



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2020 ROKU

*Bydgoszcz, dnia 30 września 2020 roku*

## **Spis treści**

Dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne	11
2. Zmiany w składzie Grupy	12
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	17
5. Porównywalność danych	19
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	20
6.1. Profesjonalny osąd	20
6.2. Niepewność szacunków i założeń	23
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	26
8. Przychody i koszty	32
9. Sezonowość działalności	33
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	33
11. Podatek dochodowy	34
12. Rzeczowe aktywa trwałe	36
13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	38
14. Nieruchomości inwestycyjne	39
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	41
16. Aktywa niematerialne	43
17. Zapasy	44
18. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	44
19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	45
19.1. Rezerwy	45
19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	45
20. Kredyty, pożyczki i obligacje	46
21. Inne istotne zmiany	53
21.1. Sprawy sądowe	53
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	58
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	59
21.4. Kapitał podstawowy	59
21.5. Udziały niedające kontroli	59
21.6. Zarządzanie kapitałem	60

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

---

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	60
21.8. Pozostałe aktywa finansowe	61
21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	61
21.10. Należności i pożyczki długoterminowe	62
21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	62
21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	63
21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	63
21.14. Leasing	64
21.15. Koszty sprzedaży	66
21.16. Koszty ogólnego zarządu	66
21.17. Zysk przypadający na jedną akcję	66
22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	67
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	69
23.1. Nabycie jednostek	69
23.2. Zbycie jednostek zależnych	70
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	70
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	70
25. Instrumenty finansowe	74
26. Działalność zaniechana	74
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	74
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	75

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
Przychody ze sprzedaży	229 475	155 551	418 865	51 975	36 261	97 374
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 413	2 362	10 501	547	551	2 441
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 614	35	4 616	-592	8	1 073
Zysk (strata) netto	-4 139	-1 147	463	-937	-267	108
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-6 673	-1 059	-2 267	-1 511	-247	-527
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,09	-0,01	-0,03	-0,02	0	-0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,09	-0,01	-0,03	-0,02	0	-0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,4151	4,2897	4,3016

<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 104	-1 369	34 211	4 553	-319	7 953
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 811	-33 107	-58 659	410	-7 717	-13 636
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-18 023	30 116	25 931	-4 082	7 020	6 028
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 891	-4 359	1 483	881	-1 016	345
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,4151	4,2897	4,3016

	30-06-2020 (niebadane)	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2019	30-06-2020 (niebadane)	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2019
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Bilans</b>						
Aktywa	692 311	610 052	692 742	155 018	143 474	162 673
Zobowiązania długoterminowe	208 149	175 836	197 331	46 607	41 354	46 338
Zobowiązania krótkoterminowe	258 222	216 294	261 995	57 820	50 869	61 523
Kapitał własny	225 940	217 923	233 416	50 591	51 252	54 812
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	186 037	183 198	194 824	41 656	43 085	45 749
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,4660	4,2520	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:

1 stycznia do 30 czerwca 2020: 1 EUR = 4,4151 PLN

1 stycznia do 30 czerwca 2019: 1 EUR = 4,2897 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2019: 1 EUR = 4,3016 PLN

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

30 czerwca 2020: 1 EUR = 4,4660 PLN

30 czerwca 2019: 1 EUR = 4,2520 PLN

31 grudnia 2019: 1 EUR = 4,2585 PLN

**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**

	Nota	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (przekształcone)	od 01-04 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2019 (przekształcone)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>4</b>	<b>229 475</b>	<b>155 551</b>	<b>117 657</b>	<b>93 710</b>
Przychody ze sprzedaży produktów		175 526	105 089	94 787	56 990
Przychody ze sprzedaży usług		53 949	49 383	22 870	36 097
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	1 079	0	624
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	<b>4</b>				
<i>Przemysł</i>		75 059	79 229	41 058	43 882
<i>Hotelarstwo</i>		13 204	29 003	2 989	18 150
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		5 197	4 054	4 332	424
<i>Najem aktywów</i>		1 156	2 076	448	1 110
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		96 228	22 267	48 711	11 221
<i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>		38 631	18 923	20 119	18 923
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>4</b>	<b>188 089</b>	<b>120 822</b>	<b>95 891</b>	<b>72 749</b>
Koszt sprzedanych produktów		138 627	77 557	74 447	40 097
Koszt sprzedanych usług		49 462	42 321	21 444	31 977
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		0	944	0	675
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	<b>4</b>				
<i>Przemysł</i>		54 111	58 278	31 462	32 718
<i>Hotelarstwo</i>		16 275	22 154	4 934	12 558
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		4 708	3 069	3 932	497
<i>Najem aktywów</i>		341	765	173	323
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		81 196	19 255	39 939	9 351
<i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>		31 458	17 301	15 451	17 301
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>4</b>	<b>41 386</b>	<b>34 729</b>	<b>21 765</b>	<b>20 962</b>
Koszty sprzedaży	<b>21.15</b>	22 114	15 701	15 572	10 496
Koszty ogólnego zarządu	<b>21.16</b>	16 624	14 844	3 335	5 715
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>4</b>	<b>2 648</b>	<b>4 184</b>	<b>2 858</b>	<b>4 751</b>
Pozostałe przychody operacyjne	<b>5</b>	2 148	512	1 514	353
Pozostałe koszty operacyjne	<b>5</b>	724	2 017	151	2 374
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	<b>21.12</b>	-1 658	-317	-1 853	-861
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>2 413</b>	<b>2 362</b>	<b>2 368</b>	<b>1 869</b>
Przychody finansowe	<b>5</b>	155	849	143	387
Koszty finansowe	<b>5</b>	5 183	3 176	1 068	705
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-2 614</b>	<b>35</b>	<b>1 443</b>	<b>1 550</b>
Podatek dochodowy	<b>11</b>	1 524	1 181	252	1 667
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>-4 139</b>	<b>-1 147</b>	<b>1 192</b>	<b>-116</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-4 139</b>	<b>-1 147</b>	<b>1 192</b>	<b>-116</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-6 673	-1 059	-1 529	-293
- podmiotom niekontrolującym		2 534	-88	2 720	176
<b>Podstawowy zysk (strata) na akcje</b>		<b>-0,09</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,00</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na akcje</b>		<b>-0,09</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,00</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (przekształcone)	od 01-04 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2019 (przekształcone)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-4 139</b>	<b>-1 147</b>	<b>1 192</b>	<b>-116</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą		311	-117	-248	-120
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		311	-117	-248	-120
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		<b>-3 827</b>	<b>-1 264</b>	<b>943</b>	<b>-237</b>
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-6 369	-1 176	-1 692	-413
- podmiotom niekontrolującym		2 542	-88	2 635	176

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Aktywa	Nota	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy	23.1	163	0
Aktywa niematerialne	16	3 501	3 793
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	21.14	85 676	87 187
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12	210 731	203 385
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		117 861	112 836
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		28 537	22 239
<i>Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki</i>		28 973	30 565
<i>Pozostałe</i>		35 360	37 746
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	14	86 548	96 271
<i>Grunty inwestycyjne</i>		60 909	71 655
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		25 639	24 616
Inwestycje w jednostkach zależnych		99	0
Należności i pożyczki	21.10	8 116	5 810
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		111	106
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	9 356	8 608
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>404 300</b>	<b>405 160</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy, w tym:	17	143 813	107 757
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		83 575	63 764
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		22 133	2 588
<i>Pozostałe zapasy</i>		38 106	41 405
Aktywa z tytułu umowy	22	21 046	17 776
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.11	84 299	101 812
Pożyczki		0	75
Pochodne instrumenty finansowe		0	357
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21.8	9 239	16 627
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	1 074	1 249
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	24 342	20 589
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>283 813</b>	<b>266 243</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	4 198	21 339
<b>Aktywa razem</b>		<b>692 311</b>	<b>692 742</b>

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Pasywa	Nota	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		364	60
Pozostałe kapitały		20 578	20 578
Zyski zatrzymane:		43 454	51 634
- zysk (strata) z lat ubiegłych		50 127	53 901
- zysk (strata) netto		-6 673	-2 267
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>186 037</b>	<b>194 824</b>
Udziały niedające kontroli	<b>21.5</b>	39 903	38 592
<b>Kapitał własny</b>	<b>21.4</b>	<b>225 940</b>	<b>233 416</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	<b>20</b>	112 290	98 094
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		12 434	28 055
<i>Finansujące nieruchomości</i>		52 861	57 926
<i>Finansujące przemysł</i>		35 994	1 113
<i>Pozostałe</i>		11 000	11 000
Leasing	<b>21.14</b>	69 694	72 941
Pochodne instrumenty finansowe		1 668	540
Pozostałe zobowiązania	<b>21.13</b>	5 296	4 200
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>11</b>	15 878	19 041
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	<b>18</b>	722	691
Pozostałe rezerwy długoterminowe	<b>19.1</b>	2 601	1 823
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>208 149</b>	<b>197 331</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	<b>21.13</b>	77 964	90 728
Zobowiązania z tytułu umów	<b>22</b>	77 287	49 472
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 424	22
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	<b>20</b>	57 506	81 731
<i>Finansujące nieruchomości</i>		7 484	38 495
<i>Finansujące przemysł</i>		30 394	21 777
<i>Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki</i>		8 328	11 316
<i>Pozostałe</i>		11 301	10 143
Leasing	<b>21.14</b>	12 440	10 965
Pochodne instrumenty finansowe		128	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	<b>18</b>	17 367	15 526
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	<b>19.1</b>	9 237	8 462
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<b>19.2</b>	1 674	2 332
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	<b>15</b>	2 196	2 758
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>258 222</b>	<b>261 995</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>466 371</b>	<b>459 326</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>692 311</b>	<b>692 742</b>



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (przekształcone)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-2 614</b>	<b>35</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	4 277	2 977
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	295	163
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania		5 730	4 384
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14	384	991
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		0	-356
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-506	730
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		0	-326
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5	403	-236
Koszty odsetek	5	3 506	2 853
Inne korekty		680	-425
<b>Korekty razem</b>		<b>14 768</b>	<b>10 754</b>
Zmiana stanu zapasów	21.9	-24 713	-12 527
Zmiana stanu należności	21.9	15 295	-10 879
Zmiana stanu zobowiązań	21.9	-14 148	2 990
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	21.9	8 830	-2 180
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów		24 546	12 014
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>9 809</b>	<b>-10 582</b>
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		1 200	-105
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-45	-41
Zapłacony podatek dochodowy		-3 014	-1 430
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>20 104</b>	<b>-1 369</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-1	-327
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-16 551	-6 569
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	258	419
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	14	-184	-7 014
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	18 663	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	23.1	-108	-21 332
Pożyczki udzielone	21.10	74	52
Wydatki z nabycia pozostałych aktywów finansowych	21.8	-350	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	21.8	9	1 664
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>1 811</b>	<b>-33 107</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		-910	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		2 511	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	35 144	38 994
Spłaty kredytów i pożyczek	20	-47 685	-2 974
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	21.14	-3 622	-3 098
Odsetki zapłacone		-3 461	-2 806
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>-18 023</b>	<b>30 116</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 891	-4 359
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>20 589</b>	<b>19 106</b>
<b>Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych</b>		<b>-138</b>	<b>0</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>24 342</b>	<b>14 747</b>

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2020 roku	18 841	0	103 711	60	20 578	51 634	194 824	38 592	233 416
Saldo na dzień 01-01-2020 roku	18 841	0	103 711	60	20 578	51 634	194 824	38 592	233 416
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2020</i>									
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	-1 507	-1 507	-1 230	-2 738
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 507</b>	<b>-1 507</b>	<b>-1 230</b>	<b>-2 738</b>
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-06-2020 roku	0	0	0	0	0	-6 673	-6 673	2 534	-4 139
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres 01-01 do 30-06-2020 roku	0	0	0	304	0	0	304	7	311
<b>Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-06-2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>304</b>	<b>0</b>	<b>-6 673</b>	<b>-6 369</b>	<b>2 542</b>	<b>-3 827</b>
Zakup akcji własnych	0	-910	0	0	0	0	-910	0	-910
Saldo na dzień 30-06-2020 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	364	20 578	43 454	186 037	39 903	225 940

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2019 roku	18 841	103 711	98	6 914	60 840	190 403	24 601	215 004
Saldo na dzień 01-01-2019 roku (przekształcone)	18 841	103 711	98	6 914	60 840	190 403	24 601	215 004
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2019</i>								
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	-6 029	-6 029	-1 228	-7 257
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	0	11 439	11 439
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 029</b>	<b>-6 029</b>	<b>10 211</b>	<b>4 182</b>
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-06-2019 roku	0	0	0	0	-1 059	-1 059	-88	-1 147
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres 01-01 do 30-06-2019 roku	0	0	-117	0	0	-117	0	-117
<b>Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-06-2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-117</b>	<b>0</b>	<b>-1 059</b>	<b>-1 176</b>	<b>-88</b>	<b>-1 264</b>
Saldo na dzień 30-06-2019 roku (niebadane)	18 841	103 711	-19	6 914	53 752	183 198	34 724	217 923

## **Dodatkowe noty objaśniające**

### **1. Informacje ogólne**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2019 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat obejmuje dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz za okres 3 miesięcy od 01 kwietnia do 30 czerwca 2020 roku a także dane porównawcze za analogiczne okresy 2019 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2019 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz 30 czerwca 2019 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowa,
- działalność hotelarska,
- działalność w zakresie developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo przemysłowe
- automatyka i elektroenergetyka

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

## **2. Zmiany w składzie Grupy**

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

- W dniu 2 stycznia 2020 roku nastąpiło połączenie spółek CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką CDI 3 Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.
- W dniu 4 marca 2020 roku została powołana i zarejestrowana nowa spółka zależna PROMSTAHL Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii. Spółka została utworzona z myślą o intensyfikacji sprzedaży w segmencie systemów przeładunkowych bezpośrednio na rynku Wielkiej Brytanii i ościennych (spółka nie jest objęta konsolidacją za względu na nieistotność). Od czerwca 2020 roku spółka rozpoczęła działalność operacyjną.
- Jednostka zależna PJP MAKRUM S.A. objęła 100% udziałów w funkcjonującej na rynku spółce PROMLIFT Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy której przedmiotem działalności jest logistyka magazynowa (sprzedaż, serwis, wynajem wózków widłowych). Spółka jest konsolidowana od dnia nabycia, tj. od 20 lutego 2020 roku.
- W dniu 29 czerwca 2020 roku NZW CDI 2 Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5 tys. PLN o kwotę 2 650 tys. PLN, tj. do kwoty 2 655 tys. PLN poprzez utworzenie 53 tys. nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 50 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2 650 tys. PLN.

Po dniu bilansowym (w dniu 31 sierpnia 2020 roku) zostało zarejestrowane połączenie spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Spółka Przejmująca”) ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 oraz art. 515 §1 ksh w związku art. 516 § 6 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiadała 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

### **3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”).

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w ciągu najbliższych 12 miesięcy).

W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19, rozprzestrzeniające się w Polsce oraz Europie. Zagrożenie to, w przypadku splotu niekorzystnych okoliczności, którego nie jesteśmy na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w stanie ocenić, może spowodować ograniczenie zakresu prowadzonej przez Spółkę działalności co w konsekwencji może mieć wpływ na przyjęte założenie kontynuacji działania.

Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim.

Wprowadzone w połowie marca 2020 roku ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na terytorium Polski, zamknięcie granic, zamknięcie szeregu rodzajów działalności usługowych i handlowych oraz obostrzenia wprowadzane co do wyjazdów służbowych, realizacji szkoleń itp. u klientów biznesowych segmentu spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. W drugim kwartale roku zrealizowano obłożenie poniżej na poziomie 12 %.

Od 04 maja br. zniesiona została część ograniczeń administracyjnych dotyczących funkcjonowania hoteli i w kolejnym kroku w dniu 27 maja 2020 roku zostały zmienione pozostałe ograniczenia dotyczące funkcjonowania hoteli. W związku z tym obłożenie w lipcu i sierpniu stopniowo wzrastało (w sierpniu 2020 osiągnięto 53,5%). Szacowane średnioroczne obłożenie w hotelach wyniesie około 35%.

Na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego można założyć, iż największy negatywny wpływ na segment hotelarski był odczuwany w II kwartale roku. Szacowany spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego w segmencie hotelarskim może wynieść ca 45-50% w zależności od dalszego rozwoju sytuacji epidemicznej.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segment nie została przerwana, zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegocjacje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi z tzw. „tarczy”) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów bankowych o 6 miesięcy, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa nie spełniała zobowiązań finansowych zawartych w umowach kredytowych spółek segmentu hotelowego zawartych z Santander Bank Polska S.A. Wskaźniki EBITDA/przychody netto ze sprzedaży oraz DSCR nie osiągnęły minimalnego dopuszczalnego poziomu. W związku jednak z faktem, iż Grupa otrzymała w dniu 30 czerwca 2020 roku oświadczenie banku, że nie skorzysta on z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy, nie została dokonana reklasyfikacja zobowiązań wynikających z tych umów na zobowiązania krótkoterminowe.

Grupa bardzo uważnie śledzi sytuację na rynku hotelarskim i będzie aktywnie reagować na pojawiające się zagrożenia jak i szanse.

Wpływ epidemii na pozostałe segmenty Grupy jest znacząco niższy.

W segmencie budownictwa przemysłowego nie odnotowano poważniejszych negatywnych informacji zarówno po stronie inwestorów (nie są wstrzymywane budowy, opóźniane odbiory, czy też płatności) jak i po stronie dostępności czy też warunków dostawy materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Wprowadzona praca zdalna dla część kadry kierowniczej, obostrzenia sanitarne na budowach i zmieniona organizacja samej budowy jak i ich zaplecza nie mają, lub mają znikomy wpływ na realizację kontraktów.

Zauważalna jest natomiast zwiększona niepewność w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do nowych budów, choć pojawiają się liczne sygnały, iż wraz z „oswajaniem” pandemii decyzje inwestycyjne będą podejmowane.

Podobna sytuacja ma miejsce w zakresie produkcji systemów przeładunkowych PROMStahl jak i parkingów MODULO. Stan zamówień utrzymuje się na analogicznym poziomie jak w roku 2019 (a w zakresie MODULO znacząco wyższym). Zapasy podstawowych komponentów do produkcji kształtują się (poza zapasem stali) na poziomie od dwóch do sześciu miesięcy. Sprzedaż i dystrybucja krajowa odbywa się bez zakłóceń a sprzedaż eksportowa bez większych zakłóceń (pewne ograniczenia wystąpiły czasowo w dostawach na terytorium Francji).

Wdrożony został w zakładach produkcyjnych Grupy, w tym na budowach, szereg dodatkowych procedur sanitarnych jak i organizacyjnych (praca zdalna części pracowników czy podział załogi na zmiany), a zakłady zostały wyposażone już w lutym br. w dodatkowe środki dezynfekcyjne oraz środki ochrony osobistej.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii jest niewielki lub umiarkowany. Wstrzymano czasowo roboty na jednym z kontraktów, na którym toczą się prace w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody. Pozostałe kontrakty prowadzone są bez zakłóceń wynikających z epidemii. Nie ma poważniejszych negatywnych informacji po stronie dostępności materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców.

Wpływ epidemii w sektorze developerskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania praktycznie niezauważalny. Nie ma utrudnień po stronie realizacyjnej, administracji budowlanej, nie ma także znaczących ograniczeń popytowych.

W związku z wystąpieniem pandemii koronawirusa zidentyfikowane zostały najważniejsze dla Grupy ryzyka związane z obecnym i sygnalizowanym stanem pandemii, otoczeniem prawnym i rynkowym.

- ograniczenia administracyjne,
- odstępnie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadania przez inwestora,
- zmiana postaw konsumentów, w tym w zakresie korzystania z usług turystycznych,
- brak płatności od inwestora z uwagi na zachwianą płynność, utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- ograniczenia w szkoleniach, konferencjach itp. spowodowane zarówno zakazami administracyjnymi jak i polityką firm,
- niemożność terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
  - braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
  - brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w jego kadrze spowodowane pandemią,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.,
- ryzyko obowiązkowej kwarantanny pracowników Grupy,
- ryzyka spowodowane paraliżem administracji lokalnej i centralnej (nadzór budowlany, straż pożarna, sanepid itp.),
- ryzyka obostrzeń sanitarnych w krajach, do których eksportowane są produkty Grupy.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy GK IMMOBILE S.A. w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest na dzień dzisiejszy możliwe, z uwagi na bardzo dużo zmiennych oraz bardzo dynamiczną sytuację epidemiczną, rynkową oraz prawną, choć należy

spodziewać się, iż segment hotelarski nie zdoła odrobić poniesionej w pierwszym półroczu 2020 straty, co w znaczącym stopniu odbije się na wynikach Grupy w całym 2020 roku.

Aktualny umiarkowany wpływ pandemii, poza segmentem hotelarskim, na działalność Grupy może ulec diametralnej zmianie w zależności od dalszego rozwoju epidemii, a w szczególności działań rządu polskiego oraz rządów innych krajów w zakresie:

- drastycznych obostrzeń sanitarnych,
- ograniczeń administracyjnych w poruszaniu się obywateli jak i przemieszczaniu towarów i materiałów,
- administracyjnych ograniczeń nakładanych na przedsiębiorców, w tym ewentualny zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych czy też prowadzenia budów (maksymalna ilość jednorazowo zatrudnionych, ograniczenia branżowe itp.),
- zamknięcia granic dla przepływu towarów i materiałów,
- ograniczenia w dostępie do mediów.

Zarząd jednostki dominującej na bieżąco monitoruje sytuację związaną z zagrożeniem epidemicznym w kraju oraz działania osłonowe rządu i samorządów. Zarząd będzie reagował adekwatnie do sytuacji w celu zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych Grupy, jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy.

W związku ze znaczącym wpływem pandemii na segment hotelarski Zarząd Grupy przeprowadził testy płynności Grupy, uwzględniające najbardziej prawdopodobne na dzień dzisiejszy scenariusze, które wykazały, iż płynność Grupy nie jest zagrożona.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z chorobą COVID-19, Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności spółek z Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i ocenił, w tym na bazie przeprowadzonych testów, iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.



#### 4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku i później.

*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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, 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 brakującego 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

*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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

*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 Grupa 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:*

*Zmiana do MSSF 16 „Leasing”*

Następstwa czynszowe związane z COVID19 (opublikowano dnia 28 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 czerwca 2020 roku lub później. Dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie, w tym dla sprawozdań finansowych nie zatwierdzonych do publikacji na 28 maja 2020. Grupa jest w trakcie analizy możliwości skorzystania z tych zmian po ich zatwierdzeniu przez UE dla umów leasingu hoteli.

*MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”*

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

Grupa 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 Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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

Grupa 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.

## 5. Porównywalność danych

W celu bardziej szczegółowego zaprezentowania wyników na segmentach operacyjnych Grupy, Zarząd zdecydował o zmianie alokacji kosztów działów odpowiedzialnych za sprzedaż produktów i usług w danym segmencie. Zmiana polega na przesunięciu wartości tych kosztów z pozycji koszty zarząd na koszty sprzedaży. Zmiana została dokonana w pierwszym półroczu 2020 – dla potrzeb porównawczych zmieniono również dane za pierwsze półrocze 2019 roku. Wpływ tej korekty na dane porównawcze to 3 963 tys. PLN.

Pozycja rachunku zysków i strat	za okres od 01-01 do 30-06-2019 (opublikowane)	korekta	za okres od 01-01 do 30-06-2019 (opublikowane)
Koszty sprzedaży	11 738	3 963	15 701
Koszty ogólnego zarządu	18 807	-3 963	14 844

## 6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

### 6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Emitenta 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 bilansowej aktywów i zobowiązań.

#### *Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży*

Dokonując reklasyfikacji aktywów do kategorii aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży Grupa ocenia stopień prawdopodobieństwa sprzedaży tych składników w okresie jednego roku od dnia reklasyfikacji. Reklasyfikacji dokonuje się jedynie w przypadkach, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna. Grupa sporządza plany sprzedaży własnego majątku nieoperacyjnego. Szczegóły dotyczące aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w notcie 15.

#### *Leasing (Grupa jako leasingobiorca)*

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań.

Grupa przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa to 4,5 p.p., dla nowych umów 3,5 p.p.,
- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu,
- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych i hal na czas nieokreślony analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Grupy dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.

Grupa uwzględnia okres przedłużenia jako część okresu leasingu dla leasingu maszyn i urządzeń ze względu na znaczenie tych aktywów dla działalności. Te umowy leasingu mają krótki, nieodwoływalny okres (tj. maksymalnie do 5 lat) i może wystąpić znaczący negatywny wpływ na produkcję, jeżeli zastąpienie tych aktywów nie będzie łatwo dostępne. Opcje przedłużenia umowy leasingu samochodów nie zostały uwzględnione w ramach okresu leasingu, ponieważ polityka Grupy w zakresie leasingu tych aktywów

przewiduje maksymalny okres użyteczności nie dłuższy niż pięć lat, a zatem Grupa nie korzysta z opcji przedłużenia.

#### *Odpisy na oczekiwane straty kredytowe*

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, dla których odpisy aktualizujące szacuje się dla całego życia instrumentu, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Także został w analizie uwzględniony wpływ COVID na kształtowanie się struktury wiekowej należności. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 21.12.

#### *Utrata wartości Goodwill – wartość firmy*

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości firmy (Goodwill) oraz znaku towarowego MAKRUM o nieokreślonym okresie użytkowania, które powstały w związku z nabyciem i późniejszym połączeniem ze Spółką MAKRUM Project Management Sp. z o.o., w oparciu o własny osąd i przeprowadzony obowiązkowych test na utratę wartości.

Podstawą testu są prognozy zdyskontowanych przyszłych przepływów finansowych dla ośrodka generującego przepływy pieniężne do którego została przypisana wartość firmy (segment konstrukcji stalowych). Szczegółowe informacje zostały zaprezentowane w nocie 16.

#### *Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych*

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej 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. Szczegółowe dane dotyczące wyceny nieruchomości inwestycyjnych znajdują się w nocie 14.

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

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości składników majątku trwałego. W momencie zidentyfikowania przesłanek utraty wartości Grupa robi test i ustala wartość odzyskiwalną. W przypadku aktywów obrotowych Grupa ocenia utratę wartości m. in. w oparciu o aktualną strukturę wiekową, indywidualną analizę realizacji aktywa.

Grupa 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.

#### *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 Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

#### *Przychody z umów z klientami*

Zastosowana w MSSF 15 metoda pięciu kroków wymaga od Grupy zastosowania szeregu subiektywnych ocen wpływających na wielkość ujawnionych przychodów. Oceny te dotyczą zarówno terminu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia jak i ceny transakcyjnej.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu (segment konstrukcje stalowe oraz budownictwo przemysłowe) stosuje się metodę opartą na ponoszonych nakładach. Przychody w tym przypadku rozpatrywane są proporcjonalnie do ponoszonych nakładów, a Grupa dokonuje oceny zgodności poniesionych nakładów z przyjętym budżetem związanym z danym zobowiązaniem do wykonania świadczenia oraz ocenę prawdopodobieństwa osiągnięcia planowanego przychodu.

Podstawą przyjęcia metody opartej na ponoszonych nakładach jest przeświadczenie Grupy, iż ta metoda najlepiej obrazuje przekazanie odbiorcom dóbr i usług z uwagi, iż prawo do dochodzenia wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest nierozzerwalnie związana z udokumentowanymi nakładami. Jednocześnie odbiorca dóbr i usług otrzymuje korzyść związaną z poniesionymi nakładami. Wykonywane przez Grupę produkty i usługi w ramach segmentów konstrukcje stalowe i budownictwo przemysłowe powstają na bazie indywidualnych projektów i nie mają alternatywnego zastosowania tzn. nie mogą być zaoferowane i sprzedane innym klientom. W ocenie Grupy, na bazie warunków umownych i ogólnych warunków współpracy spółki Grupy posiadają prawo do uzyskania wynagrodzenia za wykonane prace w proporcji w jakiej zostały wykonane.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemy przeładunkowe oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub wyświadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę).

Przy określeniu ceny transakcyjnej Grupa opiera się przede wszystkim na zapisach umów (umów indywidualnych, ogólnych warunków zamówienia itp.) z klientami i ich analizie ekonomiczno-prawnej, oceniając czynniki wpływające na ewentualną zmienność wynagrodzenia, prawo do wynagrodzenie dodatkowego lub uwzględnienie innych czynników jak zmianę wartości pieniądza w czasie itp. Podział możliwej do uzyskania ceny transakcyjnej na poszczególne zobowiązania do wykonania świadczenia (jeżeli występuje więcej niż jedno zobowiązanie) dokonywany jest w oparciu o analizę cen rynkowych na podobne dobra i usługi, a w przypadku trudności w dokonaniu takiej oceny na podstawie poniesionych nakładów. To samo dotyczy także elementów wynagrodzenia zmiennego (np. upustów).

## **6.2. 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. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. 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 2019 roku metodologia nie uległa zmianie. Na dzień 30 czerwca 2020 roku nie zmieniły się także wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku rezerw na koniec 2019 roku.

### *Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (w tym wartości firmy)*

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości rzeczowych składników trwałych i wartości aktywów niematerialnych. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż mogło nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna.

Zarząd jednostki dominującej dokonał oceny utraty wartości aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (w tym wartości firmy) na koniec 2019 roku. W drugim kwartale 2020 roku pojawiły się czynniki, które mogłyby wpłynąć na osąd Zarządu dokonany w tym obszarze na dzień 31 grudnia 2019 roku, przedstawione w nocie nr 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku. Tym czynnikiem jest wystąpienie wpływu pandemii w marcu 2020 roku na segment hotelowy.

Grupa ponadto obowiązkowe testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów niematerialnych (wartość firmy, znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania) na koniec 2019 roku. A także przeprowadziła testy na utratę wartości aktywów segmentu hotelowego na koniec pierwszego półrocza. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Szczegóły testu przeprowadzone na dzień 30 czerwca 2020 roku dotyczące segmentu hotelowego opisano w nocie nr 12.

#### *Wycena nieruchomości inwestycyjnych*

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych, własny osąd, który podlega niepewności ze względu na zmiany parametrów rynkowych głównie takich jak możliwe do uzyskania stawki najmu, wartości rynkowe nieruchomości o zbliżonym potencjale i/lub stóp kapitalizacji. Szczegóły znajdują się w nocie 14.

#### *Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego*

Grupa 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.

#### *Odpisy aktualizujące zapasy*

Na dzień bilansowy Grupa ustala, czy nie nastąpiła utrata wartości zapasów wskutek niemożliwości wykorzystania w procesie produkcji lub sprzedaży po cenie przewyższającej wartość księgową. W takich przypadkach Zarząd jednostki dominującej w oparciu o indywidualną analizę dokonuje kwantyfikacji odpisu aktualizującego mającego na celu doprowadzenie wyceny zapasów do wartości możliwej do uzyskania ze sprzedaży.

Zarząd jednostki dominującej ponadto weryfikuje te zapasy, których możliwość wykorzystania w procesie produkcji jest dłuższy niż 12 miesięcy. W takim przypadku nierotujące zapasy również podlegają aktualizacji do momentu ich ewentualnego zużycia w procesie produkcji. Odpisy aktualizujące zostały przedstawione w nocie 17.



#### *Stawki amortyzacyjne*

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

#### *Umowy o usługę budowlaną*

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji tych umów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu zostałaaby zmniejszona o 440 tys. PLN.

#### *Niepewność związana z utworzonymi rezerwami*

Grupa tworzy rezerwy na prawdopodobne zobowiązania, które jest w stanie w sposób wiarygodny oszacować w tym w szczególności rezerwy na naprawy gwarancyjne, które są tworzone w następstwie oszacowania spodziewanych i możliwych do oszacowania kosztów napraw, prac i robót gwarancyjnych związanych ze sprzedanymi wyrobami i świadczonymi usługami. Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 19.

#### *Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi*

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

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 przepisów 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.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

## **7. Informacje dotyczące segmentów działalności**

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

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.

- *Segment Developing i Konsulting budowlany* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Budownictwo przemysłowe* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Automatyki i Elektroenergetyki* zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, informatyki, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii, instalacji, wentylacji i ogrzewania a także usług z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

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, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych
- zysków/strat z tytułu oczekiwanych strat kredytowych.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Niealokowane	Ogółem
<b>za okres od 01-01 do 30-06-2020 roku (niebadane)</b>								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	75 059	1 156	13 204	5 197	96 228	38 631	0	229 475
Sprzedaż między segmentami	2 619	1 724	66	9 054	0	0	0	13 463
<b>Przychody ogółem</b>	<b>77 678</b>	<b>2 880</b>	<b>13 271</b>	<b>14 251</b>	<b>96 228</b>	<b>38 631</b>	<b>0</b>	<b>242 938</b>
Amortyzacja	2 210	386	5 438	33	180	1 347	708	10 302
Wynik operacyjny segmentu*	1 240	-705	-6 369	-825	8 992	316	0	2 648
Aktywa segmentu sprawozdawczego	118 605	31 248	195 753	169 142	35 753	59 288	82 522	692 311

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Niealokowane	Ogółem
<b>za okres od 01-01 do 30-06-2019 roku (niebadane)</b>								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	79 229	2 076	29 003	4 054	22 267	18 923	0	155 551
Sprzedaż między segmentami	14	41	125	739	2 324	0	0	3 243
<b>Przychody ogółem</b>	<b>79 243</b>	<b>2 118</b>	<b>29 128</b>	<b>4 792</b>	<b>24 591</b>	<b>18 923</b>	<b>0</b>	<b>158 794</b>
Amortyzacja	1 775	223	5 251	42	56	177	0	7 524
Wynik operacyjny segmentu*	1 110	782	3 149	-280	-528	-49	0	4 184
Aktywa segmentu sprawozdawczego	107 040	83 193	198 658	100 523	9 412	74 510	36 717	610 052

\*zysk brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-06-2020							
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Razem
<b>Region</b>							
Kraj	18 764	1 156	13 204	5 197	96 228	38 631	173 180
Eksport, w tym kluczowe kraje:	56 295	0	0	0	0	0	56 295
<i>Niemcy</i>	26 703	0	0	0	0	0	26 703
<i>Francja</i>	12 043	0	0	0	0	0	12 043
<i>Holandia</i>	3 288	0	0	0	0	0	3 288
<i>Dania</i>	1 599	0	0	0	0	0	1 599
<b>Razem</b>	<b>75 059</b>	<b>1 156</b>	<b>13 204</b>	<b>5 197</b>	<b>96 228</b>	<b>38 631</b>	<b>229 475</b>
<b>Linia produktu</b>							
pomosty przeładunkowe	39 499	0	0	0	0	0	39 499
parkingi	8 125	0	0	0	0	0	8 125
uszczelnienia	6 098	0	0	0	0	0	6 098
termośluzы	2 525	0	0	0	0	0	2 525
części serwisowe przeładunki	13 541	0	0	0	0	0	13 541
maszyny i kruszarki Makrum	5 272	0	0	0	0	0	5 272
nieruchomości komercyjne	0	1 156	0	0	0	0	1 156
sieć hoteli Focus	0	0	13 204	0	0	0	13 204
consulting budowlany	0	0	0	958	0	0	958
developing	0	0	0	4 239	0	0	4 239
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	96 228	0	96 228
automatyka i elektroenergetyka	0	0	0	0	0	38 631	38 631
<b>Razem</b>	<b>75 059</b>	<b>1 156</b>	<b>13 204</b>	<b>5 197</b>	<b>96 228</b>	<b>38 631</b>	<b>229 475</b>
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	61 663	1 156	13 204	5 197	0	0	81 220
w miarę upływu czasu	13 396	0	0	0	96 228	38 631	148 255
<b>Razem</b>	<b>75 059</b>	<b>1 156</b>	<b>13 204</b>	<b>5 197</b>	<b>96 228</b>	<b>38 631</b>	<b>229 475</b>

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-06-2019							
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka*	Razem
<b>Region</b>							
Kraj	19 838	2 076	29 003	4 054	22 267	18 923	96 160
Eksport, w tym kluczowe kraje:	59 391	0	0	0	0	0	59 391
<i>Niemcy</i>	31 256	0	0	0	0	0	31 256
<i>Francja</i>	8 631	0	0	0	0	0	8 631
<i>Holandia</i>	4 884	0	0	0	0	0	4 884
<i>Dania</i>	2 171	0	0	0	0	0	2 171
<b>Razem</b>	<b>79 229</b>	<b>2 076</b>	<b>29 003</b>	<b>4 054</b>	<b>22 267</b>	<b>18 923</b>	<b>155 551</b>
<b>Linia produktu</b>							
pomosty przeładunkowe	44 903	0	0	0	0	0	44 903
parkingi	4 335	0	0	0	0	0	4 335
uszczelnienia	6 593	0	0	0	0	0	6 593
termośluzы	3 592	0	0	0	0	0	3 592
części serwisowe przeładunki	12 495	0	0	0	0	0	12 495
maszyny i kruszarki Makrum	7 311	0	0	0	0	0	7 311
nieruchomości komercyjne	0	2 076	0	0	0	0	22 267
sieć hoteli Focus	0	0	29 003	0	0	0	29 003
consulting budowlany	0	0	0	481	0	0	481
Platanowy Park	0	0	0	3 573	0	0	3 573
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	22 267	0	2 076
automatyka	0	0	0	0	0	6 418	6 418
elektroenergetyka	0	0	0	0	0	12 505	12 505
<b>Razem</b>	<b>79 229</b>	<b>22 267</b>	<b>29 003</b>	<b>4 054</b>	<b>2 076</b>	<b>18 923</b>	<b>155 551</b>
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	67 583	0	29 003	4 054	2 076	0	102 716
w miarę upływu czasu	11 646	22 267	0	0	0	18 923	52 835
<b>Razem</b>	<b>79 229</b>	<b>22 267</b>	<b>29 003</b>	<b>4 054</b>	<b>2 076</b>	<b>18 923</b>	<b>155 551</b>

\* Segment ATREM obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-06-2019 roku

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

<b>Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem</b>	<b>od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)</b>	<b>od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)</b>
<b>Wynik operacyjny segmentów *</b>	<b>2 648</b>	<b>4 184</b>
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	2 148	512
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-724	-2 017
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-1 658	-317
<b>Pozostałe przychody i koszty razem</b>	<b>-235</b>	<b>-1 822</b>
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>2 414</b>	<b>2 362</b>
Przychody finansowe	155	849
Koszty finansowe (-)	-5 183	-3 176
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-2 614</b>	<b>35</b>

\*zysk brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym półroczu 2020 roku wyniosły 229 475 tys. PLN, co oznacza wzrost o 73 924 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2019.

Wzrost przychodów widoczny jest w szczególności w segmencie budownictwa przemysłowego. W pierwszym półroczu 2020 roku budowy były daleko zaawansowane i realizowane przez trzy oddziały PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., podczas gdy w analogicznym okresie roku 2019 budowy były w początkowej fazie realizacji i prowadzone jedynie przez dwa oddziały (oddział Wrocław był w organizacji).

Ponadto w wyniku przejęcia w maju ub. roku spółki ATREM S.A. Grupa wykazała przychód w segmencie automatyka i elektroenergetyka za całe półrocze 2020 roku (w przeciwieństwie do roku 2019) na poziomie 38 631 tys. PLN.

Przyrost przychodów w segmencie konsultingu budowlanego i developingu wynika głównie z cykliczności realizacji deweloperskich – w czerwcu br. rozpoczęto przekazywanie Nabywcom mieszkań na Osiedlu Uniwersyteckim.

Spadek przychodów widoczny jest w trzech segmentach – przemyśle, hotelarstwie i najmie aktywów. Spadek w przemyśle wynika ze spadku przychodów ze sprzedaży systemów przeładunkowych oraz maszyn MAKRUM.

Systemy przeładunkowe kierowane są głównie na rynki eksportowe. Ogłoszony w marcu 2020 roku stan pandemii, w następstwie ograniczenie skłonności do ryzyka oraz decyzje administracyjne o czasowym ograniczaniu ruchu bądź zamknięciu granic na terenie UE spowodowały przesunięcie w czasie dostaw bądź montażu wyrobów. W przypadku maszyn MAKRUM powodem jest mniejsza liczba dużych wartościowo zleceń produkcyjnych oraz innego niż w pierwszym półroczu 2019 roku harmonogramu realizacji produkcji.

Spadek przychodów w hotelarstwie wywołało rozwijające się od początku marca zagrożenie epidemiczne i wprowadzenie pierwszych obostrzeń przez rząd na terenie kraju takich jak: administracyjny zakaz przemieszczania się na terenie kraju, decyzja o odwołaniu imprez masowych, zawieszenie zajęć na uczelniach

oraz w szkołach, zamknięcie granic. Finalnie w dniu 20 marca 2020 roku wprowadzono stan epidemii na terenie całego kraju, co w praktyce spowodowało bardzo znaczący spadek przychodów we wszystkich hotelach.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 41 386 tys. PLN (rentowność na poziomie 18,0%) wobec 34 729 tys. PLN w analogicznym okresie roku 2019 (rentowność 22,3%). Spadek rentowności Grupy wynika w głównej mierze z poniesionej straty w segmencie hotelarskim, co jest konsekwencją ograniczeń administracyjnych i innych skutków pandemii koronawirusa. Dodatkowo w pierwszym półroczu rozpoznano stosunkowo niewielkie przychody w segmencie deweloperskim.

## 8. Przychody i koszty

### *Pozostałe przychody operacyjne*

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	755	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	7	0
Otrzymane kary i odszkodowania	160	233
Dotacje otrzymane	1 159	0
Różnice inwentaryzacyjne	0	16
Refaktury	0	41
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	17	25
Obciążenia za opóźnienia/	0	52
Pozostałe przychody operacyjne	50	145
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>2 148</b>	<b>512</b>

W roku 2020 Grupa otrzymała z Powiatowego Urzędu Pracy środki na dofinansowanie do wynagrodzeń i utrzymanie miejsc pracy związku z COVID-19.

### *Pozostałe koszty operacyjne*

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	0	770
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	384	991
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	36
Darowizny	225	60
Korekta VAT o współczynnik	0	18
Inne koszty	115	143
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>724</b>	<b>2 017</b>



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

*Przychody finansowe*

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek	29	15
Dodatnie różnice kursowe	0	7
Zysk z realizacji instrumentów finansowych per saldo	0	736
Zysk ze sprzedaży akcji	123	0
Inne przychody finansowe	3	91
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>155</b>	<b>849</b>

*Koszty finansowe*

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	1 669	1 234
Odsetki od pożyczek	0	45
Odsetki od innych zobowiązań	45	41
Odsetki od obligacji	75	163
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	1 716	1 464
Ujemne różnice kursowe	428	0
Prowizje bankowe	689	0
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	413	0
Inne koszty finansowe	147	229
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>5 183</b>	<b>3 176</b>

**9. Sezonowość działalności**

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

**10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty**

W dniu 29 czerwca 2020 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. uchwaliło wypłatę dywidendy w kwocie 1 507 tys. PLN (to jest 0.02 PLN na jedną akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy jest dzień 29 września 2020 roku a wypłata dywidendy zostanie dokonana 13 października 2020 roku. Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa o spółkach handlowych.

## 11. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	-2 614	35
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2019: 19%):	-497	7
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	386	23
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-131	-1
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	633	419
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 349	733
Rozliczenie straty podatkowej (-)	-216	0
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>1 524</b>	<b>1 181</b>
Zastosowana średnia stawka podatkowa	-58%	3413%

### Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	
<i>Stan na 30-06-2020</i>			
<i>Aktywa:</i>			
Odpis na zapasy	394	65	459
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	1 615	131	1 746
Kontrakty budowlane	0	1 268	1 268
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	14	0	14
Inne aktywa	198	-92	106
wycena obligacji	45	23	68
wycena należności	41	14	55
<i>Zobowiązania:</i>			
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 360	-433	927
Zmiana stanu rezerw	1 363	356	1 719
Pochodne instrumenty finansowe	103	239	341
Wycena bilansowa zobowiązań	49	55	103
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	131	90	221
Inne zobowiązania	115	-20	95
<i>Inne:</i>			
Aktywo na stratę podatkową	3 183	-948	2 234
<b>Razem</b>	<b>8 608</b>	<b>748</b>	<b>9 356</b>

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

## Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	
<i>Stan na 30-06-2020</i>			
<i>Aktywa:</i>			
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	254	-29	225
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	7 310	-1 530	5 780
Nieruchomości inwestycyjne	10 490	-701	9 789
Pochodne instrumenty finansowe	68	-68	0
Wycena zapasów do wartości godziwej	268	-213	55
Kontrakty budowlane	583	-583	0
Inne aktywa	7	-7	0
<i>Zobowiązania:</i>			
Inne zobowiązania	60	-32	28
<b>Razem</b>	<b>19 041</b>	<b>-3 162</b>	<b>15 878</b>

**12. Rzeczowe aktywa trwałe**

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-06-2020 roku</i>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku</b>	<b>2 877</b>	<b>168 678</b>	<b>2 721</b>	<b>2 772</b>	<b>3 787</b>	<b>22 549</b>	<b>203 384</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	2 010	630	109	184	13 620	16 552
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-282	-164	-25	0	-471
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych	0	-4 458	0	0	0	0	-4 458
Amortyzacja (-)	0	-2 791	-682	-193	-612	0	-4 277
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2020 roku (niebadane)</b>	<b>2 877</b>	<b>163 439</b>	<b>2 388</b>	<b>2 524</b>	<b>3 334</b>	<b>36 169</b>	<b>210 731</b>

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku</i>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku</b>	<b>650</b>	<b>112 154</b>	<b>1 923</b>	<b>333</b>	<b>2 876</b>	<b>31 607</b>	<b>149 545</b>
Nabycie jednostek gospodarczych	2 227	22 658	2 749	3 112	1 009	145	31 899
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	36 878	326	242	1 251	-20 763	17 934
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-1 446	-465	-22	0	-1 932
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	1 003	0	0	0	11 559	12 562
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	114	0	-114	0	0
Amortyzacja (-)	0	-4 016	-944	-451	-1 214	0	-6 626
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	1	1	0	2
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2019 roku</b>	<b>2 877</b>	<b>168 678</b>	<b>2 721</b>	<b>2 772</b>	<b>3 787</b>	<b>22 549</b>	<b>203 384</b>

W związku zaistniałymi przesłankami utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym w wyniku obostrzeń wprowadzanych przez Rząd spowodowanych pandemią, o którym szerzej opisano w nocie 3, Zarząd Spółki dominującej przeprowadził na 30 czerwca 2020 roku test na utratę wartości aktywów tego segmentu. Dla testu przyjęto następujące założenia:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2020-2024 segmentu hotelowego (lub okresowi odpowiadającemu długości trwania umów najmu przyjętych do oszacowania aktywów z tytułu prawa do użytkowania), opracowanej przez jednostkę dominującą,
- Test przeprowadzono oddzielnie dla każdego ośrodka generującego przepływy pieniężne (CGU), który został określony dla poszczególnych lokalizacji hoteli, to jest: Bydgoszcz, Chorzów, Szczecin, Łódź, Trójmiasto (dwa hotele w Gdańsku i Sopocie), Poznań, Lublin, Inowrocław,
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez segment hotelowy oszacowano na podstawie wyników historycznych, wpływy epidemii na działalność poszczególnych hoteli, planowanych działaniach oszczędnościowych wdrażanych w roku 2020, szacunku działań rządu wspierających branżę turystyczną („bon turystyczny”) itp.,
- Dla oszacowania wartość rezydualnej segmentu hotelowego założono 2,1% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana w oparciu o stawki rynkowe i model WACC (Weighted Average Cost of Capital) i w teście wyniosła 9,50% p.a. dla wszystkich CGU za wyjątkiem CGU Bydgoszcz, gdzie zastosowano stawkę 8,50% (z uwagi na unikatową lokalizację obiektów oraz tradycję i rozpoznawalność historycznego Hotelu Pod Orłem),

Stopę dyskontową na poziomie 9,50% zastosowano także do testowania utraty wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (oszacowane zgodnie z MSSF16), choć w ocenie Zarządu Grupy jest podejściem skrajnie konserwatywnym, gdyż w ocenie Zarządu powinna być zastosowana stawka dyskontowa tożsama z zastosowaną do szacowania tych aktywów zgodnie z MSSF 16.

Dodatkowo przeprowadzone analizy wykazały, iż długoterminowy spadek średniorocznego obłożenia poniżej przedziału 45%-50% (w zależności od lokalizacji i udziału przychodów z gastronomii i innych tytułów w przychodach ogółem) spowodowałby konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość aktywów dla poszczególnych CGU. Największa wrażliwość na spadek prognozowanych przychodów wykazują bydgoskie CGU.

Porównując wartość zaangażowanych rzeczowych aktywów trwałych, aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz aktywów niematerialnych o łącznej wartości 181 394 tys. PLN z wynikami testu, Grupa uznała, że nie ma podstaw do dokonania odpisu aktualizującego wartość.

**13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-06-2020 roku</i>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku</b>	<b>20 382</b>	<b>58 306</b>	<b>2 182</b>	<b>5 225</b>	<b>1 091</b>	<b>87 187</b>
Aktualizacja wartości	0	2 050	0	0	0	2 050
Zwiększenia	0	344	761	970	0	2 075
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-38	0	-38
Amortyzacja (-)	-184	-3 994	-205	-1 290	-58	-5 730
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	97	0	34	0	131
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2020 roku (niebadane)</b>	<b>20 198</b>	<b>56 804</b>	<b>2 739</b>	<b>4 901</b>	<b>1 033</b>	<b>85 676</b>

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku</i>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku</b>	<b>27 022</b>	<b>46 427</b>	<b>2 008</b>	<b>2 126</b>	<b>595</b>	<b>78 177</b>
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	316	0	0	0	0	316
Zwiększenia	0	19 249	844	4 719	548	25 360
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-203	0	0	-302	0	-505
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-6 373	0	0	0	0	-6 373
Amortyzacja (-)	-379	-7 365	-670	-1 312	-52	-9 778
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-5	0	-5	0	-10
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2019 roku</b>	<b>20 382</b>	<b>58 306</b>	<b>2 182</b>	<b>5 225</b>	<b>1 091</b>	<b>87 187</b>

W związku z trwającą pandemią COVID-19 Grupa renegotjowała umowy w segmencie hotelowym. Płatności leasingowe uległy czasowemu obniżeniu o łączną kwotę 583 tys. PLN (w wartościach umownych) bez zmiany okresu leasingu lub z jego równoczesnym przedłużeniem o analogiczny okres. Przy modyfikacji umów następuje skalkulowanie ponownie zobowiązania przy uwzględnieniu zaktualizowanych płatności leasingowych i zaktualizowanej stopy dyskontowej, która od czasu początkowego ujęcia tych umów spadła z 4,5% do 3,5%. W rezultacie w okresie sprawozdawczym nastąpił wzrost aktywa i zobowiązania leasingowego o kwotę 2 050 tys. PLN, a płatności leasingowe przypadające do zapłaty za ten okres były mniejsze o 1 207 tys. PLN (w wartościach umownych).

## 14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 czerwca 2020 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 86 548 tys. PLN.

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
Wartość bilansowa na początek okresu	96 271	95 906
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-11 131	0
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	4 458	6 526
Przeszacowanie do wartości godziwej przez kapitał (+/-)	0	16 869
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 445	4 823
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-4 111	-27 970
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	0	-11 559
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-384	3 370
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>86 548</b>	<b>96 271</b>

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 25 639 tys. PLN. W 2020 roku występują prace w ramach dostosowywania powierzchni do najemców. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2019 roku wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 1 051 tys. PLN, odpisu do wartości godziwej w kwocie 102 tys. PLN i reklasyfikacji części tej nieruchomości wcześniej wykorzystywanej na własne potrzeby i ujmowanej w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 4 458 tys. PLN.

W tej pozycji ujmowana jest tylko ta część nieruchomości, która przeznaczona jest na wynajem podmiotom trzecim. Pozostała część budynku IMMOBILE K3 jest prezentowana w rzeczowych aktywach trwałych.

2. Grunt inwestycyjny położony w Bydgoszczy o powierzchni 53 554 m<sup>2</sup> o wartości godziwej 41 969 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing. Zmiana wartości tej nieruchomości wynika z przeniesienia części gruntów wraz z poniesionymi nakładami do zapasów, w celu rozpoczęcia budowy kolejnego etapu osiedla w kwocie 8 230 tys. PLN.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 36 007 m<sup>2</sup>, o wartości godziwej 16 550 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2019 roku spadła o 2 901 tys. PLN w wyniku przeniesienia części nieruchomości do zapasów, celem realizacji kolejnego etapu budowy osiedla.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m<sup>2</sup> i wartości 2 390 tys. PLN w tym kwartale nie uległa zmianie.

Nieruchomość gruntowa położona w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685 m<sup>2</sup> i wartości 4 111 tys. PLN została zaprezentowana jako aktywo zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie nr 15.

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

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:



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-06-2020 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	25 639	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 741 m <sup>2</sup> Powierzchnia biurowa 53 PLN/m <sup>2</sup> /miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m <sup>2</sup> /miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 280 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 53 554 m <sup>2</sup>	41 969	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m <sup>2</sup> do 1 795 PLN/m <sup>2</sup>
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 007 m <sup>2</sup>	16 550	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 200 PLN/m <sup>2</sup> do 500 PLN/m <sup>2</sup>
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m <sup>2</sup>	2 390	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m <sup>2</sup> do 1 795 PLN/m <sup>2</sup>
<b>Razem</b>		<b>86 548</b>			

## 15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2020 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży:

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	Od 01-01 do 31-12-2019 (przekształcone)
Wartość na początek okresu	21 339	1 247
Rzeczowe aktywa trwałe sprzedane w okresie	0	-1 164
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	4 112	27 970
Wycena nieruchomości inwestycyjnych zakwalifikowanych do sprzedaży	0	-6 712
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	-21 254	-2
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>4 198</b>	<b>21 339</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

W IV kwartale 2019 roku spółka zależna Cezaro Sp. z o.o. (jako Sprzedająca) zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138-140 o funkcji handlowo - usługowej, tzw. Centrum Handlowe Faktoria. Wartość nieruchomości była równa 21 339 tys. PLN, w tym PWUG na kwotę 1 840 tys. PLN. Zgodnie z zawartą umową, spółka zależna zobowiązała się do sprzedaży nieruchomości w cenie 19 500 tys. PLN netto najpóźniej w dacie 31 stycznia 2020 roku, po łącznym spełnieniu warunków. Warunki zostały spełnione w ustalonym terminie i transakcja została sfinalizowana w dniu 30 stycznia 2020 roku.

W dniu 23 czerwca 2020 roku spółka zależna Nobles Sp. z o.o. zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości na kwotę 1 860 tys. PLN, obejmującej działki gruntu, położone w Bydgoszczy przy ul. Wojska Polskiego 65. Nieruchomość ta była ujmowana w nieruchomościach inwestycyjnych, znajdujących się w spółce zależnej Nobles, w związku z czym została przeniesiona kwocie 4 111 tys. PLN (w tym PWUG w kwocie 2 252 tys. PLN) do pozycji aktywów dostępnych do sprzedaży, przy jednoczesnej reklasyfikacji zobowiązania leasingowego przypisanego do tej nieruchomości w kwocie 2 252 tys. PLN. Przeniesienie własności nastąpiło w dniu 23 lipca 2020 roku.

Tabela poniżej zawiera aktualny wykaz aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży: nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-06-2020 roku</b>	<b>30-06-2020 (niebadane)</b>	<b>31-12-2019</b>
Maszyny przemysłowe	86	86
Nieruchomość inwestycyjna - Factoria		21 254
Nieruchomość inwestycyjna - Nobles	4 112	

<b>Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>30-06-2020 (niebadane)</b>	<b>31-12-2019</b>
Leasing - Factoria		2 758
Leasing - Nobles	2 252	

**16. Aktywa niematerialne**

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 118	293	351	993	0	38	3 793
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	0	0	40	-38	2
Amortyzacja (-)	0	-127	-68	-79	-20	0	-295
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2020 roku (niebadane)</b>	<b>2 118</b>	<b>166</b>	<b>283</b>	<b>913</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>3 501</b>

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	2 118	10	502	0	0	659	3 289
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	225	529	0	0	754
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	41	0	1 078	-621	498
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-83	0	0	0	-83
Amortyzacja (-)	0	-10	-393	-178	-85	0	-666
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2019 roku</b>	<b>2 118</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>351</b>	<b>993</b>	<b>38</b>	<b>3 793</b>

Na wartościach niematerialnych ujęte są głównie znak towarowy „PROM”, know-how wytworzony w 2019 roku przez Grupę (dokumentacja techniczna ulepszeń i rozwoju produktów marki MODULO) oraz oprogramowanie komputerowe klasy ERP. Dla znaku towarowego „PROM” zostały przeprowadzone testy na 31 grudnia 2019 roku. Przyjęte założenia zostały opisane w notcie nr 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości znaku towarowego, w związku z tym odstąpiła od przeprowadzenia testu na dzień 30 czerwca 2020 roku.

**17. Zapasy**

	<b>30-06-2020 (niebadane)</b>	<b>31-12-2019</b>
Materiały	12 071	14 465
Półprodukty i produkcja w toku	95 539	76 191
Wyroby gotowe	34 507	14 374
Towary	1 696	2 727
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>143 813</b>	<b>107 757</b>

Zauważalny wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich.

*Odpisy aktualizujące stan zapasów*

	<b>od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)</b>	<b>od 01-01 do 31-12-2019</b>
Stan na początek okresu	298	358
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-59	0
Odpisy odwrócone w okresie (-)	0	-59
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>239</b>	<b>298</b>

Zobowiązania dotyczące gruntów znajdujących się na zapasach w całości są prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych – kwota na zapasach PWUG to 1 998 tys. PLN.

**18. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych**

	<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe</b>		<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe</b>	
	<b>30-06-2020 (niebadane)</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>30-06-2020 (niebadane)</b>	<b>31-12-2019</b>
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	7 544	7 607	0	0
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	5 969	5 051	0	0
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	3 626	2 641	0	0
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>17 139</b>	<b>15 298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	722	691
Pozostałe rezerwy	228	228	0	0
<b>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>228</b>	<b>228</b>	<b>722</b>	<b>691</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>17 367</b>	<b>15 526</b>	<b>722</b>	<b>691</b>

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 czerwca 2020 roku wynoszą 722 tys. PLN, co oznacza wzrost wartości o 31 tys. w stosunku do 31 grudnia 2019 roku.

## 19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

### 19.1. Rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	3 931	3 845	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	8	109	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 058	1 756	2 566	1 788
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	1 797	2 014	0	0
Inne rezerwy	1 442	737	35	35
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>9 237</b>	<b>8 462</b>	<b>2 601</b>	<b>1 823</b>

Na dzień 30 czerwca 2020 roku na rezerwy na sprawy sądowe i kary składa się głównie rezerwa z tytułu opóźnienia realizacji jednego z kontraktów budowlanych, w którym spółka zależna ATREM S.A. była członkiem konsorcjum, w kwocie 3 336 tys. PLN. Kwestia ta została szerzej opisana w nocie 21.1. W ramach pozycji innych rezerw, 849 tys. PLN stanowi rezerwa spółki zależnej CEZARO, zawiązana na naprawę dachu, która była elementem transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Factoria.

### 19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Ubezpieczenia	185	344	0	0
Inne koszty opłacone z góry	889	905	111	106
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>1 074</b>	<b>1 249</b>	<b>111</b>	<b>106</b>
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Przedpłaty hotelowe	18	342	0	0
Rezerwy na koszty hotelowe	816	1 650	0	0
Inne rozliczenia	840	340	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>1 674</b>	<b>2 332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pozycje przedpłat hotelowych oraz rezerw na koszty hotelowe w łącznej kwocie 2 104 tys. PLN (1 992 tys. PLN w 2019 roku) dotyczą głównie doszacowanych kosztów na faktury w drodze związane z działalnością przemysłową Grupy.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

**20. Kredyty, pożyczki i obligacje**

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane)* w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 185	Kredyt hipoteczny	-	2 185	17.10.2029	Hipoteka zwykła w kwocie 2 760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1 380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 20 tys. PLN	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	14 000	Kredyt inwestycyjny	-	14 000	31.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 26 340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzowie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE	Miesięcznie (kapitał): 300 tys. PLN do 30.11.2022 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020) 5 900 tys. PLN w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	15 349	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 8 500	8 500	8 432	09.11.2020	Hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000	3 410	3 410	09.05.2021		310 tys. PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2021	WIBOR 1M EURIBOR 1M LIBOR 1M + marża
				3 439	3 439			70 tys. EUR miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2021		

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane)* w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 676	31.07.2020	Hipoteka umowna do kwoty 18 000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N EURIBOR O/N + marża
						0				
						300				
5	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	5 000	Kredyt odnawialny	5 000	4 739	10.08.2021	Hipoteka umowna do kwoty 18 000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, , blokada środków pieniężnych	Spłata nie później niż 270 dni od dnia ciągnięcia transzy z wpływów pochodzących z zapłaty za zrealizowane zamówienie lub umowę	WIBOR 1M + marża
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 113	21.07.2020	Hipoteka umowna do kwoty 51 300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 40 000 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M EURIBOR 1M + marża
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 850	Kredyt inwestycyjny	9 850	9 094	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51 300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Miesięcznie (kapitał): 220 tys. PLN od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 tys. PLN - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
8	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	8 328	26.02.2021	weksel in blanco, cesja wierzytelności, hipoteka umowna łączna do kwoty 4 800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
					12 500	0				
9	Commerzbank	Overdraft	€ -	Overdraft	€ 200	0	nieokreślony	Brak	Automatycznie z wpływów na rachunek	6,33%

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane)* w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
10	BGK	Kredyty	29 729	Kredyt inwestycyjny	29 729	29 729	30.07.2033	Hipoteka umowna do kwoty 60 574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Miesięcznie (kapitał): 31.07.2020 - 79 tys. PLN od 31.08.2020 do 30.06.2033 - 130 tys. PLN, 30.07.2033 - 9 500 tys. PLN	WIBOR 1M + marża
11	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	47 425	Kredyt	47 425	10 193	20.11.2023	Hipoteka umowna do kwoty 98 000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umów z wykonawcami, zastaw rejestrowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 5, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 3M + marża
12	mBank S.A.	Kredyt VAT	5 000	Kredyt VAT	5 000	2 241	23.11.2021	Hipoteka umowna na drugim miejscu do kwoty 7 500 tys. PLN, blokada środków pieniężnych ze zwrotu podatku VAT	Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
13	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	4 500	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	3 974	31.01.2021	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12 350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane)* w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
14	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 663	Kredyt inwestycyjny	-	8 663	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27 600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzycelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. PLN do 30.11.2023 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 5 414 tys. PLN w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
15	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 763	Kredyt inwestycyjny	-	12 763	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25 000 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 62 tys. PLN do 31.12.2020 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 66 tys. PLN do 31.12.2021, 70 tys. PLN do 31.12.2022, 74 tys. PLN do 31.12.2023, 79 tys. PLN do 31.12.2024, 84 tys. PLN do 31.12.2025, 88 tys. PLN do 30.09.2026, 7 247 tys. PLN - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
16	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	969	Kredyt inwestycyjny	-	969	31.05.2024	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4 300 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 tys. PLN w całym okresie kredytowania, karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 133 tys. PLN - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane)* w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
17	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	16 050	Kredyt inwestycyjny	-	16 050	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35 500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 92 tys. PLN do 31.12.2020 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 96 tys. PLN do 31.12.2021, 102 tys. PLN do 31.12.2022, 108 tys. PLN do 31.12.2023, 115 tys. PLN do 31.12.2024, 122 tys. PLN do 31.12.2025, 9 166 tys. PLN - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
18	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 722	Kredyt inwestycyjny	-	9 722	28.02.2027	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20 000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 62 tys. PLN do 31.12.2020 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 66 tys. PLN do 31.12.2021, 70 tys. PLN do 31.12.2022, 74 tys. PLN do 31.12.2023, 78 tys. PLN do 31.12.2024, 82 tys. PLN do 31.12.2025, 86 tys. PLN do 31.01.2027, 3 916 tys. PLN - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
19	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	20 000	Kredyt inwestycyjny	17 000	9 152	31.03.2029	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32 550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 45 tys. PLN od 31.01.2021 do 31.03.2022, 62 tys. PLN do 31.03.2023, 80 tys. PLN do 31.03.2024, 90 tys. PLN do 31.03.2025, 95 tys. PLN do 31.03.2026, 100 tys. PLN do 31.03.2027, 110 tys. PLN do 28.02.2029, 8 671 tys. PLN - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane)* w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
				Kredyt rewolwingowy	3 000	550	30.12.2020		Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża

\*Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN

<b>Razem kredyty i pożyczki</b>	<b>166 421</b>
Obligacje	4 326
Pożyczka od jednostki powiązanej	1 535
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-2 487
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:</b>	<b>169 796</b>
Krótkoterminowe	57 506
Długoterminowe	112 290

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 1 951 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem jednego z warunków umowy kredytowej. W ocenie Zarządu jednostki dominującej, niedotrzymanie warunku umowy nie powoduje zagrożenia dla płynności Grupy jak i pojedynczo spółek Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa nie spełniała zobowiązań finansowych zawartych w umowach kredytowych spółek segmentu hotelowego zawartych z Santander Bank Polska S.A. Wskaźniki EBITDA/przychody netto ze sprzedaży oraz DSCR nie osiągnęły minimalnego dopuszczalnego poziomu. W związku jednak z faktem, iż Grupa otrzymała w dniu 30 czerwca 2020 roku oświadczenie banku, że nie skorzysta on z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy, nie została dokonana reklasyfikacja zobowiązań wynikających z tych umów na zobowiązania krótkoterminowe.

### **Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku**

#### W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku:

W dniu 13 stycznia 2020 roku FOCUS Hotel S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy o multiliniję wydłużający termin spłaty kredytu w rachunku bieżącym oraz okres dostępności limitu na gwarancje do dnia 31 stycznia 2021 roku.

ATREM S.A. zawarła z mBank S.A.:

- w dniu 28 stycznia 2020 roku aneksy do umów kredytu w rachunku bieżącym oraz umów ramowych na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitów gwarancyjnych do dnia 28 lutego 2020 roku,
- w dniu 24 lutego 2020 roku aneksy do umów kredytu w rachunku bieżącym oraz umów ramowych na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 26 lutego 2021 roku.

W dniu 16 marca 2020 roku spółki PJP MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., MODULO Parking Sp. z o.o. oraz ATREM S.A. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do łącznej kwoty 25 000 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 30 000 tys. PLN). W dniu 18 czerwca 2020 roku ww. spółki zawarły techniczny aneks wydłużający termin ostatecznej spłaty multilinii do dnia 21 lipca 2020 roku.

W dniu 30 marca 2020 roku CDI 2 Sp. z o.o., w związku z całkowitą spłatą w 2019 roku kredytu VAT, zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego aneks odblokowujący rachunek zwrotów VAT.

W dniu 26 marca 2020 roku spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., Aronn Sp. z o.o., Binkie Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o., Crismo Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych zawieszających spłatę rat kredytowych na okres 6 m-cy, tj. od marca do sierpnia 2020 roku łącznie. Niespłacone w tym okresie kwoty powiększyły wartości ostatnich rat kredytowych poszczególnych Spółek.

W dniu 30 czerwca 2020 roku, zgodnie z zapisami umowy kredytowej zawartej pomiędzy CDI 2 Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego, została dokonana konwersja kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. W związku z tym od dnia 30 czerwca 2020 roku kredyt nie jest już prezentowany w całości jako krótkoterminowy, a termin jego ostatecznej spłaty przypada na dzień 30 lipca 2033 roku.

## **21. Inne istotne zmiany**

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

### **21.1. Sprawy sądowe**

**Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko jednostce dominującej i spółkom zależnym:**

#### **Sprawa o zapłatę odszkodowania wobec spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.**

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w związku z realizacją przez spółkę pozwaną nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3 388 412,59 PLN i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

**Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa jednostki dominującej i spółek zależnych:**

**Poniżej przedstawiono sprawy GK IMMOBILE S.A.:**

**Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o**

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19 652 938 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.

**Poniżej przedstawiono sprawy PJP Makrum S.A.:**

**Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.**

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika PJP Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. PJP Makrum S.A. (dalej Spółka) ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2 314 656 PLN. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego od dnia otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. W wyniku egzekucji poręczyciela hipotecznego dłużnika Spółka na poczet w/w wierzytelności otrzymała kwotę 342 728 PLN. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ zredukowana należność miała być uregulowana do dnia 31 marca 2019 roku. W związku z upływem terminu jaki miał Dłużnik na uregulowanie należności Spółki, Spółka wniosła o uchylenie układu. Sąd oddalił wniosek Spółki i poinformował o złożeniu przez Dłużnika nowych propozycji układowych, ostatecznie zakładających wydłużenie terminu na spłatę wierzycieli z grupy wierzycieli obejmującej Spółkę do 30 kwietnia 2020 roku jednocześnie proponując redukcję zadłużenia głównego o 25% i wszystkich odsetek, kosztów procesu i kosztów postępowania egzekucyjnego, a nadto zaproponował możliwość zaspokojenia wierzycieli z grupy obejmującej Spółkę poprzez ustanowienie na ich rzecz lokali mieszkalnych w cenie 5 350 PLN brutto/mkw Zgromadzenia Wierzycieli w głosowaniu w dniu 20 stycznia 2020r. przyjęło propozycje układowe. Spółka głosowała przeciw propozycji układu i złożyła zastrzeżenia do układu. Sąd wydał postanowienie odmawiające zatwierdzenia nowego układu. Spółka wniosła o uchylenie poprzednio zatwierdzonego układu.

### **Sprawa przeciwko Flextronics International Poland**

W dniu 22 czerwca 2020 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. w związku z opóźnieniem płatności złożyło pozew sądowy o zapłatę w postępowaniu upominawczym przeciwko Flextronics International Poland.

Wartość przedmiotu sporu (wynagrodzenie za roboty budowlane zrealizowane przez Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. w ramach inwestycji rozbudowy hali magazynowej B3 w Tczewie) wynosi 1 923 852,00 PLN.

- w dniu 29 czerwca 2020 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku wydał nakaz zapłaty;
- w dniu 14 lipca 2020 roku Flextronics International Poland wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty;
- w dniu 29 lipca 2020 roku sąd zobowiązał powoda do złożenia pisma procesowego i ustosunkowania się do sprzeciwu od nakazu zapłaty jednocześnie sąd skierował strony sporu do mediacji na okres 3 miesięcy.

Na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawa przeciwko Flextronics International Poland nadal jest na etapie mediacji. Prowadzone działania mediacyjne nie powodują istotnych postępów w sprawie. Mając jednak na względzie potencjalny wpływ czasu niezbędny do rozstrzygnięcia sporu, a przede wszystkim przyjętą politykę rachunkowości, Zarząd jednostki dominującej zdecydował o dokonaniu odpisu należności w kwocie 1,0 mln PLN.

### **Poniżej przedstawiono sprawy ATREM S.A.:**

#### **Sprawa przeciwko Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.**

W dniu 15 lutego 2016 roku Konsorcjum z udziałem Spółki Atrem S.A. w składzie: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum), Atrem S.A. (Partner Konsorcjum) oraz GP Energia Sp. o. o. (Partner Konsorcjum) złożyło w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 12 140 070 PLN tytułem należności wynikających z realizacji umowy na wykonanie zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwartozamkniętym” (zwanej dalej Umową), odpowiadającą wartości nienależnego świadczenia. Spółki wchodzące w skład Konsorcjum, w ramach przedmiotowego postępowania, dochodzą od pozwanej osobnych roszczeń zgodnie z procentowym podziałem zakresu Zamówienia, odpowiadającym następującym wartościom: Techmadex S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, Atrem S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, GP Energia Sp. z o. o.: 20% wartości przedmiotu sporu. W ocenie Atrem S.A. roszczenie objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. W trakcie realizacji Umowy, Konsorcjum Wykonawcy z udziałem Spółki zostało zmuszone do wykonania szeregu prac dodatkowych, nieprzewidzianych w SIWZ, z przyczyn spowodowanych wadami dokumentacji przetargowej oraz wystąpieniem okoliczności niemożliwych do przewidzenia przez strony na etapie zawierania Umowy. Powodowie i pozwany prowadzą rozmowy ugodowe, niemniej z uwagi na czas

potrzebny do wypracowania warunków ugody, w szczególności niezbędność uzyskania opinii i ekspertyz podmiotów trzecich, powodowie uznali za zasadne równoległe kontynuowanie postępowania sądowego. Sprawa w toku na etapie sporządzania opinii przez biegłego sądowego.

### **Sprawa przeciwko Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.**

W dniu 22 lutego 2018 roku członkowie Konsorcjum z udziałem Spółki Atrem S.A.: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum) oraz Atrem S.A. (Partner Konsorcjum, dalej zwana także Spółka) złożyli w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) o zapłatę kwoty 2 647 000 PLN (słownie złotych: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100) tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego kosztem członków Konsorcjum przez Zamawiającego bez podstawy prawnej, na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (Gwarant) na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek (Gwarancja) wniesionej przez Lidera Konsorcjum tj. Techmadex S.A. działającej w imieniu członków Konsorcjum w składzie Techmadex S.A., Atrem S.A. oraz GP Energia sp. o. o., zgodnie z żądaniem Zamawiającego, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2017. Spłata kwoty wypłaconej przez Gwaranta dokonana została przez Techmadex S.A. w części obejmującej 60% oraz przez Atrem S.A. w części obejmującej 40%. Zamawiający uzasadnił żądanie wypłaty środków z Gwarancji, nienależytym wykonaniem przez Konsorcjum zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce“ w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” i naliczeniem z tego powodu kary umownej w wysokości 9 767 430 PLN, o nałożeniu której Spółka informowała raportem bieżącym nr 28/2016. Wartość przedmiotu sporu wynosi 2 647 000 PLN (słownie: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100). Żądanie pozwu dotyczy zasądzenia kwoty 1 588 200 PLN (słownie złotych: jeden milion pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych 00/100) na rzecz Techmadex S.A. oraz kwoty 1 059 000 PLN Spółki, co odpowiada wysokości kwot uiszczonych przez tych Uczestników Konsorcjum na rzecz Gwaranta, tj. w następujących udziałach: Techmadex S.A.: 60%, Atrem S.A.: 40%. W ocenie Spółki roszczenie objęte przedmiotowym pozwem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Spółka kwestionuje w całości roszczenia Zamawiającego z tytułu kar umownych, uznając je za całkowicie bezpodstawne, w związku z czym domaga się zwrotu przypadającej na Spółkę części kwoty wypłaconej przez Gwaranta na rzecz Zamawiającego z Gwarancji. Celem postępowania jest odzyskanie kwoty uzyskanej przez Zamawiającego kosztem Powodów, w tym Spółki bez podstawy prawnej.



**Sprawa przeciwko Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o.**

W dniu 07 października 2016 roku Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 2 018 430 PLN (słownie: dwa miliony osiemnaście tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za realizację umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego” (zwanej dalej Umową). W zakresie dochodzonej przez pozew kwoty Spółka Atrem S.A. otrzymała od spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej kwocie 4 243 114 PLN (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści trzy tysiące sto czternaście złotych 26/100), które rzekomo miałyby przysługiwać spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z przysługującą Atrem S.A. wierzytelnością dochodzoną pozwem. Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość należności na kwotę dochodzoną pozwem. W treści pozwu Spółka przedstawiła argumentację potwierdzającą bezzasadność roszczeń spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu. Sprawa na etapie przesłuchiwania kolejnych świadków.

**Sprawa przeciwko Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o.**

W dniu 30 listopada 2016 roku Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 290 403 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta trzy złote 43/100) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, w związku z realizacją umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Wykonane przez Spółkę roboty dodatkowe obejmowały – prace związane z koniecznością zmiany przebiegu tras kablowych, w związku z brakiem zezwolenia przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. na skorzystanie z istniejącej kanalizacji oświetlenia nawigacyjnego, a także roboty wynikające z potrzeby usunięcia kolizji północno-wschodniej stopy fundamentowej z siecią podziemną (studnią kanalizacyjną) oraz roboty dodatkowe powstałe na skutek konieczności przeniesienia urządzeń klimatyzacji budynku CARGO. W ocenie spółki roszczenie ATREM S.A. objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Sprawa na etapie po sporządzeniu opinii biegłego, przed przesłuchaniem biegłego.

**Sprawa przeciwko MCC S.A.**

ATREM S.A. złożyła pozew z dnia 30 stycznia 2020 roku o zapłatę 486 368 PLN tytułem zwrotu części (70%) wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz zapłaty wynagrodzenia w zakresie, w jakim nie zostało dotychczas uregulowane przez MCC S.A. uzyskując w sprawie nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Toruniu w dniu 05 lutego 2020 roku. Pozwany jednakże złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości uzasadniając swoje stanowisko dokonany potrąceniem należności

powoda z rzekomą należnością spółki pozwanej z tytułu kary umownej. W odpowiedzi na sprzeciw ATREM S.A. kwestionuje wszelkie twierdzenia i zarzuty spółki pozwanej podtrzymując swoje roszczenie w całości. Sprawa na etapie mediacji przed mediatorem wyznaczonym przez sąd.

### **Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.**

Grupa w dniu 14 lipca 2020 r. otrzymała od Tauron Dystrybucja S.A. („Zamawiający”) oddział w Legnicy notę księgową z kwotą do zapłaty przez Spółkę na rzecz Zamawiającego w wysokości 8 135 tys. PLN tytułem kary umownej wynikającej z Umowy o roboty budowlane – Budowa „pod klucz” nowej stacji 110/20/6kV KALINÓWKA wraz z dowiązaniem liniowymi 110kV i 20kV, zawartą w dniu 8.06.2015 r. z łącznym wynagrodzeniem umownym Spółki w wysokości 16 877 tys. PLN netto. Grupa nie zgadzając się z roszczeniem Zamawiającego odesłała powyższą notę księgową bez ujmowania rezerwy na otrzymaną notę. Zarząd Grupy stoi na stanowisku, że naliczenie przez Zamawiającego kary umownej jest bezzasadne, o czym poinformował Zamawiającego przedkładając uzasadnienie stanowiska. Ponadto zdaniem Zarządu, roszczenie Zamawiającego zostało zgłoszone wskutek zgłoszenia roszczenia Spółki ATREM S.A. wobec Zamawiającego z tytułu niezapłaconego na rzecz ATREM S.A. wynagrodzenia z tytułu wykonania Umowy w wysokości 883 tys. PLN brutto. Wobec braku zapłaty zaległej płatności ze strony Zamawiającego, ATREM S.A. zamierza skierować wobec Zamawiającego pozew o zapłatę ww. wynagrodzenia. Na chwilę obecną w związku z powyższym roszczeniem Zamawiającego Zarząd Grupy zdecydował o nie zawiązywaniu rezerwy na dzień niniejszego skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego, ponieważ w ocenie Zarządu na podstawie obecnego stanu wiedzy, a także posiadanej opinii prawnej przygotowanej przez niezależną kancelarię prawną, prawdopodobieństwo pozytywnego rozstrzygnięcia sprawy na rzecz Grupy jest wysokie, a jednocześnie, w przypadku skierowania sprawy na drogę sądową przez Tauron Dystrybucja S.A. o zapłatę kary, wysokie jest prawdopodobieństwo oddalenia powództwa. Niemniej Grupa dokonała odpisu dotyczącego swojej należności wobec Zamawiającego – zgodnie z polityką rachunkowości.

## **21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe**

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosiło 64 255 tys. PLN i uległo zmniejszeniu o 6 643 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2019 roku.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosiło 8 463 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 2 403 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2019 roku.

**21.3. Zobowiązania inwestycyjne**

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa nie posiadała zobowiązań z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych.

**21.4. Kapitał podstawowy**

	<b>30-06-2020 (niebadane)</b>	<b>31-12-2019</b>
Liczba akcji	74 948 901	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
<b>Kapitał podstawowy (w tys. PLN)</b>	<b>18 841</b>	<b>18 841</b>

\* - dane prezentowane w złotych

**21.5. Udziały niedające kontroli**

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	<b>od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)</b>	<b>od 01-01 do 31-12-2019</b>
Saldo na początek okresu	38 592	24 601
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (Atrem S.A.)	0	12 582
Dywidenda wypłacone z zatwierzonego zysku akcjonariuszom niekontrolującym PJP MAKRUM	-1 230	-1 228
Różnice z przeliczenia	7	-94
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	2 534	2 730
<b>Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu</b>	<b>39 903</b>	<b>38 592</b>

**21.6. Zarządzanie kapitałem**

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

	Stan na 30-06-2020 (niebadane)	Stan na 30-06-2020 (bez wpływu MSSF16)	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2019 (bez wpływu MSSF16)
<i>Kapitał:</i>				
Kapitał własny	225 940	228 538	233 416	234 669
<b>Kapitał</b>	<b>225 940</b>	<b>228 538</b>	<b>233 416</b>	<b>234 669</b>
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 342	24 342	20 589	20 589
Kapitał własny	225 940	228 538	233 416	234 669
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	169 796	169 796	179 826	179 826
Leasing	82 134	3 829	83 906	3 946
Inne zobowiązania finansowe	1 192	1 192	1 389	1 389
<b>Źródła finansowania ogółem</b>	<b>503 403</b>	<b>427 696</b>	<b>519 125</b>	<b>440 418</b>
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,45</b>	<b>0,53</b>	<b>0,45</b>	<b>0,53</b>
<i>EBITDA</i>				
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 413	2 523	10 501	8 604
Amortyzacja	10 302	5 174	17 069	9 756
<b>EBITDA *</b>	<b>12 715</b>	<b>7 697</b>	<b>27 570</b>	<b>18 361</b>
<i>Dług:</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	169 796	169 796	179 826	179 826
Leasing	82 134	3 829	83 906	3 946
Inne zobowiązania finansowe	1 192	1 192	1 389	1 389
<b>Dług netto</b>	<b>228 780</b>	<b>150 475</b>	<b>244 531</b>	<b>164 571</b>
<b>Wskaźnik długu do EBITDA **</b>	<b>17,99</b>	<b>19,55</b>	<b>8,87</b>	<b>8,96</b>

\* EBITDA - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji

\*\* EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 6-miesięczny

**21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	18 285	13 435
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 858	3 875
Środki pieniężne w kasie	240	125
Depozyty krótkoterminowe	1 575	415
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	2 383	2 739
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>24 342</b>	<b>20 589</b>

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2020 roku osiągnęła poziom 24 342 tys. PLN i zwiększyła się w stosunku do 31 grudnia 2019 o 3 753 tys. PLN.

Z ogólnej kwoty posiadanej przez Grupę gotówki w stosunku do środków pieniężnych o wartości 1 427 tys. PLN Grupa ma ograniczoną możliwości dysponowania. Są to środki na rachunku deweloperskim, które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu finansującego budowę mieszkań.

### 21.8. Pozostałe aktywa finansowe

	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</i>	0	0
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	9 239	16 627
Środki o ograniczonej możliwości dysponowania	9 196	16 627
Inne	43	0

W ramach pozostałych aktywów finansowych o łącznej wartości 9 239 tys. PLN występują środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Są to w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich (9 196 tys. PLN).

### 21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Poniżej zaprezentowano wyjaśnienia do różnic zmiany stanu poszczególnych pozycji bilansowych ujętych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych. Dla pozycji aktywów i zobowiązań z tytułu umów budowlanych zmiany w rachunku przepływów pieniężnych są zgodne ze zmianami bilansowymi.

Zmiana stanu zapasów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-36 056
Nabycie spółki zależnej Promlift	64
Zmiana prezentacji gruntów z nieruchomości inwestycyjnych	11 131
Skalkulowane nabyte PWUG	149
<b>Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>-24 713</b>

Zmiana stanu należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Zmiana stanu należności z bilansu	15 207
Nabycie spółki zależnej Promlift	88
<b>Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych</b>	<b>15 295</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	-9 827
Niewypłacona dywidenda	-1 507
Niewypłacona dywidenda dla mniejszości	-1 230
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na NI	-1 261
Nabycie spółki zależnej Promlift	-322
<b>Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych</b>	<b>-14 148</b>

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	1 096
Nabycie spółki zależnej Promlift	5
Zmiana środków na rachunkach deweloperskich	7 729
<b>Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych</b>	<b>8 830</b>

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów	24 546
<b>Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów w przepływach pieniężnych</b>	<b>24 546</b>

### 21.10. Należności i pożyczki długoterminowe

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 30 czerwca 2020 roku osiągnęła poziom 8 116 tys. PLN i jest o 2 306 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2019 roku. Na saldo składają się głównie kaucje zatrzymane w związku z realizacją umów budowlanych.

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

	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	89 416	105 839
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-22 211	-20 705
Należności z tytułu dostaw i usług netto	67 205	85 134
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	2 213	4 132
Inne należności	2 711	2 776
Pozostałe należności finansowe netto	4 924	6 908
<b>Należności finansowe</b>	<b>72 129</b>	<b>92 043</b>
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	9 840	7 703
Zaliczki	2 267	2 056
Pozostałe należności niefinansowe	63	10
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>12 170</b>	<b>9 769</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>84 299</b>	<b>101 812</b>

**21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych**

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
Stan na początek okresu	20 705	18 529
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	4 558	3 210
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-2 554	-536
Odpisy wykorzystane (-)	-597	-496
Inne zmiany	99	-2
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>22 211</b>	<b>20 705</b>

**21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	62 889	77 483
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	1 296	335
Kaucje	4 516	6 206
Inne zobowiązania finansowe	1 192	1 389
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>69 893</b>	<b>85 413</b>

	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń (bez PIT,ZUS)	5 239	5 021
Inne zobowiązania niefinansowe*	2 831	293
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>8 070</b>	<b>5 314</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>77 964</b>	<b>90 728</b>

\* Niewypłacona dywidenda

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 5 296 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

**21.14. Leasing**

Umowy leasingu dotyczą gruntów będących w posiadaniu w ramach prawa wieczystego użytkowania, samochodów osobowych, budynków i budowli oraz maszyn i urządzeń.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 30-06-2020 roku</b>							
Umowy leasingu do roku	PLN	zmiennie	1 rok	0	6	6	0
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	zmiennie	1 rok	0	344	344	0
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2 lata	0	182	146	36
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	zmiennie	2 lata	74	336	230	105
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	511	120	391
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	514	145	369
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	790	532	258
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	454	183	271
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	128	572	284	288
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	1 282	522	760
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	1 943	1 055	888
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	160	89	70
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	3-4 lata	0	949	338	611
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	4 lata	0	792	320	472
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	4 lata	0	364	78	286
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	4 lata	11	52	11	41
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	stałe	4 lat	40	177	177	0
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	5-10 lat	0	56 665	5 741	50 923
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	396	1 769	163	1 606
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	1 429	3	1 426
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	223	1	223
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	5 494	12	5 482
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	70 lat	0	7 126	1 938	5 188
<b>Leasing finansowy na dzień 30-06-2020 (niebadane)</b>					<b>82 134</b>	<b>12 440</b>	<b>69 694</b>



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

<b>Stan na 31-12-2019 roku</b>							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>1 rok</i>	0	14	14	0
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	<i>IM WIBOR</i>	<i>1 rok</i>	0	285	168	117
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>IM WIBOR</i>	<i>3 lata</i>	0	571	121	450
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>3 lata</i>	0	563	97	466
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>3 lata</i>	0	383	261	122
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	709	538	171
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	182	102	80
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	<i>stałe</i>	<i>1 - 3 lata</i>	166	707	438	268
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	844	457	387
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	2 263	759	1 504
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	193	77	116
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>5-10 lat</i>	0	56 647	6 086	50 561
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	<i>stałe</i>	<i>4 lat</i>	64	271	149	122
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>3-4 lata</i>	0	874	237	637
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	<i>zmiennie</i>	<i>03.2024</i>	0	741	207	534
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	<i>zmiennie</i>	<i>11.2021</i>	100	446	230	216
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	<i>zmiennie</i>	<i>06.2024</i>	11	58	11	47
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	<i>stałe</i>	<i>10 lat</i>	414	1 763	152	1 610
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>71 lat</i>	0	1 431	3	1 428
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>71 lat</i>	0	224	0	223
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>71 lat</i>	0	5 500	12	5 488
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>71 lat</i>	0	9 238	845	8 393
<b>Leasing finansowy na dzień 31-12-2019</b>					<b>83 906</b>	<b>10 964</b>	<b>72 941</b>

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku przyszłe opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	<i>Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:</i>			
	<i>do 1 roku</i>	<i>od 1 roku do 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>razem</i>
<i>Stan na 30-06-2020 roku (niebadane)</i>				
Przyszłe opłaty leasingowe	19 689	33 709	70 464	123 862
Koszty finansowe (-)	-7 249	-9 166	-25 313	-41 728
<b>Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych</b>	<b>12 440</b>	<b>24 543</b>	<b>45 151</b>	<b>82 134</b>

<i>Stan na 31-12-2019 roku</i>				
Przyszłe opłaty leasingowe	16 207	35 698	84 005	<b>135 910</b>
Koszty finansowe (-)	-5 242	-9 734	-37 029	<b>-52 005</b>
<b>Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych</b>	<b>10 965</b>	<b>25 964</b>	<b>46 977</b>	<b>83 906</b>

### 21.15. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku wyniosła 17 634 tys. PLN. W analogicznym okresie 2019 roku koszty sprzedaży wynosiły 15 701 tys. PLN. Wzrost kosztów sprzedaży jest skorelowany z rozwojem Grupy i wzrostem ogólnego poziomu przychodów, głównie w segmencie przemysł. W bieżącym okresie miała miejsce zmiana alokacji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu, która miała wpływ również na dane porównawcze, została opisana w nocie nr 7.

### 21.16. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku wyniosły 21 235 PLN i są o 6 390 tys. PLN wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównawczego wynikają głównie z objęcia kontroli nad Atrem S.A. od maja 2019 roku.

### 21.17. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe. W okresie objętym sprawozdaniem oraz w okresie porównywalnym nie wystąpiły instrumenty rozwadniające.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	74 948 901	75 362 932
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	74 948 901	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-6 673	-1 059
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,09	-0,01
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,09	-0,01
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	-6 673	-1 059
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,09	-0,01
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,09	-0,01

## 22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Umowy z tytułu długoterminowych kontraktów są finansowo rozliczane z zamawiającym w poniżej wskazany sposób:

- w trakcie realizacji robót – częściowo zgodnie z postępowaniem robót na podstawie dokumentów rozliczeniowych potwierdzających wykonanie określonych prac (najczęściej w okresach miesięcznych) oraz innych zobowiązań umownych,
- po zakończeniu realizacji robót – na podstawie dokumentów końcowych potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego.

Terminy płatności za wykonane przez spółki z Grupy usługi budowlane wynoszą najczęściej 30 dni, z tym zastrzeżeniem, że na niektórych kontraktach Grupa uzyskuje finansowanie przed rozpoczęciem prac w formie zaliczek, które są rozliczane sukcesywnie fakturami częściowymi oraz fakturą końcową. Aktywa z tytułu umowy obejmują przede wszystkim przekazane dobra lub usługi klientom, przed dokonaniem przez klienta zapłaty wynagrodzenia lub przed terminem wymagalności, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów w segmencie budownictwa przemysłowego, segmencie konstrukcji stalowych i elektroenergetyki. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 21 046 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku 17 776 tys. PLN), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe. Zarówno na dzień 30 czerwca 2020 roku jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie ujęła strat z tytułu utraty wartości składnika aktywów z tytułu umów. Wartość aktywa z tytułu

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

umów z dnia 31 grudnia 2019 roku na kwotę 12 936 tys. PLN w trakcie 2020 roku została przeklasyfikowane do należności handlowych.

Zobowiązania z tytułu umowy obejmują przede wszystkim zaliczki otrzymane na poczet realizacji umów, bez kosztów odsetek od otrzymanych zaliczek. Na dzień 30 czerwca 2020 roku zobowiązania wyniosły 76 017 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku 49 472 tys. PLN). Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosła 227 966 tys. PLN, z czego kwotę 118 661 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w 2020 roku, a pozostałą część w kolejnych okresach.

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy.

	Stan na 30-06-2020 (niebadane)	Stan na 31-12-2019
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	195 236	213 195
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	23 594	15 485
Przychody z umowy ujęte do dnia bilansowego	218 830	228 680
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	208 953	215 713
<b>Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:</b>	<b>9 877</b>	<b>12 967</b>
należności z tytułu umów o usługę budowlaną	21 046	17 776
odpis na aktywa z tytułu umów	-173	0
zobowiązania z tytułu umów	77 287	49 472
w tym zaliczki	65 945	44 663

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną przedstawiają się następująco:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 30-06-2020 (niebadane)	Stan na 31-12-2019
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	446 796	542 508
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	195 236	213 195
Koszty pozostające do realizacji umowy	206 191	287 603
Szacunkowe łączne koszty umowy	401 427	500 798
<b>Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:</b>	<b>45 370</b>	<b>41 711</b>
Zyski (+)	45 377	46 671
Straty (-)	-7	-4 960

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną zostały oparte na najlepszych założeniach i szacunkach.

## 23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

### 23.1. Nabycie jednostek

W dniu 20 lutego 2020 roku Jednostka zależna PJP Makrum S.A. nabyła 100 sztuk udziałów PROMFILT Sp. z o.o. Łączna ilość udziałów stanowi 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników. Cena nabycia udziałów została ustalona w wysokości 10 tys. PLN.

Skutki transakcji nabycia udziałów PROMLIFT Sp. z o.o. przez Jednostkę zależną zostały rozliczone i ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowe transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd jednostki dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego PROMLIFT Sp. z o.o. na moment nabycia udziałów. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd jednostki dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd jednostki dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do końca 2020 roku.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 20 lutego 2020 roku:

<i>Aktywa</i>	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tys. PLN)
<b><i>Aktywa długoterminowe</i></b>	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19
<b><i>Aktywa krótkoterminowe</i></b>	
Zapasy	64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	88
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1
<b>Aktywa razem</b>	<b>177</b>

<i>Zobowiązania</i>	<i>Wartość godziwa na dzień nabycia (w tys. PLN)</i>
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	42
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	284
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>330</b>
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej	-153
Wartość firmy	163

<i>Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej</i>	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki PROMLIFT Sp. z o.o.	-10
Środki pieniężne w posiadaniu spółki PROMLIFT Sp. z o.o. na moment nabycia	1
<b>Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych</b>	<b>-9</b>

### 23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

### 23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku nie miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących.

## 24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W prezentowanym okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany celów i zasad zarządzania ryzykiem, a stanowisko Zarządu jednostki dominującej w zakresie ryzyk nie odbiega od tego, które zostało zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku opublikowane w dniu 31 marca 2020 roku. Pojawiły się natomiast zmiany wywołane przez ogłoszony w marcu stan pandemii (COVID-19).

Zarząd jednostki dominującej z uwagą analizuje wpływ pandemii koronawirusa na działalność operacyjną i sytuację finansową Grupy, i stara się temu aktywnie przeciwdziałać.

Na dzień publikacji nie zaobserwowano znaczącego wpływu pandemii na prowadzoną działalność, za wyjątkiem:

- decyzji administracyjnych poszczególnych państw Unii Europejskiej (ograniczenie transportu transgranicznego) powodujących przesunięcie w czasie części dostaw;

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

- istotny wzrost kursów walut w stosunku do kursów na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Wzrost kursów walut odzwierciedlił się w ujemnej wartości przeliczonych otwartych pozycji walutowych tj.:

- kontraktów walutowych - Grupa posiadała kontrakty walutowe typu forward o wartości 2 630 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wykazała zobowiązanie z tytułu pochodnych instrumentów finansowych w kwocie 128 tys. PLN, wynik z rozliczenia kontraktów per saldo wyniósł na dzień bilansowy 568 tys. PLN,
- pożyczki otrzymanej w walucie EUR,
- kredytu w walucie EUR,
- rozrachunki walutowe.

**Ryzyko walutowe**

Ponadto, z uwagi na fakt, że Grupa bez przestojów produkcyjnych realizuje sprzedaż przede wszystkim w walucie zagranicznej tj. ponad 32%, w dłuższym horyzoncie czasowym utrzymujący się wysoki kurs euro powinien pozytywnie wpłynąć na wyniki Grupy.

Aktywa i zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach EURO na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
	EUR	EUR
<i>Aktywa finansowe (+):</i>		
Pożyczki	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	2 064	687
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	524	225
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-2 132	-890
Leasing	-74	-100
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-1 378	-2 011
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>-996</b>	<b>-2 088</b>

**Ryzyko kredytowe**

Ryzyko to jest związane z tym, że kontrahent nie dopełni umownych zobowiązań, w wyniku czego Grupa poniesie straty finansowe; pozycją narażoną na ryzyko kredytowe są głównie należności z tytułu dostaw i usług.

Ponadto Grupa przeprowadziła analizę odpisów z tyt. oczekiwanych straty kredytowych w oparciu o historyczne dane nt. ściągальności należności oraz z uwzględnieniem ewentualnego wpływu pandemii koronawirusa na ściągальność należności w przyszłości. Jednakże do dnia bilansowego Grupa nie odnotowała negatywnego wpływu pandemii na ściągальność należności. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów na oczekiwane straty kredytowe zostały przedstawione w notcie 21.9.

Grupa stosuje zasadę dokonywania transakcji przede wszystkim z kontrahentami o sprawdzonej wiarygodności kredytowej. Korzysta przy tym z dotychczasowego doświadczenia i współpracy z danym klientem oraz z informacji finansowych uzyskiwanych od firm zajmujących się obrotem informacjami gospodarczymi (wywiadowni gospodarczych). Narażenie Emitenta na ryzyko wiarygodności kredytowej kontrahentów jest stale monitorowane, co dotyczy w szczególności odbiorców powodujących występowanie koncentracji ryzyka kredytowego. W przypadku wystąpienia należności przeterminowanych bądź zagrożonych następuje ograniczenie bądź wstrzymanie sprzedaży zgodnie z obowiązującymi procedurami i indywidualnie rozpatrywana jest procedura uruchomienia windykacji należności.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

Aktywa finansowe narażone na ryzyko	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
Pożyczki	5	114
Aktywa z tytułu umowy	21 046	17 776
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	84 299	101 812
Pochodne instrumenty finansowe	0	357
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 102	20 464
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem</b>	<b>193 417</b>	<b>95 026</b>

Zarządzanie ryzykiem kredytowym związanym ze środkami pieniężnymi Grupa realizuje poprzez dywersyfikację banków, w których lokowane są nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie podmioty, z którymi Grupa zawiera transakcje depozytowe, działają w sektorze finansowym. Są to banki posiadające rating na wysokim poziomie, a także dysponujące odpowiednim kapitałem własnym oraz silną i ustabilizowaną pozycją rynkową.

Grupa posiada wiarygodną i stabilną pozycję rynkową dla Zewnętrznych Instytucji Finansowych. Potwierdzeniem tego jest utrzymująca się współpraca w zakresie finansowania operacyjnych potrzeb Emitenta



(coroczne wydłużanie kredytów w rachunku obrotowym oraz otrzymanie kredytów).

Należy również podkreślić, że Grupa nie odnotowała istotnych (negatywnych) skutków po stronie zakupu materiałów i usług (zaopatrzenie przebiega bez problemów/opóźnień) czy ograniczeń w dostępności kapitału ludzkiego.

### Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 30-06-2020						
Kredyty	30 064	24 075	29 096	36 469	53 409	173 113
Pożyczki	0	1 726	0	0	0	1 726
Dłużne papiery wartościowe	0	0	4 326	0	0	4 326
Leasing finansowy	11 251	8 438	33 709	70 464	0	123 862
Pochodne instrumenty finansowe	128	0	1 668	0	0	1 797
Zobowiązania finansowe	69 893	0	5 296	0	0	75 189
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>111 336</b>	<b>34 240</b>	<b>74 095</b>	<b>106 934</b>	<b>53 409</b>	<b>380 013</b>

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2019						
Kredyty	68 569	15 873	45 592	40 662	27 787	198 483
Pożyczki	0	1 619	0	0	0	1 619
Dłużne papiery wartościowe	0	1 896	0	0	0	1 896
Leasing finansowy	9 261	6 946	26 532	9 166	84 005	135 910
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	540	0	0	540
Zobowiązania finansowe	85 413	0	4 200	0	0	89 613
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>163 243</b>	<b>22 819</b>	<b>76 864</b>	<b>49 828</b>	<b>111 793</b>	<b>424 547</b>

## 25. Instrumenty finansowe

### Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

Pierwszy typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

## 26. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

## 27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie transakcje dokonywane przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 zawierane były na warunkach rynkowych.

Sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Sprzedaż do:</i>				
Rafał Jerzy	9	9	9	9
<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	30-06-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Zakup od:</i>				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	67	18	10	108
Inne	0	24	0	0
<b>Razem</b>	<b>67</b>	<b>42</b>	<b>10</b>	<b>108</b>

Pożyczki otrzymane od:	30-06-2020		31-12-2019	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
<i>Jerzy Nadarzewski</i>	0	1 636	0	1 636
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>1 636</b>	<b>0</b>	<b>1 636</b>

W prezentowanym okresie Spółka nie dokonywała żadnych transakcji na rzecz kluczowego personelu kierowniczego, poza wynagrodzeniem.

## 28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- W dniu 07 lipca 2020 roku spółka zależna PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Sano - Nowoczesne Żywnienie Zwierząt Sp. z o.o. z siedzibą w Sękowie Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji budowlanej tj. budowa hali przemysłowej i budynków biurowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Bartoszewicach gm. Płużnica. Strony ustaliły wynagrodzenie w wysokości 14 300 tys. PLN i 7 miesięczny termin zakończenia wykonania przedmiotu umowy.
- W dniu 23 lipca 2020 roku, po nieskorzystaniu przez Gminę Miasto Bydgoszcz z prawa pierwokupu, została zawarta z podmiotem niepowiązanym umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy.
- W dniu 03 sierpnia 2020 roku spółka zależna PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę (jako Podwykonawca) ze spółką GS Engineering & Construction Corp. z siedzibą w Biskupicach Podgórnym (jako Wykonawcą) na realizację robót ziemnych dla zadania inwestycyjnego: „LGCWA P4 Project”. Wcześniej, bo 17 lipca 2020 roku, strony podpisały list intencyjny. Strony ustaliły wynagrodzenie w wysokości 21 780 tys. PLN. Termin realizacji prac określono w przedziale od sierpnia 2020 roku do października 2022 roku.
- W dniu 31 sierpnia 2020 r. zostało zarejestrowane połączenie spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Spółka Przejmująca”) ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 oraz art. 515 §1 ksh w związku art. 516 § 6 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiadała 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

- W dniu 29 września 2020 roku ATREM S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa (dalej zwana Umową), obejmującej składniki materialne i niematerialne związane z prowadzoną przez Spółkę zależną działalnością w zakresie IT oraz pracowników i osoby fizyczne współpracujące na podstawie umów cywilno-prawnych, składających się na wyodrębniony ze struktury organizacyjnej Spółki Dział Informatyki (dalej zwany „ZCP”). Zgodnie z Umową Spółka zależna zobowiązała się do sprzedaży ZCP na rzecz APATOR-ELKOMTECH S.A. z siedzibą w Łodzi, za łączną kwotę 3 999 tys. PLN, płatną w trzech częściach, tj. 10% ceny sprzedaży w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy, 45% ceny sprzedaży w terminie 3 dni od daty zawarcia umowy przyrzeczonej, 45% ceny sprzedaży w terminie 180 dni od daty zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony ustaliły, że zawrą umowę przyrzeczoną w dniu 06 listopada 2020 r. Warunkiem Umowy jest wyrażenie zgody na sprzedaż ZCP przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ATREM S.A.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

---

Bydgoszcz, dnia 30 września 2020 roku

Podpisy Zarządu:

\_\_\_\_\_  
*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

\_\_\_\_\_  
*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiński*

\_\_\_\_\_  
*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

\_\_\_\_\_  
*Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k.*