im odpowiednie wagi.

### *Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego*

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

### *Wartość godziwa instrumentów finansowych*

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

### *Stawki amortyzacyjne*

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

### *Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi*

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

## 6. Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

## 7. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Spółka została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

1. Segment *Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem:

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

2. Segment Usługi Holdingowe zajmuje się głównie świadczeniem usług w zakresie obsługi prawnej i kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych. Do segmentu tego zostały przyporządkowane również usługi doradztwa finansowego w pozyskaniu kredytu i zarządzania kredytem.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd podjął decyzję o włączeniu do tego segmentu pozostałych przychodów/kosztów związanych z działalnością holdingową, tj. przychodów z tyt. dywidend, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz o włączeniu do aktywów segmentu inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielanych wewnątrz grupy. W wyniku tej zmiany skorygowano również odpowiednio prezentację segmentów za okres zakończony dnia 31.03.2019 roku.

3. Segment Pozostałe zajmuje się sprzedażą zbędnego majątku Spółki.

Żaden z segmentów operacyjnych Spółki nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia powyższych sprawozdawczych segmentów operacyjnych.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej. Finansowanie Spółki (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Spółki i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych innych niż odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym,
- zysku na sprzedaży jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych innych niż dywidendy, odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz dotyczących usług poręczeń świadczeń pieniężnych..

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych (akcje i obligacje notowane na giełdzie).

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	570	2 218	-	2 788
Wynik operacyjny segmentu	1 093	515	-	1 608
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	403	1		404
Aktywa segmentu sprawozdawczego	11 649	239 084	3 734	254 467
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	710	1 899	-	2 609
Wynik operacyjny segmentu	300	813	-	1 113
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	75	3		78
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 496	204 766	4 522	214 784

Na wynik operacyjny segmentów wpłynęła kalkulacja wynikająca z ujawnienia danych zgodnie z MSSF 16.

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)
<b>Wynik operacyjny segmentów</b>	<b>1 608</b>	<b>1 113</b>
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	31	243
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(1 452)	(1 494)
<b>Korekty razem</b>	<b>(1 421)</b>	<b>(1 251)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>187</b>	<b>(138)</b>
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	(10)
Przychody finansowe	59	91
Koszty finansowe (-)	(822)	(475)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(568)</b>	<b>(532)</b>
<b>Aktywa segmentów</b>		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	254 467	214 784
Aktywa nie alokowane do segmentów	5 798	39 780
<b>Aktywa razem</b>	<b>260 265</b>	<b>254 564</b>

## 8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 02.06.2020 r. Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej Spółki, w celu jej rekomendacji do zatwierdzenia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki propozycję w sprawie przeznaczenia zysku netto Spółki za 2019 rok w kwocie 555 tys. zł oraz niepodzielonych zysków z lat ubiegłych na wypłatę dywidendy w kwocie łącznej 1.507.258,64 PLN, tj. 0,02 PLN na akcję, z tym zastrzeżeniem, że w podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia w/w uchwały 414.031 akcji.

## 9. Przychody i koszty

### *Przychody operacyjne*

W okresie od stycznia do marca 2020 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2019 roku, Spółka osiągała przychody głównie z wynajmu majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych.

Wartość przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do marca 2020 roku wyniosła 1.917 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2019 roku wartość ta wzrosła o 201 tys. PLN.

### *Koszty operacyjne*

Spółka ponosi koszty operacyjne związane z wynajmem majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych (w większości koszty te stanowi amortyzacja składników majątku trwałego oraz wynagrodzenia pracowników).

Koszty operacyjne w okresie od stycznia do marca 2020 roku osiągnęły poziom 645 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2019 roku wartość zmniejszyła się o 416 tys. PLN.

### *Koszty ogólnego Zarządu*

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do marca 2020 roku osiągnęły poziom 1.014 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2019 roku wartość zmniejszyła się o 436 tys. PLN.

#### Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do marca 2020 roku wyniosła 31 tys. PLN.

#### Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do marca 2020 roku osiągnęły poziom 438 tys. PLN (wzrosły o 394 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2019). Wzrost jest spowodowany ujęciem wyceny Nieruchomości Inwestycyjnej w wys 291 tys zł.

#### Przychody finansowe

Przychody finansowe za okres od stycznia do marca 2020 roku osiągnęły poziom 931 tys. PLN i były o 54 tys. PLN niższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2019 roku.

Na wartość przychodów składają się odsetki od udzielonych pożyczek w wysokości 632 tys PLN, przychody z tyt świadczeń poręczeń w wysokości 240 tys PLN.

#### Koszty finansowe

Koszty finansowe w okresie od stycznia do marca 2020 roku osiągnęły poziom 1.358 tys. PLN i wzrosły się w stosunku do analogicznego okresu 2019 roku o 447 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 539 tys PLN.

## 10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za kwartał zakończony dnia 31 marca 2019 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2019</b>
Wynik przed opodatkowaniem	<b>(568)</b>	<b>966</b>
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce</b>	<b>(108)</b>	<b>184</b>
Różnice trwale pomiędzy wynikiem brutto bilansowym a podatkowym	(75)	-
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania	-	(744)
Nieujete straty podatkowe	-	971
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący 32% ( w 2019 roku: 43%)</b>	<b>(183)</b>	<b>411</b>

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Zmiany z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie objętym sprawozdaniem przedstawiają się następująco:

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	2020-03-31	2019-12-31
<b>Saldo na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	910	1 316
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	743	738
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>167</b>	<b>578</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	182	(411)
Inne całkowite dochody (+/-)		-
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>350</b>	<b>167</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	984	910
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	634	743

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<b>01.01.-31.03.2020</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów trwałych	-	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	39	(1)	-	38
Odpis aktualizujący wartość udziałów	509	-	-	509
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	-	12	-	12
Wycena bilansowa należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-
Wycena bilansowa pozostałych należności	-	-	-	-
Inne aktywa	-	-	-	-
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	36	1	-	37
Rezerwy na świadczenia pracownicze	18	4	-	22
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	152	61	-	213
Rezerwy na zobowiązania	-	-	-	-
Odsetki od obligacji	148	(99)	-	49
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	8	96	-	104
Inne zobowiązania	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>910</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>984</b>

Zarząd opracował plan rozliczenia straty podatkowej w ustawo przewidzianym terminie i z tego względu nie ma potrzeby tworzenia odpisu aktualizującego na aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<b>Stan na 31.03.2020</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	23	(1)	-	22
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	392	-	-	392
Należności z tytułu prawa do użytkowania	(1)	81	-	80
Wycena bilansowa akcji obcych	-	-	-	-
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	112	(33)	-	79
Należność z tytułu podatku VAT (korekta proporcji VAT za 2019 rok)	158	(158)	-	-
Wycena kredytu inwestycyjnego wg SNC	59	2	-	61
<b>Razem</b>	<b>743</b>	<b>(109)</b>	<b>-</b>	<b>634</b>



## 11. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 31.03.2020</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	73	3 056	968	324	20	4 441
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(39)	(3 001)	(880)	(152)	-	(4 072)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2020</b>	-	<b>34</b>	<b>55</b>	<b>88</b>	<b>172</b>	<b>20</b>	<b>369</b>

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	-	35	12	98	181	20	346
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	46	-	-	-	46
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Przesunięcia (reklasyfikacje)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(1)	(2)	(10)	(9)	-	(22)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2020</b>	-	<b>34</b>	<b>56</b>	<b>87</b>	<b>172</b>	<b>20</b>	<b>369</b>

### Zwiększenia wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku, zwiększyła się wartość rzeczowych aktywów trwałych. Jej wzrost o 46 tys. PLN spowodowany był głównie zakupem sprzętu komputerowego.

### Zmniejszenia wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku amortyzacja wyniosła 22 tys PLN i była niższa w stosunku do poprzedniego roku o 55 tys PLN.

### Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

## 12. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	-	2 453	99	356	502	-	3 410
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja	-	(131)	(5)	(57)	(27)	-	(220)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.03.2020</b>	-	<b>2 322</b>	<b>94</b>	<b>299</b>	<b>475</b>	-	<b>3 190</b>

### 13. Aktywa niematerialne

AKTYWA NIEMATERIALNE	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Razem
<i>Stan na 31.03.2020</i>					
Wartość bilansowa brutto	24	428	859	-	1 311
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(423)	(855)	-	(1 302)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.03.2020</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>9</b>

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Razem
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku</i>					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	-	6	4	-	10
Amortyzacja (-)	-	(1)	-	-	(1)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2020 roku</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>9</b>

#### Zmniejszenia wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku amortyzacja wyniosła 1 tys. PLN.

### 14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2020 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 10 688 tys PLN.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2020 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Zarząd na dzień 31.03.2020 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Przeznaczeniem nieruchomości gruntowych jest osiągnięcie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych ze wzrostem wartości tych gruntów.

Przy wycenie do wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się takie cechy danej działki jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje się im odpowiednie wagi.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotnie nieuwzględnione dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 321 zł/m2 do 756 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½), wartość bilansowa 20 tys. PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 549 zł/m2 do 1.217 zł/m2

Zwiększenie wartości Nieruchomości Inwestycyjnych wynika z ujęcia w 2019 w ramach subleasingu 70% umowy na wynajem powierzchni biurowej zawartej z CDI 2 Sp. z o.o.

W okresie zakończonym 31 marca 2020 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 28 tys. PLN. Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2020 roku wyniosły 11 tys. PLN.

### 15. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Jednostka nie posiada aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

## 16. Należności i pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Należności	784	985
Pożyczki	61 310	56 197
Należności i pożyczki długoterminowe	<b>62 094</b>	<b>57 182</b>
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 897	5 135
Pożyczki	1 786	1 737
Należności i pożyczki krótkoterminowe	<b>5 683</b>	<b>6 872</b>
<b>Należności i pożyczki, w tym:</b>	<b>67 777</b>	<b>64 054</b>
Należności	4 681	6 120
Pożyczki	63 096	57 934

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 31 marca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku. Na kwotę 63.096 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 31.03.2020 (niebadane)</i>			
WIBOR1M+3%	PLN		
WIBOR1M+3%	PLN		
WIBOR1M+3%	PLN	1 786	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	7 535	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	17 989	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	8 231	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	8 291	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	19 264	07/2036
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2020</b>		<b>63 096</b>	
<i>Stan na 31.12.2019</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	1 738	12/2019
WIBOR1M+3%	PLN	6 441	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	17 989	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	4 955	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	8 290	07/2036
WIBOR1M+3%	PLN	18 521	07/2037
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019</b>		<b>57 934</b>	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2019
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	<b>58 105</b>	<b>64 605</b>
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	5 726	20 897
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	633	3 068
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(1 197)	(30 465)
Umorzenie pożyczek	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	<b>63 267</b>	<b>58 105</b>
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości</i>		
Saldo na początek okresu	171	161
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim okresie	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	10
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	171	171
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>63 096</b>	<b>57 934</b>

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 7.727 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami w wysokości 1.197 tys. PLN.

## 17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<i>Aktywa finansowe (MSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 144	2 518
Należności z tytułu leasingu		1 856
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1 245)	(1 212)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	<b>899</b>	<b>3 162</b>
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	1 900	1 070
Pozostałe należności finansowe netto	<b>1 900</b>	<b>1 070</b>
Należności finansowe	<b>2 799</b>	<b>4 232</b>
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	665	903
Pozostałe należności niefinansowe	433	-
Należności niefinansowe	<b>1 098</b>	<b>903</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>3 897</b>	<b>5 135</b>

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-30 dniowy termin płatności.

Na inne należności składają się należności z tytułu sprzedaży udziałów.

Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Obecnie Spółka osiąga przychody głównie z wynajmu. Klientami są głównie podmioty z Grupy w związku z czym ryzyko kredytowe jest niewielkie i w pełni kontrolowane.

## 18. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych

W okresie objętym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym nie dokonano sprzedaży ani dopłat do jednostek zależnych.

## 19. Rezerwy

Wartość rezerwy urlopowej na koniec marca 2020 roku wyniosła 113 tys. PLN i wzrosła o 20 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2019 roku. Pozostałe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych nie uległy znaczącym zmianom w okresie objętym sprawozdaniem.

## 20. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	dlugoterminowe
<i>Stan na 31.03.2020 (niebadane)</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 243	234	2 009
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	13 680	3 489	10 191
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2020	-	2 373	2 373	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2021	-	-	-	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2020	-	12 746	12 746	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1M + marż	12/2020	75	343	343	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	36 310	-	36 310
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	300	232	232	-
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	50	429	429	-
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	100	1 234	1 234	-
Obligacje (seria F)	PLN	WIBOR 1R + 4%	06/2020	-	3 046	3 043	3
Obligacje (seria G)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2020	-	3 046	3 046	-
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 058	227	3 831
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 058	227	3 831
Obligacje (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	03/2022	-	2 406	46	2 360
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2020					<b>86 204</b>	<b>27 669</b>	<b>58 535</b>
<i>Stan na 31.12.2019</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 302	2 302	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	14 290	3 489	10 801
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2020	-	14 784	14 784	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1M + marż	12/2020	-	319	319	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2021	-	271	-	271
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	24 508	-	24 508
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	26	-	26
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	-	215	215	-
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	300	383	383	-
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	50	1 217	1 217	-
Obligacje (seria F)	PLN	WIBOR 1R + 4%	06/2020	100	3 125	3 125	-
Obligacje (seria G)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2020	-	3 125	3 125	-
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 166	166	4 000
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 175	175	4 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2019					<b>72 906</b>	<b>29 300</b>	<b>43 606</b>

W okresie 3 miesięcy 2020 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 14.530 tys. PLN.

Na dzień 31 marca 2020 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 51.773 tys. PLN w tym 51.240 tys. PLN kapitału i 533 tys. PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

## 21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	880	7 202
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe finansowe</b>	<b>880</b>	<b>7 202</b>
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	73	385
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	60	61
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>133</b>	<b>446</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem</b>	<b>1 013</b>	<b>7 648</b>

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych.

Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

## 22. Inne istotne zmiany

Poniżej przedstawiono pozostałe zmiany, które miały wpływ na aktywa, zobowiązania i kapitały.

### 22.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Spółka posiada na dzień 31 marca 2018 r. akcje spółek notowanych na GPW o wartości 277 tys. PLN.

Spółka prezentuje posiadane akcje w pozycji pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych. Aktywa te są klasyfikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży.

Wartość godziwa akcji spółek notowanych na giełdzie została ustalona w oparciu o publikowane notowania cen z aktywnego rynku, jest to pierwszy poziom hierarchii wartości godziwej.

## 22.2. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

OPIS SPRAW SĄDOWYCH
<p><u>Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o</u></p> <p>Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawa w toku.</p>

## 22.3. Zobowiązania warunkowe

Spółka podpisała ze spółkami zależnymi umowę o rozliczenie świadczenia poręczenia. Wynagrodzenie Spółki z tytułu udzielonego poręczenia określono na 1,2 % netto wartości udzielonego poręczenia.

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka udzieliła nowe poręczenia oraz podwyższyła istniejące w łącznej kwocie 3.671 tys. PLN. Wygasły poręczenia na łączną kwotę 1.400 tys PLN.

W okresie od 01.01.2020 do 31.03.2020 na zlecenie Spółki nie została udzielona żadna gwarancja.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2020	31.12.2019
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	123 845	121 574
Gwarancje	783	783
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>124 628</b>	<b>122 357</b>

## 22.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2020 roku jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązania inwestycyjne nie wystąpiły.

## 22.5. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
<b>Kapitał podstawowy (tys. PLN)</b>	<b>18 841</b>	<b>18 841</b>

Spółka skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję.

## 22.6. Zarządzanie kapitałem

Nie wystąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	159 830	160 215
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	159 830	160 215
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	86 204	72 906
Leasing	11 573	12 506
<i>Źródła finansowania ogółem</i>	<i>257 607</i>	<i>245 627</i>
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(149)	(3 674)
Amortyzacja	23	369
<i>EBITDA</i>	<i>(126)</i>	<i>(3 305)</i>
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	86 204	72 906
Leasing	11 573	12 506
Dług	97 777	85 412
<b>Wskaźnik długu do EBITDA*</b>	<b>(760,29)</b>	<b>(25,82)</b>

*EBITDA\** - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony



## 22.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów śródrocznego skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	1 762	29
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	-	3
Środki pieniężne w kasie	5	5
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	214	55
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>1 981</b>	<b>92</b>

## 22.8. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w obrocie w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Spółka stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Spółki tzn. nie występuje efekt rozładniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję (liczba akcji pomniejszona została o ilość posiadanych przez Spółkę akcji własnych):

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2019
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(385)	8
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,01)	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,01)	0,00

## 22.9. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązania leasingowe

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła nowych umów leasingowych.

Od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 93 tys. PLN.

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.03.2020</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 321	7 555	3 172	15 048
Koszty finansowe (-)	(417)	(688)	(2 371)	(3 476)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>3 904</b>	<b>6 867</b>	<b>801</b>	<b>11 572</b>

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.12.2019</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 245	8 772	3 266	16 283
Koszty finansowe (-)	(530)	(768)	(2 479)	(3 777)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>3 715</b>	<b>8 004</b>	<b>787</b>	<b>12 506</b>

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	Budynki i budowle	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Stan na 31.03.2020</b>					
Wartość bilansowa brutto	2628	884	104	548	<b>4 164</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(307)	(584)	(10)	(73)	<b>(974)</b>
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>2321</b>	<b>300</b>	<b>94</b>	<b>475</b>	<b>3 190</b>

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<b>Stan na 31.03.2019</b>							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	233	165	68
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	541	120	421
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	7 796	1 711	6 085
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	5-10 lat	-	1 908	1 907	-
Umowy leasingu na 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 095	2	1 093
<b>Leasing finansowy na dzień 31.03.2019</b>					<b>11 573</b>	<b>3 905</b>	<b>7 667</b>
w tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16					<b>10 798</b>	<b>3 620</b>	<b>7 178</b>

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<b>Stan na 31.12.2019</b>							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	284	168	116
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	571	121	450
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	8 214	1 567	6 647
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	5-10 lat	-	2 340	1 856	484
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 097	3	1 094
<b>Leasing finansowy na dzień 31.12.2019</b>					<b>12 506</b>	<b>3 715</b>	<b>8 791</b>
w tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16					<b>5 335</b>	<b>1 807</b>	<b>3 528</b>

### 23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

## 24. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.03.2020 (niebadane)		Stan na 31.12.2019	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>				
Notowane instrumenty finansowe (akcje i obligacje)	277	277	0	0
<i>Aktywa finansowe - pożyczki i należności:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 681	4 681	6 120	6 120
Pożyczki	63 096	63 096	57 934	57 934
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 981	1 981	92	92
<b>Razem</b>	<b>70 035</b>	<b>70 035</b>	<b>64 146</b>	<b>64 146</b>

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.03.2020 (niebadane)		Stan na 31.12.2019	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	58 535	58 535	43 606	43 606
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 667	7 667	8 791	8 791
<i>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	27 669	27 669	29 300	29 300
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 905	3 905	3 715	3 715
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 013	1 013	7 648	7 648
<b>Razem</b>	<b>98 789</b>	<b>98 789</b>	<b>93 060</b>	<b>93 060</b>

Według oceny Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym i kredytowym, pożyczek, pozostałych zobowiązań krótkoterminowych; zobowiązań z tytułu leasingu finansowego, nie odbiega od wartości bilansowych. Jest to spowodowane głównie krótkim terminem zapadalności.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 marca 2020 roku oraz w 2019 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

## 25. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórymi pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.03.2020 (niebadane)	31.03.2019 (niebadane)
<b>Bilansowa zmiana stanu należności</b>	<b>1 238</b>	<b>(1 044)</b>
Należności z tytułu dywidend od jednostek zależnych		-
Należności z tytułu leasingu	-	1 814
Wycena bilansowa akcji obcych	64	-
Zmiana rozrachunków z tytułu nabycia środków trwałych	(545)	2
Pozostałe	90	-
<b>Zmiana stanu kredytów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>847</b>	<b>772</b>

## 26. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

## 27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązanymi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 i 2019:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
Jednostek zależnych - należności handlowe	2 776	1 881	845	1 738
Dywidendy należne od jednostek zależnych	-	-	433	1 023
<b>Razem</b>	-	-	<b>1 278</b>	<b>2 761</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
Zakup od jednostek zależnych	666	65	212	6 078
<b>Razem</b>	<b>666</b>	<b>65</b>	<b>212</b>	<b>6 078</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.03.2020 (niebadane)		31.12.2019	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	5 727	63 084	20 897	57 197
<b>Razem</b>	<b>5 727</b>	<b>63 084</b>	<b>20 897</b>	<b>57 197</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	31.03.2020 (niebadane)		31.12.2019	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	14 530	51 772	15 546	39 908
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	-	14 206	14 000	14 592
<b>Razem</b>	<b>14 530</b>	<b>14 206</b>	<b>29 546</b>	<b>54 500</b>

Warunki transakcji przeprowadzonych z podmiotami powiązаныmi nie odbiegają od transakcji przeprowadzanych na zasadach rynkowych.

## 28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 12.05.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. poinformowała o rozpoczęciu realizacji skupu akcji własnych, w związku z podjęciem w dniu 12.05.2020 r. uchwały Zarządu Spółki w sprawie przeprowadzenia skupu akcji własnych w ramach upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 06.12.2019 r., w sprawie udzielenia Zarządowi upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki w celu umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży w ilości nie więcej niż 455.000 akcji, które na dzień ogłaszania oferty stanowiły nie więcej niż 0,6% kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 22.05.2020 r., w wyniku złożonych pięciu ofert sprzedaży ze strony akcjonariuszy – osób fizycznych, nastąpiło przeniesienie własności i rozliczenie zakupu 414.031 akcji własnych Spółki. Przeniesienie własności akcji pomiędzy akcjonariuszami a Spółką zostało dokonane poza rynkiem regulowanym, za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. W związku ze skupem akcji własnych, Spółka nabyła łącznie 414.031 akcji 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.

W dniu 26.05.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała pierwszego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką Cezaro 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. Plan Połączenia został udostępniony do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki Przejmującej [www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl) zgodnie z art. 500 § 21 k.s.h. aż do dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej i Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej, na których zostaną podjęte uchwały o połączeniu.

W dniu 02.06.2020 r. Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej Spółki, w celu jej rekomendacji do zatwierdzenia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki propozycję w sprawie przeznaczenia zysku netto Spółki za 2019 rok w kwocie 555 tys. zł oraz niepodzielonych zysków z lat ubiegłych na wypłatę dywidendy w kwocie łącznej 1.507.258,64 PLN, tj. 0,02 PLN na akcję, z tym zastrzeżeniem, że w podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia w/w uchwały 414.031 akcji.

W dniu 10.06.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Przejmującej, w którego porządku obrad znajduje się uchwała o połączeniu zostało zwołane przez Spółkę Przejmującą na dzień 29.06.2020 r.

Warszawa, dnia 29 czerwca 2020 roku

Podpisy Zarządu:

\_\_\_\_\_  
Członek Zarządu

Piotr Fortuna

\_\_\_\_\_  
Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

\_\_\_\_\_  
Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

\_\_\_\_\_  
Grant Thornton Frąckowiak

Spółka z ograniczoną

Anna Zielińska