



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2021 ROKU

Bydgoszcz, dnia 28 maja 2021 roku

Spis treści

Dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
2. Zmiany w składzie Grupy	11
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	14
5. Porównywalność danych	15
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	15
6.1. Profesjonalny osąd	15
6.2. Niepewność szacunków i założeń	18
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	21
8. Przychody i koszty	25
9. Sezonowość działalności	27
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	27
11. Podatek dochodowy	27
12. Rzeczowe aktywa trwałe	29
13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	31
14. Nieruchomości inwestycyjne	32
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	34
16. Aktywa niematerialne	35
17. Zapasy	36
18. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	37
19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	37
19.1. Rezerwy	37
19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	38
20. Kredyty, pożyczki i obligacje	39
21. Inne istotne zmiany	48
21.1. Sprawy sądowe	48
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	53
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	53
21.4. Kapitał podstawowy	53
21.5. Udziały niedające kontroli	54

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

21.6. Zarządzanie kapitałem	54
21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55
21.8. Pozostałe aktywa finansowe	55
21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	55
21.10. Należności długoterminowe	55
21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56
21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	56
21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	57
21.14. Leasing	57
21.15. Koszty sprzedaży	58
21.16. Koszty ogólnego zarządu	58
21.17. Zysk przypadający na jedną akcję	58
22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	59
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	61
23.1. Nabycie jednostek	61
23.2. Zbycie jednostek zależnych	61
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	61
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	61
25. Instrumenty finansowe	65
26. Działalność zaniechana	65
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	65
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	66

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-03-2021	od 01-01 do 31-03-2020	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-03-2021	od 01-01 do 31-03-2020	od 01-01 do 31-12-2020
	(niebadane)	(niebadane)		(niebadane)	(niebadane)	
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	95 776	111 818	532 361	20 899	25 636	119 428
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 500	45	15 297	-545	10	3 432
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-5 207	-4 058	5 547	-1 136	-930	1 244
Zysk (strata) netto	-5 697	-5 330	2 859	-1 243	-1 222	641
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-4 234	-5 144	-2 966	-924	-1 179	-665
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,06	-0,07	-0,04	-0,01	-0,02	-0,01
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,06	-0,07	-0,04	-0,01	-0,02	-0,01
Sredni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5828	4,3618	4,4576

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 404	15 597	41 336	1 179	3 576	9 273
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 422	3 054	-5 918	-1 401	700	-1 328
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-1 708	-9 908	-42 385	-373	-2 272	-9 508
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 726	8 743	-6 959	-595	2 004	-1 561
Sredni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5828	4,3618	4,4576

	31-03-2021	31-03-2020	31-12-2020	31-03-2021	31-03-2020	31-12-2020
	(niebadane)	(niebadane)		(niebadane)	(niebadane)	
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	656 218	690 459	648 759	140 810	151 673	140 582
Zobowiązania długoterminowe	234 136	192 193	203 655	50 241	42 219	44 131
Zobowiązania krótkoterminowe	192 252	269 622	209 699	41 253	59 228	45 441
Kapitał własny	229 830	228 645	235 405	49 317	50 226	51 011
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	187 897	190 147	192 051	40 319	41 769	41 616
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,6603	4,5523	4,6148

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 31 marca 2020: 1 EUR = 4,5828 PLN

1 stycznia do 31 marca 2020: 1 EUR = 4,3618 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2020: 1 EUR = 4,4576 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:

31 marca 2021: 1 EUR = 4,6603 PLN

31 marca 2020: 1 EUR = 4,5523 PLN

31 grudnia 2020: 1 EUR = 4,6148 PLN

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	4	95 776	111 818
Koszt własny sprzedaży	4	80 299	92 198
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4	15 477	19 620
Koszty sprzedaży	21.15	8 372	8 703
Koszty ogólnego zarządu	21.16	9 320	11 127
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	4	-2 215	-210
Pozostałe przychody operacyjne	5	406	634
Pozostałe koszty operacyjne	5	185	573
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	21.12	-506	194
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-2 500	45
Przychody finansowe	5	62	12
Koszty finansowe	5	2 770	4 115
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-5 207	-4 058
Podatek dochodowy	11	489	1 272
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-5 697	-5 330
Zysk (strata) netto		-5 697	-5 330
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-4 234	-5 144
- podmiotom niekontrolującym		-1 463	-186
Podstawowy zysk (strata) na akcje		-0,06	-0,07
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		-0,06	-0,07

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)
Zysk (strata) netto		-5 697	-5 330
Inne całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego		-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		123	559
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		123	559
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		123	559
Całkowite dochody		-5 574	-4 771
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-4 153	-4 677
- podmiotom niekontrolującym		-1 421	-94

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Aktywa trwałe</i>			
Aktywa niematerialne	16	3 099	3 080
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	21.14	96 283	77 013
Rzeczowe aktywa trwałe	12	207 510	204 508
Nieruchomości inwestycyjne	14	105 321	104 734
Pozostałe należności	21.10	5 580	6 529
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		621	117
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	15 652	13 327
Aktywa trwałe		434 067	409 308
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Zapasy	17	112 603	114 862
Aktywa z tytułu umowy	22	14 877	18 763
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.11	81 399	90 590
Pożyczki		15	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21.8	94	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	1 950	1 248
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	10 856	13 631
Aktywa obrotowe		221 794	239 094
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	357	357
Aktywa razem		656 218	648 759

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	Nota	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		749	668
Pozostałe kapitały		21 909	21 909
Zyski zatrzymane:		43 598	47 832
- zysk (strata) z lat ubiegłych		47 832	50 798
- zysk (strata) netto		-4 234	-2 966
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		187 897	192 051
Udziały niedające kontroli	21.5	41 933	43 354
Kapitał własny	21.4	229 830	235 405
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	115 696	107 566
Leasing	21.14	86 467	66 526
Pozostałe zobowiązania	21.13	6 623	5 877
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	21 495	20 057
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	677	677
Pozostałe rezerwy długoterminowe	19.1	3 178	2 952
Zobowiązania długoterminowe		234 136	203 655
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21.13	94 329	95 754
Zobowiązania z tytułu umów	22	21 350	34 025
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 719	4 108
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	45 928	52 309
Leasing	21.14	10 919	11 719
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19.1	11 857	10 197
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	5 151	1 587
Zobowiązania krótkoterminowe		192 252	209 699
Zobowiązania razem		426 388	413 354
Pasywa razem		656 218	648 759

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2020 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Przepływy pieniężne z działalności			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-5 207	-4 058
Korekty:			
Korekty z tytułu umorzenia i amortyzacji		10 612	19 655
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		5 109	5 351
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		0	282
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0	-506
Koszty odsetek		-1 205	1 120
Zmiana stanu zapasów		2 127	2 203
Zmiana stanu należności		2 258	-21 160
Zmiana stanu zobowiązań		10 111	19 701
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów		-57	-10 045
Zmiana stanu rezerw		-8 789	21 541
Inne korekty		4 244	2 429
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej (-)		-1	543
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-11	-38
Zapłacony podatek dochodowy (-)		-405	368
		-2 770	-2 133
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		5 404	15 597
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych (-)	16	-76	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych (-)	12	-5 775	-8 108
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	3	174
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych (-)	14	-588	-1 462
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	0	18 663
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych (-)	23.1	0	-9
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	14	0
Pożyczki udzielone (-)	21.10	0	24
Uwolnienie środków z rachunków developerskich	21.8	0	-6 237
Wpływy ze sprzedaży innych aktywów trwałych	21.8	0	9
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-6 422	3 054
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	2 545
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	18 296	0
Spłaty kredytów i pożyczek (-)	20	-15 352	-7 976
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu (-)	21.14	-2 552	-2 312
Odsetki i prowizje zapłacone (-)	0	-2 099	-2 165
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-1 708	-9 908
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)		-2 726	8 743
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-50	1
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-2 775	8 743
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		13 631	20 589
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		10 856	29 332

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	nota	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 01-01-2021 roku		18 841	-910	103 711	668	21 909	47 832	192 053	43 354	235 407
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2021		0	0	0	81	0	-4 234	-4 153	-1 422	-5 575
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-03-2021		-	-	-	81	-	-4 234	-4 153	-1 422	-5 575
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-03-2021 roku		-	-	-	-	-	-4 234	-4 234	-1 463	-5 697
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-03-2021 roku		-	-	-	81	-	-	81	41	123
Saldo na dzień 31-03-2021 roku		18 841	-910	103 711	749	21 909	43 598	187 900	41 928	229 832

	nota	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	-	103 711	60	20 578	51 634	194 824	38 592	233 416
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2020		-	-	-	467		-5 144	-4 677	-94	-4771
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-03-2020		-	-	-	467	0	-5 144	-4 677	-94	-4 771
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-03-2020 roku		-	-	-	-	-	-5 144	-5 144	-186	-5 330
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-03-2020 roku		-	-	-	467	-	-	467	92	559
Saldo na dzień 31-03-2020 roku		18 841	0	103 711	527	20 578	46 490	190 147	38 498	228 645

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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 marca 2021 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2020 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat obejmuje dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku oraz dane porównawcze za analogiczne okresy 2020 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2020 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 31 marca 2021 roku oraz 31 marca 2020 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 2021.

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

- W dniu 29.01.2021 roku zostały zarejestrowane spółki zależne od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., utworzone w celu realizacji kolejnych etapów Platanowego Parku: CDI 9 Sp. i CDI 11 Sp. z o.o. W spółkach tych wspólnikami są CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (99%) oraz Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (1%).

Planowane są poniższe zmiany struktury organizacyjnej Grupy PJP Makrum S.A.

- połączenie PROMStahl Polska Sp. z o.o. i Modulo Parking Sp. z o.o.,
- połączenie PROMStahl Polska Sp. z o.o. i Promlift Sp. z o.o.

Plany połączenia zostały ogłoszone w dniu 30.04.2021 roku.

Głównym celem połączenia w/w spółek jest stworzenie jednej, silnej organizacji handlowej - PromStahl Polska skupiającej wszystkie linie produktowe oferowane dotychczas przez trzy oddzielne podmioty tj.:

- systemy przeładunkowe,
- systemy parkingowe,
- wyposażenie magazynów,
- nowe linie produktowe

i wykorzystanie sprawdzonego modelu handlowego funkcjonującego w Promstahl PL w zakresie techniki przeładunku.

Połączenie spółek zależnych nastąpi z dniem wpisania Połączenia i podwyższenia kapitału zakładowego (dot. połączenia Promlift sp. z o.o.) Spółki Przejmującej do rejestru właściwego według siedziby Spółki Przejmującej

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 2020 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 30 kwietnia 2021 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 okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2020. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia o charakterze nietypowym lub jednorazowym, poza opisanym poniżej stanem epidemii.

W 2021 roku w związku z utrzymującym się stanem pandemii rozprzestrzeniającej się w następstwie koronawirusa wywołującego chorobę COVID-19 (i jego nowymi mutacjami) w Polsce oraz Europie nadal (choć w mniejszym stopniu niż w 2020 roku) istnieje ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej. Zagrożenie to, w przypadku splotu niekorzystnych okoliczności, których nie jesteśmy na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w stanie ocenić, może spowodować ograniczenie zakresu prowadzonej przez Grupę działalności. Może spowodować pogorszenie przyszłych przepływów pieniężnych, co w konsekwencji może mieć wpływ na przyjęte założenie kontynuacji działania.

Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim. Grupa odnotowała spadek przychodów ze sprzedaży w tym segmencie w pierwszym kwartale 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku, w wysokości 4,8 mln PLN, co stanowi spadek o 47%. Widać tu lekką poprawę sytuacji, wobec spadku przychodów w 2020 roku w porównaniu do 2019 roku, gdzie spadek wyniósł -53%.

Spadek przychodów wywołała kontynuacja z początkiem roku szeroko nałożonych obostrzeń na segment:

- całkowite zamknięcie hoteli od 28.12.2020 do 12.02.2021 roku (również dla pobytów stricte służbowych na podstawie oświadczenia) – zezwolono jedynie na pobyty wąskiej grupy specjalizacji ściśle określonej w Rozporządzeniu (m.in. medycy, kierownicy zawodowi, osoby realizujące cele publiczne).
- otwarcie w dniu 12.02.2021 roku dla wszystkich zainteresowanych, ale z ograniczeniem, że hotele mogą udostępnić tylko 50% swojej bazy pokoi
- ponownie zamknięcie w dniu 20.03.2021 roku, gdzie wrócono do pomysłu pobytów tylko w ramach wąskiej specjalizacji.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segmentu nie została przerwana, zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegotjacje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi i inne) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów, 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. Wszystkie hotele grupy otrzymały w czerwcu 2020 roku certyfikaty Obiekt Bezpieczny Higienicznie Polskiej Organizacji Turystycznej.

W segmencie przemysłu sprzedaż i dystrybucja krajowa odbywa się bez zakłóceń a sprzedaż eksportowa bez większych zakłóceń.

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. Zauważalny jest nagły i znaczny wzrost cen surowców w tym m.in. wyroby stalowe, PCV, wyroby gumowe, aluminium, elementy hydrauliki siłowej oraz zwiększona niepewność w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do nowych budów.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii jest umiarkowany. Już w 2020 roku powzięto stosowne kroki, a działania z I kwartału br. miały charakter utrwalający, wynikający z konieczności dostosowania do zmieniających się warunków funkcjonowania. Grupa nie tylko monitoruje sytuację, lecz również w sposób aktywny stara się przeciwdziałać zmianom w otoczeniu. Nadrzędnym celem wszystkich prowadzonych działań jest ochrona pracowników oraz biznesu. Wszelkie podejmowane działania są uwarunkowane utrzymaniem operacji biznesowych oraz dotrzymaniem obowiązujących harmonogramów i budżetów. Dzięki podjętym działaniom, ATREM S.A. mogła funkcjonować w sposób nieprzerwany i nie odnotowano spadku efektywności pracy. Spółka nie redukuje zatrudnienia, nie zmniejsza wynagrodzenia pracowników. Obecnie Spółka wraca do stacjonarnego charakteru pracy, z jednoczesnym przestrzeganiem reżimu sanitarnego. Ciągłość działań zabezpieczona jest wprowadzonymi procedurami, których przestrzeganie należy do obowiązków wszystkich pracowników. Dzięki dyscyplinie i odpowiedzialnemu podejściu, na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma ryzyka ciągłości funkcjonowania całej Spółki pod kątem braków organizacyjnych.

Pomimo podjętych działań w celu ochrony biznesu, Grupa dostrzega obszary spoza ATREM S.A., które mogą mieć wpływ na wyniki wypracowywane, a są to w szczególności:

- spowolnienie cykli produkcyjnych i dostępność kluczowych komponentów oraz terminy ich dostaw,
- ceny materiałów na światowych rynkach,
- powstanie opóźnień w regulowaniu zobowiązań handlowych,
- pojawienie się opóźnień w uzyskiwaniu pozwoleń decyzji administracyjnych,
- ograniczenie wydatków na inwestycje wśród publicznych zamawiających.

Wpływ epidemii w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania zauważalny. Wydłużony jest proces sprzedaży mieszkań z uwagi na utrudnione procedury uzyskania przez klientów kredytów mieszkaniowych. Trudny do oszacowania jest natomiast dalszy wpływ epidemii w dłuższym okresie na segment.

Sytuacja płynnościowa w omawianych segmentach, poza hotelarstwem, jest dobra, a grupa zawarła szereg nowych umów z instytucjami finansowymi zwiększając tym samym dostępność źródeł finansowania (kredyty jak i linie gwarancyjne).

Określenie prawdopodobnego wpływu pandemii 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.

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 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 2020 roku.

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 od pierwszego półrocza 2020 roku – dla potrzeb porównawczych zmieniono dane za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 roku:

Pozycja rachunku zysków i strat	0d 01-01 do 31-03-2020 (opublikowane)	korekta	0d 01-01 do 31-03-2020 (przekształcone)
Koszty sprzedaży	6 542	2 161	8 703
Koszty ogólnego zarządu	13 288	- 2 161	11 127

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 nocie 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 analizę uwzględniony wpływ COVID na kształtowanie się struktury wiekowej należności. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 21.12.

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 systemu przeładunkowe oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub świadczenia 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 2020 roku metodologia nie uległa zmianie. Na dzień 31 marca 2021 roku nie zmieniły się także wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku rezerw na koniec 2020 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 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. W

2020 roku czynnikiem wpływającym na ocenę Zarządu wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym była pandemia COVID 19. Pozostałe segmenty nie odnotowały istotnego wpływu pandemii na przychody i płynność finansową.

Grupa przeprowadziła obowiązkowe testy na utratę wartości aktywów niematerialnych (wartość firmy, znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania). A także przeprowadziła testy na utratę wartości aktywów należących do segmentu hotelowego na dzień 31 grudnia 2020 roku. W ocenie Zarządu w I kwartale 2021 roku nie nastąpiła zmiana wartości użytkowej aktywów, a tym samym wartość dokonanych odpisów w 2020 roku jest wystarczająca. 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. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 22.

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.

Pomiar stopnia całkowitego spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia

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.

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 notcie 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 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.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tyt. oczekiwanych strat kredytowych
- przychodów finansowych,
- kosztów finansowych.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Pozostałe/ Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2021 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	37 213	566	5 419	16 567	19 414	16 597		95 776
Sprzedaż między segmentami	149	1 093	17	2 084	568	0		3 910
Przychody ogółem	37 362	1 659	5 436	18 651	19 982	16 597		99 687
Amortyzacja	938	133	3 383	36	27	593		5 109
Wynik operacyjny segmentu	1 398	106	-3 468	2 343	-1 407	-1 187		-2 215
Aktywa segmentu sprawozdawczego	108 645	31 525	204 002	154 196	17 837	76 996	63 017	656 218

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Pozostałe/ Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2020 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	33 612	1 487	10 216	865	47 127	18 512		111 819
Sprzedaż między segmentami	13	678	49	5 634	2 418	0		8 791
Przychody ogółem	33 625	2 165	10 265	6 499	49 545	18 512	0	120 610
Amortyzacja	1 035	181	3 023	15	57	687	353	5 351
Wynik operacyjny segmentu	291	780	-3 194	-518	3 440	-1 009	0	-210
Aktywa segmentu sprawozdawczego	110 879	31 997	193 491	160 674	30 815	59 151	103 452	690 459

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	-2 215	-210
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	406	634
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-185	-573
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-506	194
Pozostałe przychody i koszty razem	-284	255
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	-2 500	46
Przychody finansowe	62	12
Koszty finansowe (-)	-2 770	-4 115
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	-5 207	-4 057

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

od 01-01 do 31-03-2021							
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Razem
Region							
Kraj	7 972	566	5 419	16 567	19 414	16 597	66 535
Eksport, w tym kluczowe kraje:	29 241	0	0	0	0	0	29 241
<i>Niemcy</i>	12 340	0	0	0	0	0	12 340
<i>Francja</i>	7 238	0	0	0	0	0	7 238
<i>Holandia</i>	1 890	0	0	0	0	0	1 890
<i>Dania</i>	1 469	0	0	0	0	0	1 469
Razem	37 213	566	5 419	16 567	19 414	16 597	95 776
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	22 529	0	0	0	0	0	22 529
parkingi	2 273	0	0	0	0	0	2 273
uszczelnienia	3 748	0	0	0	0	0	3 748
termośluz	1 293	0	0	0	0	0	1 293
części serwisowe przeładunki	6 459	0	0	0	0	0	6 459
maszyny i kruszarki Makrum	912	0	0	0	0	0	912
nieruchomości komercyjne	0	566	0	0	0	0	566
sieć hoteli Focus	0	0	5 419	0	0	0	5 419
consulting budowlany	0	0	0	891	0	0	891
developing	0	0	0	15 676	0	0	15 676
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	19 414	0	19 414
automatyka i elektroenergetyka	0	0	0	0	0	16 597	16 597
Razem	37 213	566	5 419	16 567	19 414	16 597	95 776
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	34 028	566	5 419	16 567	0	0	56 580
w miarę upływu czasu	3 185	0	0	0	19 414	16 597	39 196
Razem	37 213	566	5 419	16 567	19 414	16 597	95 776

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 31-03-2020							
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Razem
Region							
Kraj	7 620	1 487	10 216	865	47 127	18 512	85 827
Eksport, w tym kluczowe kraje:	25 992	0	0	0	0	0	25 992
<i>Niemcy</i>	12 765	0	0	0	0	0	12 765
<i>Francja</i>	5 666	0	0	0	0	0	5 666
<i>Holandia</i>	1 343	0	0	0	0	0	1 343
<i>Szwajcaria</i>	903	0	0	0	0	0	903
Razem	33 612	1 487	10 216	865	47 127	18 512	111 819
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	18 942	0	0	0	0	0	18 942
parkingi	2 822	0	0	0	0	0	2 822
uszczelnienia	3 001	0	0	0	0	0	3 001
termośluzы	1 043	0	0	0	0	0	1 043
części serwisowe przeładunki	5 381	0	0	0	0	0	5 381
maszyny i kruszarki Makrum	2 423	0	0	0	0	0	2 423
nieruchomości komercyjne	0	1 487	0	0	0	0	1 487
sieć hoteli Focus	0	0	10 216	0	0	0	10 216
consulting budowlany	0	0	0	865	0	0	865
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	0	0	0
Atrem	0	0	0	0	47 127	0	47 127
pozostałe	0	0	0	0	0	18 512	18 512
Razem	33 612	1 487	10 216	865	47 127	18 512	111 819
Termin przekazania dóbr lub usług							
w określonym momencie	28 367	1 487	10 216	865	0	0	40 934
w miarę upływu czasu	5 245	0	0	0	47 127	18 512	70 885
Razem	33 612	1 487	10 216	865	47 127	18 512	111 819

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym kwartale 2021 roku wyniosły 95 776 tys. PLN, co oznacza spadek o 16 042 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2020.

8. Przychody i koszty

Przychody ze sprzedaży

	od 01-01 do 31-03-2021	od 01-01 do 31-03-2020
Przemysł	37 213	33 612
Budownictwo	19 414	47 127
Hotelarstwo	5 419	10 216
Consulting i Developing	16 567	865
Najem aktywów	566	1 487
Automatyka i Elektroenergetyka	16 597	18 512
Przychody ze sprzedaży razem	95 776	111 818

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Koszt własny sprzedaży

	od 01-01 do 31-03-2021	od 01-01 do 31-03-2020
Przemysł	35 815	22 541
Budownictwo	20 821	41 148
Hotelarstwo	8 887	11 341
Consulting i Developing	14 224	776
Najem aktywów	460	385
Automatyka i Elektroenergetyka	17 784	16 006
Koszt własny sprzedaży razem	97 991	92 198

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	506
Otrzymane kary i odszkodowania	15	40
Dotacje otrzymane (Tarcza COVID)	261	-
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	-	27
Pozostałe przychody operacyjne	130	60
Pozostałe przychody operacyjne razem	406	634

W roku 2021 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 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	282
Utworzenie rezerw	-	36
Darowizny	30	165
Refaktury	31	
Inne koszty	124	90
Pozostałe koszty operacyjne razem	185	573

Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek	60	12
Inne przychody finansowe	3	0
Przychody finansowe ogółem	62	12

Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	1 156	1 302
Odsetki od innych zobowiązań	11	38
Odsetki od obligacji	101	32
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	641	863
Ujemne różnice kursowe	111	695
Prowizje bankowe	201	388
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	364	747
Inne koszty finansowe	185	51
Koszty finansowe ogółem	2 770	4 115

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

Z uwagi na aktualną sytuację rynkową związaną z wysoką niepewnością co do perspektyw rynkowych w poszczególnych segmentach działalności Grupy Kapitałowej objętych obostrzeniami oraz niemożliwość przewidzenia decyzji Rządowych w tym zakresie, Zarząd GK IMMOBILE S.A. rekomendację co do wypłaty dywidendy za rok 2020 przedstawi Radzie Nadzorczej i Akcjonariuszom w terminie zwołania Walnego Zgromadzenia.

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:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	-5 207	-4 058
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2020: 19%):	-989	-771
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	72	53
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-21	-120
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	182	493
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 247	1 616
Podatek dochodowy	490	1 272
Zastosowana średnia stawka podatkowa	-9%	-31%

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	
Stan na 31-03-2021			
<i>Aktywa:</i>			
Odpis na zapasy	404	-44	360
Odpis aktualizujący wartość należności	2 424	-7	2 417
Kontrakty budowlane	708	768	1 476
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	7		7
Inne aktywa	119	-82	37
Wycena obligacji	25	9	34
Wycena należności	57	11	69
<i>Zobowiązania:</i>			
Rezerwy na świadczenia pracownicze	210	34	244
Zmiana stanu rezerw	1 769	113	1 882
Pochodne instrumenty finansowe	142	-19	123
Wycena bilansowa zobowiązań	84	51	135
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	136		136
Inne zobowiązania	270	42	311
Pozostałe	259	-121	138
<i>Inne:</i>			
Aktywo na stratę podatkową	5 157	-187	4 969
odpis na stratę podatkową	-1 495	378	-1 117
Razem	10 275	947	11 222

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 31-03-2021</i>			
<i>Aktywa:</i>			
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	254	9	263
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	6 633	-75	6 558
Nieruchomości inwestycyjne	9 556	72	9 628
Pochodne instrumenty finansowe	87	0	87
Wycena zapasów do wartości godziwej	151	50	202
<i>Zobowiązania:</i>			
Inne zobowiązania	27	4	31
Ulga za złe długi	296		296
Razem	17 005	60	17 065

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania dotyczą rozbudowy zakładu produkcyjnego w Koronowie należącego do spółki PJP Makrum S.A. Rozbudowa realizowana jest w ramach modernizacji produkcji systemów przeładunkowych oraz systemów parkingowych. Inwestycja polega na rozbudowie części produkcyjnej, magazynowej oraz infrastruktury maszyn i urządzeń do transportu. Realizacja inwestycji finansowana jest ze środków własnych oraz z otrzymanego na ten cel kredytu inwestycyjnego. Pozostałe poniesione nakłady dotyczą segmentu hotelowego i realizowanej budowy hotelu przy ul. Bernardyńskiej W Bydgoszczy oraz modernizacji Hotelu pod Orłem.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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 31-03-2021 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	2 919	157 520	2 186	2 607	3 990	35 287	204 508
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	23	0	105	5 026	5 154
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-3	0	0	0	-3
Amortyzacja (-)	0	-1 477	-280	-73	-323	0	-2 154
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	1	0	3	0	4
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2021 (niebadane) roku	2 919	156 043	1 927	2 534	3 775	40 313	207 510

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 31-12-2020 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 877	168 678	2 721	2 772	3 787	22 549	203 384
Nabycie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	42	8 727	1 420	287	1 617	13 754	25 846
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-456	-68	-259	0	-783
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	-5 911	0	0	0	0	-5 911
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	-240	0	0	0	-240
Amortyzacja (-)	0	-6 078	-1 261	-386	-1 171	0	-8 896
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-7 895	0	0	0	-1 016	-8 911
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	2	2	15	0	19
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2020 roku	2 919	157 520	2 186	2 607	3 990	35 287	204 508

Przypisanie rzeczowych aktywów trwałych do segmentów

	31.03.2021	31.12.2020
Nieruchomości hotelowe	116 534	113 291
Istotne aktywa segmentu przemysłowego	31 840	31 494
Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki	27 717	27 941
Pozostałe	31 419	31 782
Razem	207 510	204 508

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 31-03-2021 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	15 076	52 294	4 715	3 952	975	77 013
Zwiększenia	0	22 157	98	20	0	22 274
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-183	0	-183
Amortyzacja (-)	-55	-2 026	-167	-623	-27	-2 898
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	58	0	20	0	78
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2021 roku	15 021	72 484	4 646	3 186	948	96 283

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	20 382	58 306	2 182	5 225	1 091	87 187
Aktualizacja wartości	0	1 495	0	0	0	1 495
Zwiększenia	0	572	3 393	1 534	0	5 499
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-135	0	-244	0	-379
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)		0	-270	0	0	-270
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-4 341	0	0	0	0	-4 341
Amortyzacja (-)	-290	-8 070	-590	-2 607	-116	-11 673
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-676	0	0	0	0	-676
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	126	0	44	0	170
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2020 roku	15 075	52 294	4 715	3 952	975	77 013

Zwiększenia w I kwartale 2021 roku aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 22 274 tys. PLN wynikały głównie z:

- wynajmu nowych powierzchni biurowych przez spółkę zależną Atrem i PJP Markum w kwocie 4 151 tys. PLN
- przedłużenie umowy na jeden z obiektów hotelowych, w wyniku którego zwiększono wartość aktywa o kwotę 18 006 tys. PLN

14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2021 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 105 321 tys. PLN.

	31.03.2021	31.12.2020
Grunty inwestycyjne	74 847	74 809
Nieruchomości komercyjne	30 447	29 925
Wartość bilansowa	105 321	104 734

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020
Wartość bilansowa na początek okresu	104 734	96 271
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej		6 046
Reklasyfikacja z aktywów z tytułu prawa do użytkowania (+)		4 341
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)		-11 130
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)		5 911
Przeszacowanie do wartości godziwej przez kapitał (+/-)		2 471
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	587	434
Aktywowanie późniejszych nakładów		4 502
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		-4 111
Wartość bilansowa na koniec okresu	105 321	104 734

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 30 447 tys. PLN. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2020 roku wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 522 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 m² o wartości godziwej 46 910 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 36 007 m², o wartości godziwej 18 258 tys. PLN.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 390 tys. PLN w tym kwartale nie uległa zmianie.
5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga o powierzchni 648 m² zakupiona 14 października 2020 roku. Cena sprzedaży została ustalona na 434 tys. PLN, na dzień bilansowy nieruchomość została przeszacowana do wartości godziwej a jej wartość wynosi 505 tys. PLN.
6. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 6 122 m² o wartości 6 812 tys. PLN. Grunt został zreklasyfikowany w 2020 roku z aktywów z tytułu praw do użytkowania w związku ze zaprzestaniem prowadzenia działalności hotelowej na tym terenie i jego przeznaczeniem na cele związane z działalnością inwestycyjną. W momencie reklasyfikacji grunt został wyceniony do wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W pierwszym kwartale 2021 roku 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31.03.2021 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	30 447	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 876 m2 Powierzchnia biurowa 55 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 53 554 m2	46 910 (w tym 5 831 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m2	18 258	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357 PLN/m2 do 470 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	2 390 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
5.	Bydgoszczy ul. Czarna Droga, 648 m2	505	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 731 PLN/m2 do 916 PLN/m2
6.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	6 812 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
Razem		105 321			

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 marca 2021 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	Od 01-01 do 31- 12-2020 (przekształcone)
Wartość na początek okresu	357	21 340
Rzeczowe aktywa trwałe, aktywa niematerialne i zapasy (ZCP) zaklasyfikowane w okresie	0	1 252
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zaklasyfikowane w okresie	0	270
Rzeczowe aktywa trwałe sprzedane w okresie	0	-1 252
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	0	4 111
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	0	-25 364
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	357	357

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w aktywach trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Na saldo 357 tys. PLN aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży składają się maszyny i urządzenia, które zgodnie z decyzją Zarządu jednostki dominującej nie służą już działalności operacyjnej Grupy.

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 01-01-2021 roku	2 118	127	-834	834	834	0	3 079
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	76	0	0	0	0	76
Amortyzacja (-)	0	-29	79	-79	-28	0	-57
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2021 roku	2 118	174	-755	755	806	0	3 098

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, leasing)	0	16	0	0	40	-37	19
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp-)	0	-30	-252	0	0	0	-282
Amortyzacja (-)	0	-155	-99	-159	-40	0	-453
Różnice kursowe	0	3	0	0	0	0	3
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2020 roku	2 118	127	0	834	0	1	3 080

Na wartościach niematerialnych ujęte są głównie znak towarowy „PROM” oraz oprogramowanie komputerowe klasy ERP.

Dla znaku towarowego Grupa przeprowadziła test na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2020 roku. Przyjęte założenia zostały opisane w nocie nr 22 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku. Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości znaku towarowego, w związku z tym odstąpiła od przeprowadzenia testu na dzień 31 marca 2021 roku.

17. Zapasy

	31.03.2021	31-12-2020
Materiały	14 223	14 207
Półprodukty i produkcja w toku	61 873	52 989
Wyroby gotowe	36 273	47 222
Towary	234	444
Wartość bilansowa zapasów razem	112 603	114 862

Zauważalny spadek wartości wyrobów gotowych wynika głównie ze sprzedaży gotowych mieszkań. Natomiast wzrost produkcji w toku wynika głównie z prowadzonych inwestycji deweloperskich.

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01-01 do 31-03-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Stan na początek okresu	298	298
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-1	-10
Odpisy odwrócone w okresie (-)	0	50
Stan na koniec okresu	297	339

Struktura zapasów w podziale na działalność deweloperską

	31-03-2021	31-12-2020
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	52 366	42 857
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	24 182	37 514
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	36 055	34 491
	112 603	114 862

18. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe	
	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	677	677
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	0	0	677	677

19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe**19.1. Rezerwy**

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
Rezerwy na sprawy sądowe	4 716	4 433	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	3 578	3 041	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 566	2 631	3 178	2 952
Inne rezerwy	997	92	0	0
Pozostałe rezerwy razem	11 857	10 197	3 178	2 952

Rezerwa na straty z umów budowlanych dotyczy głównie spółki zależnej ATREM S.A. Została ona szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 2/2021 ATREM S.A.

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych. Przewiduje się, że większość tych kosztów zostanie poniesiona w następnym roku obrotowym, a ich całość w ciągu 2-5 lat od dnia bilansowego. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty, oparte zostały na bieżących poziomach sprzedaży, historycznych oraz aktualnych dostępnych informacjach na temat zgłoszonych reklamacji w 2-5 - letnim okresie gwarancyjnym na wszystkie sprzedane produkty.

Wartość rezerwy na 31 marca 2021 roku wynosi 5 744tys. PLN.

19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Inne koszty opłacone z góry	1 950	1 248	621	117
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 950	1 248	621	117
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Przedpłaty na mieszkania	1 789	0	0	0
Rezerwy na koszty hotelowe	2 872	1 587	0	0
Inne rozliczenia	490	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	5 151	1 587	0	0

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

20. Kredyty, pożyczki i obligacje

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 009	Kredyt hipoteczny	-	2 009	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): 19,5 tys. PLN	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	11 900	Kredyt inwestycyjny	-	11 900	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. do 30.11.2022 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020) 5 900 tys. w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	20 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 5 000 tys.	5 000	4 938	09.05.2021	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, PJP BUD oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, PJP BUD, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 3M+ marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000 tys.	620	620	09.05.2021		310 tys. PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2021	WIBOR 3M + marża EURIBOR 1M + marża LIBOR 1M + marża
					652	652			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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
					3 100	3 100			100 tys. PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata 3.000 tys. PLN w dniu 09.05.2021	
					1 675	1 674			1.675 tys. PLN w dniu 09.05.2021	
					1 465	1 465			248 tys. EUR w dniu 09.05.2021	
4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	6 431	30.07.2021	Hipoteka umowna do kwoty 19.800 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 + marża EURIBOR O/N + marża
					300	-				
5	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	5 000	Kredyt odnawialny	5 000	571	09.08.2022	Hipoteka umowna do kwoty 19.800 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	40 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 874	21.06.2021	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, 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 + marża EURIBOR + marża
						-				
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 190	Kredyt inwestycyjny	9 190	9 190	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Miesięcznie (kapitał): 220 tys. od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 tys. - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
8	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Kredyt odnawialny	14 500	Kredyt odnawialny	14 500	835	31.12.2022	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 2.900 tys. PLN, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 11.600 tys. PLN	Spłaty z wpływów na rachunek techniczny pochodzące z rachunku escrow	WIBOR 1M + marża
9	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	4 550	25.02.2022	weksel in blanco, 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
					6 500	-				
10	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	700	Kredyt odnawialny	700	668	31.05.2021	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
11	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	500	Kredyt odnawialny	500	500	29.10.2021	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
12	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	800	Kredyt odnawialny	800	560	28.02.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Splata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
13	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	2 000	30.11.2021	hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Splata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
14	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	1 105	29.10.2021	hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Splata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
15	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Kredyt odnawialny	7 000	Kredyt odnawialny	7 000	134	30.06.2022	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 1.400 tys. PLN, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.600 tys. PLN	Spłaty z wpływów na rachunek techniczny pochodzące z rachunku escrow	WIBOR 1M + marża
16	Commerzbank	Overdraft	0	Overdraft	300	-	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account	Marża
17	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	709	30.03.2023	poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
18	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	-	30.03.2023	poręczenie GKI	W terminie 5 dni roboczych po wpływie środków ze sprzedaży mieszkań, na zakup których dokonano ciągnięcia kredytu	WIBOR 1M + marża
19	BGK	Kredyty	28 610	Kredyt inwestycyjny	28 610	28 610	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 M, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Miesięcznie (kapitał): do 30.06.2033 - 130 tys., w dniu 30.07.2033 - 9 500 tys.	WIBOR 1M + marża
20	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	9 700	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	4 396	31.01.2023	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, gwarancja płynnościowa BGK zabezpieczona wekslem in blanco	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
21	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 496	Kredyt inwestycyjny	-	8 496	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. do 30.11.2023 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 6 830 tys. w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
22	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 639	Kredyt inwestycyjny	-	12 639	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 79 tys. do 31.12.2024, 84 tys. do 31.12.2025, 88 tys. do 30.09.2026, 8 373 tys. - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
23	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 866	Kredyt inwestycyjny	-	15 866	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, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 102 tys. do 31.12.2022, 108 tys. do 31.12.2023, 115 tys. do 31.12.2024, 122 tys. do 31.12.2025, 10 808 tys. - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
24	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 598	Kredyt inwestycyjny	-	9 598	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, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 78 tys. do 31.12.2024, 82 tys. do 31.12.2025, 86 tys. do 31.01.2027, 5 042 tys. - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
25	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	17 500	Kredyt inwestycyjny	17 000	16 358	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, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): 62 tys. od 30.04.2022 do 31.03.2023, 80 tys. do 31.03.2024, 90 tys. do 31.03.2025, 95 tys. do 31.03.2026, 100 tys. do 31.03.2027, 110 tys. do 28.02.2029, 9 346 tys. - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
				Kredyt rewolwingowy	500	414	30.06.2021			

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Kredyty	154 867
Obligacje	2 477
Pożyczki	6 290
IRS	1 315
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-3 326
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	161 624
Krótkoterminowe	45 928
Długoterminowe	115 696

Podział kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ze względu na segmenty:

	Krótkoterminowe 31.03.2021	Długoterminowe 31.03.2021	Krótkoterminowe 31.12.2020	Długoterminowe 31.12.2020
Finansujące budowę bloków mieszkalnych			0	0
Finansujące nieruchomości	3 899	88 075	4 787	86 297
Finansujące przemysł	26 388	7 226	25 593	7 099
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	9 182	132	11 809	0
Pozostałe	6 460	20 263	10 119	14 170
Ogółem	45 928	115 696	52 309	107 566

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 1 834 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.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2020 rokuW okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021:

W dniu 28.01.2021 roku FOCUS Hotels 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 31.01.2023 roku.

ATREM S.A. zawarła z mBank S.A.:

- w dniu 14.01.2021 roku umowę kredytu odnawialnego w kwocie 800 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie kontraktu z terminem spłaty w dniu 28.02.2022 roku.
- w dniu 02.02.2021 roku aneks do umowy kredytu odnawialnego w kwocie 2 000 tys. PLN, na mocy którego termin spłaty kredytu został zmieniony na dzień 03.02.2021 roku,
- w dniu 04.02.2021 roku umowy kredytów odnawialnych w kwotach po 2 000 tys. PLN każda z przeznaczeniem na finansowanie kontraktów. Terminy spłaty kredytów przypadają odpowiednio na dzień 30.11.2021 roku, 29.10.2021 roku,

- w dniu 23.02.2021 roku aneksy do umowy kredytu w rachunku bieżącym oraz umowy ramowej na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 25.02.2022 roku.

W dniu 25.02.2021 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu odnawialnego w wysokości 14 500 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów w ramach umowy zawartej z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.09.2022 roku.

W dniu 25.02.2021 roku ATREM S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu odnawialnego w wysokości 7 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów w ramach umowy zawartej z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.06.2022 roku.

W dniu 29.03.2021 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 35 000 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 40 000 tys. PLN).

W dniu 30.03.2021 roku CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A.:

- umowę kredytu w rachunku bieżącym z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej w wysokości 1 000 tys. PLN oraz terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.03.2023 r.
- umowę o kredyt odnawialny z przeznaczeniem na finansowanie zakupu mieszkań w programie „stare na nowe” w wysokości 2 000 tys. PLN oraz terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.03.2023 r.

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 Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa z powództwa Spółki 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 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawa w toku.

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 pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3.388.412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o. – dłużnika PJP Makrum S.A.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem Makrum S.A. (dalej Spółka) ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. 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 342.727,61 PLN PLN. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ zredukowana należność miała być uregulowana do dnia 31.03.2019r. 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 dnia 30.04.2020r. 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 zł 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. Dłużnik złożył zażalenie na to postanowienie, które zostało oddalone. Sąd Rejonowy postanowiło uchyleniu układu – postanowienie na chwilę obecną nie jest prawomocne.

Sprawa o zapłatę z powództwa spółki zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 18.03.2020 spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp z. o.o. (dalej spółka zależna) otrzymała notę obciążeniową od firmy Flextronics International Poland sp. z o.o. z siedzibą w Tczewie (dalej Zamawiający) na kwotę 1 906 729,44 zł tytułem kary umownej dotyczącej umowy o wykonanie prac budowlanych - rozbudowa hali magazynowej B3 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z dnia 18.04.2019r. Kwota wynikająca z noty obciążeniowej została potrącona przez Zamawiającego z należnym spółce zależnej wynagrodzeniem.

Zarząd spółki zależnej kategorycznie zaprzecza jakoby spółka zależna ponosiła odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji kontraktu i w konsekwencji uznaje obciążenie karą umowną tytułem 21 dni spóźnienie za całkowicie bezzasadną, a otrzymaną notę za bezpodstawną.

W/w noty nie ujęto w księgach Grupy PJP Makrum S.A. oraz z uwagi na jej bezpodstawną nie utworzono rezerwy. Spółka zależna wystąpiła z powództwem o zapłatę należnego spółce zależnej wynagrodzenia, które zostało potrącone przez Zamawiającego z notą obciążeniową Zamawiającego. Po wydaniu nakazu zapłaty Zamawiający złożył sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Spółka zależna ustosunkowała się do twierdzeń i zarzutów Zamawiającego podtrzymując stanowisko z pozwu. Sprawa w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy ATREM S.A.:

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

W dniu 15 lutego 2016 r. 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. Sprawa w toku po sporządzeniu opinii biegłego sądowego. Spółka przed otrzymaniem opinii biegłego zawiązała rezerwę na spór (zaprezentowano w nocie 22.1 *Zmiany stanu rezerw*) i dokonała odpisu aktualizującego należność. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd ATREM S.A. podtrzymuje zasadność rezerwy pomimo w ocenie Zarządu korzystnej dla ATREM S.A. opinii biegłego.

W dniu 22 lutego 2018 r. 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 ATREM S.A. bez podstawy prawnej. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym

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

W dniu 07 października 2016 r. Spółka ATREM S.A. 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 w toku w postępowaniu sądowym. Spółka dokonała odpisu aktualizującego należność.

W dniu 30 listopada 2016 r. Spółka ATREM S.A. 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 w toku w postępowaniu sądowym.

Sprawa przeciwko MCC S.A.

ATREM S.A. złożyła pozew z dnia 30 stycznia 2020r. o zapłatę 486.367,53 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 r. Pozwany jednakże złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości uzasadniając swoje stanowisko dokonaniem 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 w toku w postępowaniu sądowym.

Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Spółka ATREM S.A. 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 8.134.714,00 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 16.877.000 PLN netto. ATREM S.A. nie zgadzając się z roszczeniem Zamawiającego odesłała powyższą notę księgową bez ujmowania rezerwy na otrzymaną notę. Zarząd ATREM S.A. stoi na stanowisku, że naliczenie przez Zamawiającego kary umownej jest bezzasadne, o czym poinformował Zamawiającego przedkładając uzasadnienie stanowiska. Ponadto zdaniem Zarządu Spółki, roszczenie Zamawiającego zostało zgłoszone wskutek zgłoszenia roszczenia ATREM S.A. i wobec Zamawiającego z tytułu niezapłaconego na rzecz ATREM S.A. wynagrodzenia z tytułu wykonania Umowy w wysokości 883.140,00 PLN brutto. Wobec braku zapłaty zaległej płatności ze strony Zamawiającego, ATREM S.A. skierowała wobec Zamawiającego pozew o wydanie nakazu zapłaty ww. wynagrodzenia. Po wydaniu nakazu zapłaty przez Sąd Okręgowy w Legnicy Zamawiający złożył sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa w całości. Sąd I instancji w dniu 25 mara 2021r. wydał wyrok zasądzający kwotę wynikającą z powództwa na rzecz ATREM S.A. w całości. Wyrok nie jest prawomocny. W dniu 17 marca 2021r. Spółka otrzymała ze strony Zamawiającego pozew o zapłatę kary umownej w wysokości 7.251.574,00 zł. Spółka ATREM S.A. złożyła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W związku z powyższym roszczeniem Zamawiającego Zarząd ATREM S.A. zdecydował o nie zawiązywaniu rezerwy na dzień niniejszego rocznego sprawozdania finansowego, ponieważ w ocenie Zarządu Spółki ATREM S.A. na podstawie obecnego stanu wiedzy prawdopodobieństwo oddalenia powództwa Spółki ATREM S.A. i

zasądzenia powództwa Zamawiającego jest niskie. Niemniej ATREM S.A. dokonała odpisu dotyczącego swojej należności wobec Zamawiającego (441.570,00 zł) – zgodnie z oceną Zarządu ATREM S.A.

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 31 marca 2021 roku wynosiło 71 164 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 1 122 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2020 roku.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 31 marca 2021 roku wynosiło 2 552 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 421 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2020 roku.

21.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa posiada zobowiązania w kwocie 753 tys. PLN z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiadała 1 374 tys. PLN zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 marca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku zobowiązania Grupy do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

21.4. Kapitał podstawowy

	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
Liczba akcji	74 948 901	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

* - dane prezentowane w złotych

21.5. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020
Saldo na początek okresu	43 354	38 592
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (Atrem S.A.)	0	0
Dywidenda wypłacone z zatwierdzonego zysku akcjonariuszom niekontrolującym PJP MAKRUM	0	-1 230
Różnice z przeliczenia	41	167
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	-1 463	5 826
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	41 933	43 354

21.6. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-03-2021	Stan na 31-12-2020
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	229 830	235 405
Kapitał	229 830	235 405
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 856	13 631
Kapitał własny	229 830	235 405
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	161 624	159 875
Leasing	97 386	78 245
Inne zobowiązania finansowe	2 505	475
Źródła finansowania ogółem	502 201	487 631
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,46	0,48
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 500	15 297
Amortyzacja	5 109	21 022
EBITDA *	2 610	36 319
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	161 624	159 875
Leasing	97 386	78 245
Inne zobowiązania finansowe	2 505	475
Dług netto	250 659	224 964
Wskaźnik długu do EBITDA **	96,05	6,19

* 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 3-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:

	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	8 836	10 092
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 166	1 468
Środki pieniężne w kasie	60	117
Depozyty krótkoterminowe	1	613
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	793	1 342
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	10 856	13 631

21.8. Pozostałe aktywa finansowe

	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</i>	0	0
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	94	0
Środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Inne	94	0

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 zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	-678
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na rzeczowe aktywa trwałe	621
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	-57

21.10. Należności długoterminowe

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 31 marca 2021 roku osiągnęła poziom 5 580 tys. PLN i jest o 921 tys. PLN niższa w stosunku do 31 grudnia 2020 roku. Należności długoterminowe obejmują depozyty

bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa oraz przemysłu.

21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	89 309	97 289
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-24 556	-24 598
Należności z tytułu dostaw i usług netto	64 753	72 691
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych (rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych)	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje)	7 040	7 676
Inne należności	1 130	283
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	0	0
Pozostałe należności finansowe netto	8 170	7 958
Należności finansowe	72 924	80 649
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	6 971	8 672
Przedpłaty (zaliczki na zapasy, środki trwałe, WNIP)	707	555
Pozostałe należności niefinansowe	797	713
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	0	0
Należności niefinansowe	8 475	9 941
Należności krótkoterminowe razem	81 399	90 590

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 31 marca 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020
Stan na początek okresu	24 598	20 705
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	139	4 611
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-193	-285
Odpisy wykorzystane (-)	0	-650
Inne zmiany	12	217
Stan na koniec okresu	24 556	24 598

21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	58 884	63 040
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	2 266	1 374
Kaucje	10 898	7 926
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 341	7 581
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	3 611	3 294
Premie dla pośredników sprzedaży	2 683	1 973
Inne zobowiązania finansowe	2 505	475
Zobowiązania finansowe	85 189	85 664

	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń (bez PIT,ZUS)	7 873	9 630
Inne zobowiązania niefinansowe	1 267	459
Zobowiązania niefinansowe	9 140	10 090
Zobowiązania krótkoterminowe razem	94 329	95 754

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 6 623 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

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
Stan na 31-03-2021 roku							
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	111	519	341	177
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	1 - 3 lata		73 489	7 578	65 911
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	1 - 3 lata		719	449	270
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie	3-5 lat		634	432	203
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	3-5 lat		325	98	227
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	3-5 lat	702	3 273	727	2 546
Umowa leasingu do 7 lat	EUR	stałe	7 lat	887	3 988	391	3 598
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	369	1 719	221	1 498
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	70 lat		5 585	665	4 920
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat		7 134	17	7 118
Leasing finansowy na dzień 31-03-2021					97 386	10 919	86 467

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	dlugoterminowe
Stan na 31-12-2020 roku							
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	122	564	375	189
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	1 - 3 lata	0	57 011	7 549	49 462
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmienne	1 - 3 lata	0	755	416	339
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmienne	3-5 lat	0	889	562	327
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmienne	3-5 lat	0	352	98	254
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmienne	3-5 lat	736	3 395	1 270	2 125
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	stałe	4 lat	16	72	72	0
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	378	1 745	217	1 528
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	70 lat	0	6 324	1 143	5 181
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	7 139	16	7 123
Leasing finansowy na dzień 31-12-2020					78 245	11 719	66 526

Na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku przyszłe opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31-03-2021 roku				
Przyszłe opłaty leasingowe	18 354	42 368	82 410	143 132
Koszty finansowe (-)	-7 435	-10 546	-27 764	-45 745
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	10 919	31 822	54 645	97 386

Stan na 31-12-2020 roku				
Przyszłe opłaty leasingowe	19 044	33 864	66 861	119 769
Koszty finansowe (-)	-7 325	-9 471	-24 728	-41 524
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	11 719	24 393	42 133	78 245

21.15. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku wyniosła 8 372 tys. PLN. W analogicznym okresie 2020 roku koszty sprzedaży wynosiły 8 703 tys. PLN.

21.16. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku wyniosły 9 320 PLN i są o 1 807 tys. PLN niższe niż w analogicznym okresie ubiegłego 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 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
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
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-4 234	-5 144
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,06	-0,07
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,06	-0,07
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	-4 234	-5 144
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,06	-0,07
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,06	-0,07

22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Przychody z realizacji umów z klientami są uznawane zgodnie ze stopniem ich zaawansowania. Umowy z tytułu długoterminowych kontraktów są finansowo rozliczane z zamawiającym w poniżej wskazany sposób:

- W trakcie realizacji robót – rozliczenia zgodnie z postępowaniem robót na podstawie dokumentów rozliczeniowych przedstawiających 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.

Grupa rozpoznała następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
Aktywa z tytułu umowy brutto	14 881	18 806
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-4	-43
Aktywa z tytułu umowy	14 877	18 763
Zobowiązania z tytułu umowy	21 350	34 025

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 14 877 tys. PLN (wobec 18 762 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2020 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej. Na dzień 31 marca 2021 roku zobowiązania wyniosły 21 350 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku 34 025 tys. PLN).

Najważniejsze przyczyny zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy w okresie sprawozdawczym przedstawiają poniższe tabele:

Aktyw z tytułu umów	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	18 762	17 776
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	4 881	18 806
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	-4	-22
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	8 763	-17 798
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	14 877	18 762

Zobowiązania z tytułu umów	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	34 025	49 472
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	21 350	34 025
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-34 025	-49 472
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	21 350	34 025

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 31 marca 2021 roku wyniosła 196 475 tys. PLN (2020 rok: 349 399 tys. PLN), z czego kwotę 144 650 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w ciągu 12 m-cy, a pozostałą część w kolejnych okresach.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku nie miało miejsca nabycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku nie miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu, krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci akcji i obligacji oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy oraz aktywne inwestowanie nadwyżek finansowych w instrumenty finansowe notowane na GPW. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko rynkowe związku ze zmianą cen nabywanych akcji obcych i obligacji. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2020 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

W związku z ogłoszonym w marcu 2020 stanem epidemii 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.

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Około 32% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 10% kosztów wyrażonych jest w innych walutach niż walucie sprawozdawczej.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu EURO i USD przy założeniu niezmienności innych czynników:

Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	31.03.2021		31.12.2020	
	EUR	USD	EUR	USD
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	382	0	635	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	135	0	302	0
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-1 683	-100	-1 704	-100
Leasing	-300	0	-326	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-1 743	0	-1 189	0
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-3 209	-100	-2 282	-100

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. ściągłości należności oraz z uwzględnieniem ewentualnego wpływu pandemii koronawirusa na ściągłość należności w przyszłości. Jednakże do dnia bilansowego Grupa nie odnotowała negatywnego wpływu pandemii na ściągłość należności. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów na oczekiwane straty kredytowe zostały przedstawione w nocie 21.12.

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	31-03-2021 (niebadane)	31.12.2020
Pożyczki	15	0
Aktywa z tytułu umowy	14 877	18 763
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	81 399	90 590
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 856	13 631
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	107 147	122 984

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).

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31-03-2021</i>						
Kredyty w rachunku bieżącym	20 794	0	5 413	0	0	26 207
Kredyty w rachunku kredytowym	17 822	8 949	40 285	28 157	50 930	146 144
Pożyczki	0	1 694	4 815	0	0	6 509
Dłużne papiery wartościowe	0	241	2 380	0	0	2 621
Leasing finansowy	10 488	7 866	42 368	82 410	0	143 132
Pochodne instrumenty finansowe	0		0			0
Zobowiązania finansowe	85 189	0	6 623	0	0	91 812
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	134 292	18 749	101 885	110 567	50 930	416 423

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31-12-2020</i>						
Kredyt w rachunku bieżącym	22 612	6 584	0	0	0	29 196
Kredyt w rachunku kredytowym	19 523	5 745	39 054	18 220	60 743	143 285
Pożyczki	0	1 831	0	0	0	1 831
Dłużne papiery wartościowe	0	1 566	1 831	0	0	3 397
Leasing	7 617	11 426	19 351	14 513	66 861	119 769
Pochodne instrumenty finansowe	373	0	911	0	0	1 284
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	85 664	0	5 877	0	0	91 541
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	135 789	27 152	67 024	32 733	127 605	390 303

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.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 marca 2021 roku oraz w 2020 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Sprzedaż do:</i>				
Rafał Jerzy	0	9	0	0
Razem	0	9	0	0

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-03-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	40	163	18	18
Inne	0	0	0	0
Razem	40	163	18	18

Pożyczki otrzymane od:	31.03.2021		31-12-2020	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
Jerzy Nadarzewski	0	1 658	0	1 490
MJT Sp. z o.o.	3 020	3 020	0	0
Razem	3 020	4 679	0	1 490

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

28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 08.04.2021 r. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (dalej Generalny Wykonawca) zawarła ze Stowarzyszeniem Kultury Fizycznej „Kolejorz” z siedzibą w Poznaniu jako Zamawiającym, umowę o Generalne Wykonawstwo Centrum Badawczo – Rozwojowego SKF Kolejorz we Wronkach, o wartości wynagrodzenia umownego Generalnego Wykonawcy w wysokości 27,2 mln PLN netto. Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 30.06.2022 r. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

W dniu 19.04.2021 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o powstaniu z dniem 19.04.2021 r. stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE.

W dniu 11.05.2021 r. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła ze spółką Aluplast Sp. z o.o. z siedzibą w Nagradowicach jako Zamawiającym, umowę o wykonanie zakładu produkcyjnego w miejscowości Nagradowice o wartości wynagrodzenia Wykonawcy w wysokości 52,4 mln PLN netto. Strony ustaliły, że przedmiot umowy zrealizowany zostanie w terminie 12 miesięcy od daty przekazania przez Zamawiającego

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

dokumentacji technologicznej umożliwiającej zaprojektowanie obiektów. Strony ustaliły, że suma kar umownych, którymi łącznie może zostać obciążona strona umowy, nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

Bydgoszcz, dnia 28 maja 2021 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.