



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE**  
**SPRAWOZDANIE**  
**FINANSOWE**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY**  
**ZAKOŃCZONY DNIA 30**  
**WRZEŚNIA 2021 ROKU**

**BYDGOSZCZ, DNIA 26 LISTOPADA 2021 ROKU**

## Spis treści

|   |    |
|---|----|
| Wybrane dane finansowe.....   | 3  |
| Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat.....  | 4  |
| Zysk (strata) na jedną akcję.....   | 4  |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....  | 4  |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....   | 5  |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....  | 6  |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....   | 7  |
| Dodatkowe noty objaśniające.....  | 8  |
| 1 Informacje ogólne.....  | 8  |
| 2 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....   | 8  |
| 3 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....  | 10 |
| 4 Zmiana szacunków i korekty błędów.....  | 10 |
| 5 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....   | 10 |
| 6 Sezonowość działalności.....  | 11 |
| 7 Informacje dotyczące segmentów działalności.....  | 11 |
| 8 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....   | 12 |
| 9 Przychody i koszty.....   | 12 |
| 10 Podatek dochodowy.....   | 14 |
| 11 Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy.....   | 16 |
| 12 Nieruchomości inwestycyjne.....  | 17 |
| 13 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....   | 17 |
| 14 Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone.....   | 20 |
| 15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....  | 21 |
| 16 Inwestycje w jednostkach zależnych.....  | 21 |
| 17 Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....  | 24 |
| 18 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....  | 25 |
| 19 Sprawy sądowe.....   | 26 |
| 20 Zobowiązania warunkowe.....  | 26 |
| 21 Zobowiązania inwestycyjne.....   | 27 |
| 22 Kapitał własny.....  | 27 |
| 23 Zarządzanie kapitałem.....   | 27 |
| 24 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....  | 28 |
| 25 Zysk przypadający na jedną akcję.....  | 28 |
| 26 Leasing.....   | 28 |
| 27 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....   | 29 |
| 28 Instrumenty finansowe.....   | 30 |
| 29 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych..... | 30 |
| 30 Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....   | 31 |
| 31 Ryzyko związane z płynnością.....  | 32 |
| 32 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....  | 33 |

## Wybrane dane finansowe

|   | od 01.01 do<br>30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>30.09.2020<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>31.12.2020 | od 01.01 do<br>30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>30.09.2020<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>31.12.2020 |
|---|--|--|---------------------------|--|--|---------------------------|
|   | tys. PLN                                 |  |                           | tys. EUR                                 |  |                           |
| <b>Rachunek zysków i strat</b>                            |  |  |                           |  |  |                           |
| Przychody operacyjne                                      | 10 842                                   | 9 901                                    | 15 806                    | 2 381                                    | 2 238                                    | 3 546                     |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                        | (3 313)                                  | (1 452)                                  | 785                       | (728)                                    | (328)                                    | 176                       |
| Zysk (strata) netto                                       | (2 983)                                  | (1 094)                                  | (100)                     | (655)                                    | (247)                                    | (22)                      |
| Zysk (strata) na akcję (PLN)                              | (0,04)                                   | (0,01)                                   | -                         | (0,01)                                   | (0,00)                                   | -                         |
| Rozwodniony zysk/strata na akcję (PLN)                    | (0,04)                                   | (0,01)                                   | -                         | (0,01)                                   | (0,00)                                   | -                         |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie                           | X  | X  | X                         | 4,5533                                   | 4,4237                                   | 4,4576                    |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>              |  |  |                           |  |  |                           |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej         | 4 543                                    | (8 336)                                  | (2 279)                   | 998                                      | (1 884)                                  | (511)                     |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej       | (7 553)                                  | (10 294)                                 | (10 658)                  | (1 659)                                  | (2 327)                                  | (2 391)                   |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej          | 3 098                                    | 19 109                                   | 12 964                    | 680                                      | 4 320                                    | 2 908                     |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 88                                       | 479                                      | 27                        | 19                                       | 108                                      | 6                         |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie                           | X  | X  | X                         | 4,5533                                   | 4,4237                                   | 4,4576                    |
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>                 |  |  |                           |  |  |                           |
|   | 30.09.2021<br>(niebadane)                | 30.09.2020<br>(niebadane)                | 31.12.2020                | 30.09.2021<br>(niebadane)                | 30.09.2020<br>(niebadane)                | 31.12.2020                |
|   | tys. PLN                                 |  |                           | tys. EUR                                 |  |                           |
| Aktywa  | 278 596                                  | 273 768                                  | 270 725                   | 60 134                                   | 60 477                                   | 58 665                    |
| Zobowiązania długoterminowe                               | 45 411                                   | 88 340                                   | 40 563                    | 9 802                                    | 19 515                                   | 8 790                     |
| Zobowiązania krótkoterminowe                              | 77 226                                   | 28 413                                   | 71 220                    | 16 669                                   | 6 277                                    | 15 433                    |
| Kapitał własny  | 155 959                                  | 157 015                                  | 158 942                   | 33 663                                   | 34 686                                   | 34 442                    |
| Kurs PLN / EUR na koniec okresu                           | X  | X  | X                         | 4,6329                                   | 4,5268                                   | 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:

01 stycznia do 30 września 2021: 1 euro = 4,5533

01 stycznia do 30 września 2020: 1 euro = 4,4237

01 stycznia do 31 grudnia 2020: 1 euro = 4,4576

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

30 września 2021: 1 euro = 4.6329

30 września 2020: 1 euro = 4.5268

31 grudnia 2020: 1 euro = 4.6148

## Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

|   | nota | od 01.01 do<br>30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.07 do<br>30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>30.09.2020<br>(niebadane,<br>przekształcone) | od 01.07 do<br>30.09.2020<br>(niebadane,<br>przekształcone) |
|---|------|--|--|---|---|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                         |      |  |  |   |   |
| Przychody ze świadczenia usług                          |      | 7 269                                    | 2 592                                    | 5 359   | 1 654   |
| Przychody z dywidend                                    |      | -  | -  | 1 405   | -   |
| Przychody z odsetek                                     | 9,4  | 2 636                                    | 394                                      | 1 974   | 826   |
| Pozostałe przychody operacyjne                          | 9,2  | 937                                      | 931                                      | 1 163   | 475   |
| <b>Przychody operacyjne razem</b>                       |      | <b>10 842</b>                            | <b>3 917</b>                             | <b>9 901</b>  | <b>2 955</b>  |
| Koszty świadczenia usług                                |      | 4 127                                    | 1 361                                    | 2 968   | 879   |
| Koszty ogólnego zarządu                                 | 9,1  | 4 157                                    | 1 403                                    | 3 710   | 1 107   |
| Koszty finansowe  | 9,5  | 4 154                                    | 1 566                                    | 3 658   | 1 293   |
| Pozostałe koszty operacyjne                             | 9,3  | 1 730                                    | 604                                      | 1 025   | 56  |
| Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych   |      | 13                                       | 3  | 8   | -   |
| <b>Koszty operacyjne razem</b>                          |      | <b>14 155</b>                            | <b>4 931</b>                             | <b>11 353</b>   | <b>3 335</b>  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>               |      | <b>(3 313)</b>                           | <b>(1 014)</b>                           | <b>(1 452)</b>  | <b>(380)</b>  |
| Podatek dochodowy                                       | 10   | (330)                                    | (157)                                    | (358)   | (67)  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b> |      | <b>(2 983)</b>                           | <b>(857)</b>                             | <b>(1 094)</b>  | <b>(313)</b>  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                              |      | <b>(2 983)</b>                           | <b>(857)</b>                             | <b>(1 094)</b>  | <b>(313)</b>  |

## Zysk (strata) na jedną akcję

| Wyszczególnienie                    | nota | od 01.01 do<br>30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.07 do<br>30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>30.09.2020<br>(niebadane,<br>przekształcone) | od 01.07 do<br>30.09.2020<br>(niebadane,<br>przekształcone) |
|-------------------------------------|------|--|--|---|---|
| <i>z działalności kontynuowanej</i> |      |  |  |   |   |
| - podstawowy                        | 25   | (0,04)                                   | (0,01)                                   | (0,01)  | (0,00)  |
| - rozwodniony                       |      | (0,04)                                   | (0,01)                                   | (0,01)  | (0,00)  |

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

|                               | od 01.01 do<br>30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.07 do<br>30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>30.09.2020<br>(niebadane,<br>przekształcone) | od 01.07 do<br>30.09.2020<br>(niebadane,<br>przekształcone) |
|-------------------------------|--|--|---|---|
| <b>Zysk (strata) netto</b>    | <b>(2 983)</b>                           | <b>(857)</b>                             | <b>(1 094)</b>  | <b>(313)</b>  |
| <b>Inne całkowite dochody</b> |  |  |   |   |
| <b>Całkowite dochody</b>      | <b>(2 983)</b>                           | <b>(857)</b>                             | <b>(1 094)</b>  | <b>(313)</b>  |

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Aktywa   | nota | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020     |
|--|------|---------------------------|----------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>   |      |                           |                |
| Aktywa niematerialne   |      | 13                        | 22             |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania                             | 11   | 1 906                     | 2 528          |
| Rzeczowe aktywa trwałe   |      | 251                       | 305            |
| Nieruchomości inwestycyjne                                       | 12   | 12 639                    | 17 284         |
| Inwestycje w jednostkach zależnych                               | 16   | 165 656                   | 165 656        |
| Pozostałe należności   | 15   | 4 943                     | 555            |
| Pożyczki   | 14   | 83 966                    | 56 963         |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |      | <b>269 374</b>            | <b>243 313</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |      |                           |                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności     | 15   | 2 730                     | 3 485          |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego                |      | -                         | 256            |
| Pożyczki   | 14   | 6 279                     | 23 548         |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                       |      | 6                         | 4              |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                               | 24   | 207                       | 119            |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |      | <b>9 222</b>              | <b>27 412</b>  |
| <b>Aktywa razem</b>  |      | <b>278 596</b>            | <b>270 725</b> |
| <b>Pasywa</b>  |      |                           |                |
| <b>Kapitał własny</b>  |      |                           |                |
| Kapitał podstawowy   | 22   | 18 841                    | 18 841         |
| Akcje własne (-)   |      | (911)                     | (911)          |
| Kapitał zapasowy   |      | 103 711                   | 103 711        |
| Pozostałe kapitały   |      | 28 357                    | 28 357         |
| Zyski zatrzymane:  |      | 5 961                     | 8 944          |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych                                  |      | 8 944                     | 9 044          |
| - zysk (strata) netto  |      | (2 983)                   | (100)          |
| <b>Kapitał własny</b>  |      | <b>155 959</b>            | <b>158 942</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                               |      |                           |                |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                       | 17   | 35 018                    | 29 825         |
| Pozostałe zobowiązania   |      | -                         | 245            |
| Leasing  | 26   | 10 008                    | 9 779          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                 | 10   | 373                       | 703            |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                         |      | 12                        | 11             |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                               |      | <b>45 411</b>             | <b>40 563</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                              |      |                           |                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 18   | 3 975                     | 2 864          |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                       | 17   | 69 847                    | 64 728         |
| Leasing  | 26   | 3 276                     | 3 462          |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                         |      | 128                       | 166            |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                              |      | <b>77 226</b>             | <b>71 220</b>  |
| <b>Zobowiązania razem</b>  |      | <b>122 637</b>            | <b>111 783</b> |
| <b>Pasywa razem</b>  |      | <b>278 596</b>            | <b>270 725</b> |

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

|  | nota  | od 01.01 do<br>30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>30.09.2020<br>(niebadane,<br>przekształcone) |
|--|-------|--|---|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>  |       |  |   |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem   |       | (3 313)                                  | (1 452)   |
| <b>Korekty:</b>  |       |  |   |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych  |       | 91                                       | 73  |
| Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania   |       | 609                                      | 661   |
| Amortyzacja aktywów niematerialnych  |       | 9  | 7   |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej   |       | 1 690                                    | 884   |
| Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych  |       | (1)                                      | (15)  |
| Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych   |       | (28)                                     | (127)   |
| Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych   |       | -  | 20  |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych   |       | 571                                      | -   |
| Koszty odsetek   |       | 3 821                                    | 2 742   |
| Przychody z odsetek i dywidend   |       | (2 636)                                  | (1 911)   |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami</b> |       | <b>813</b>                               | <b>882</b>  |
| Zmiana stanu należności  | 29    | 1 072                                    | 614   |
| Zmiana stanu zobowiązań  |       | 828                                      | (10 034)  |
| Zmiana stanu rezerw  |       | -  | 154   |
| Zapłacone odsetki  |       | (373)                                    | (1 347)   |
| Otrzymane odsetki  |       | 418                                      | 623   |
| Otrzymane dywidendy  |       | 1 529                                    | 735   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>  |       | <b>4 287</b>                             | <b>(8 373)</b>  |
| Zwrot nadpłaconego podatku dochodowego   |       | 256                                      | 37  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>   |       | <b>4 543</b>                             | <b>(8 336)</b>  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>  |       |  |   |
| Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych   |       | -  | (4)   |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych   |       | (24)                                     | (51)  |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych  |       | 28                                       | 16  |
| Wpływy netto z tytułu połączenia spółek  |       |  | 11 012  |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych  | 14    | 25 480                                   | 15 781  |
| Pożyczki udzielone   | 14    | (33 037)                                 | (37 171)  |
| Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych   |       | -  | (362)   |
| Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych  |       | -  | 485   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>   |       | <b>(7 553)</b>                           | <b>(10 294)</b>   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |       |  |   |
| Nabycie akcji własnych   |       | -  | (911)   |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   | 17    | -  | 2 400   |
| Wypuk dłużnych papierów wartościowych  | 17    | -  | (3 000)   |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek   | 17;31 | 20 929                                   | 46 426  |
| Spłaty kredytów i pożyczek   | 17;31 | (14 171)                                 | (25 561)  |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu  | 26    | (3 660)                                  | (245)   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>  |       | <b>3 098</b>                             | <b>19 109</b>   |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów  |       | 88                                       | 479   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>   |       | <b>119</b>                               | <b>91</b>   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>   |       | <b>207</b>                               | <b>570</b>  |

Dotatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

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

|   | Kapitał podstawowy | Akcje własne<br>(-) | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem          |
|---|--------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Saldo na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>                                    | <b>18 841</b>      | <b>(911)</b>        | <b>103 711</b>   | <b>28 357</b>      | <b>8 944</b>     | <b>158 942</b> |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)</b> |                    |                     |                  |                    |                  |                |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku                               | -                  | -                   | -                | -                  | (2 983)          | (2 983)        |
| <b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2021</b>                       | -                  | -                   | -                | -                  | <b>(2 983)</b>   | <b>(2 983)</b> |
| Dywidenda uchwalona do wypłaty  | -                  | -                   | -                | -                  | -                | -              |
| <b>Saldo na dzień 30 września 2021 roku (niebadane)</b>                       | <b>18 841</b>      | <b>(911)</b>        | <b>103 711</b>   | <b>28 357</b>      | <b>5 961</b>     | <b>155 959</b> |

|   | Kapitał podstawowy | Akcje własne<br>(-) | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem          |
|---|--------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Saldo na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>                                    | <b>18 841</b>      | -                   | <b>103 711</b>   | <b>27 119</b>      | <b>10 544</b>    | <b>160 215</b> |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2020 (niebadane)</b> |                    |                     |                  |                    |                  |                |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku                               | -                  | -                   | -                | -                  | (1 094)          | (1 094)        |
| <b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2020</b>                       | -                  | -                   | -                | -                  | <b>(1 094)</b>   | <b>(1 094)</b> |
| Nabycie akcji własnych  | -                  | (911)               | -                | -                  | -                | (911)          |
| Dywidenda uchwalona do zapłaty  | -                  | -                   | -                | -                  | (1 507)          | (1 507)        |
| Kapitały po przejęciu Cezaro  | -                  | -                   | -                | 1 307              | (69)             | 1 238          |
| <b>Saldo na dzień 30 września 2020 roku (niebadane)</b>                       | <b>18 841</b>      | <b>(911)</b>        | <b>103 711</b>   | <b>28 426</b>      | <b>7 874</b>     | <b>157 941</b> |

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

## **Dodatkowe noty objaśniające**

### **1. Informacje ogólne**

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 i zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku. W odniesieniu do śródrocznego skróconego sprawozdania z całkowitych dochodów prezentowane są również okresy 01.07-30.09.2021 oraz 01.07-30.09.2020.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku, które dnia 26 listopada 2021 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2021.

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

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 30 kwietnia 2021 roku.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Pomimo faktu, iż na dzień 30 września 2021 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 68.004 tysięcy złotych, Zarząd uważa, iż kontynuacja działalności Spółki nie jest obarczona znacznym ryzykiem.

Na powyższe stwierdzenie wpływa głównie analiza salda udzielonych i otrzymanych pożyczek od podmiotów powiązanych. Łączna wartość udzielonych pożyczek (91.676 tys. PLN) przewyższa wartość pożyczek zaciągniętych (82.273 tys. PLN) o 7.972 tys. PLN. Na ogólne saldo krótkoterminowych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w wysokości 69.847 tys. PLN, zobowiązania wobec podmiotów niepowiązanych stanowią jedynie 7.807 tys. PLN (11.2%).

W przypadku braku spłat pożyczek przez jednostki powiązane z terminem wymagalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego Zarząd Spółki ma możliwość przesunięcia terminów spłat dla pożyczek otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych.

Jednakże z uwagi na fakt, iż zarówno istotne zobowiązania krótkoterminowe jak i aktywa obrotowe oraz aktywa trwałe, w tym należności i pożyczki długoterminowe, związane są z podmiotami zależnymi, Zarząd Spółki uważa, iż to ryzyko jest istotnie ograniczone.



## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

---

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek zależnych (w tym pożyczki, zobowiązania z tytułu obligacji, zobowiązania handlowe) wynosi 85.305 tys PLN, których termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy. Zarząd zakłada, iż część pożyczek udzielonych do spółek z sektora developerskiego (pożyczki udzielone CDI 5 Sp. z o.o. i CDI 8 Sp. z o.o.) które wykazywane są jako długoterminowe zostaną spłacone w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

Ponadto biorąc pod uwagę sporządzone projekcje finansowe z pozostałej działalności pożyczkowej wskazujące na generowanie przepływów pieniężnych pozwalające na spłatę bieżących zobowiązań a także dostępne możliwości finansowania w ramach Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od końca okresu sprawozdawczego z uwzględnieniem ryzyka dalszego rozprzestrzeniania się pandemii koronawirusa mogącego mieć potencjalny wpływ na działalność Spółki, o czym mowa poniżej.

Podobnie jak w ubiegłym roku największym zagrożeniem dla działalności jest ryzyko rozprzestrzeniania się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19 w Polsce oraz w Europie. Mając na uwadze skalę i siłę oddziaływania oraz fakt, iż na działalność Spółki mogą mieć wpływ decyzje niezależne od jej samej (np. zamrożenie gospodarki ograniczające zakres prowadzonej działalności), Zarząd na bieżąco analizuje sytuację ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka pogorszenia przepływów pieniężnych, które mogłyby mieć wpływ na kontynuację działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

W związku z powyższym Zarząd Spółki podjął szereg działań zmierzających do ograniczenia wpływu pandemii na sytuację finansową Spółki, w tym w szczególności na zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych jak również dostępność finansowania.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd uważa, iż zarówno bezpośredni wpływ pandemii na Spółkę oraz wpływ pośredni poprzez wpływ na spółki zależne z Grupy kapitałowej Spółki nie stwarza istotnego zagrożenia dla płynności Spółki. Dokonana analiza płynności Grupy nie wykazała istotnego ryzyka dla kontynuacji działalności Spółki i jej Grupy kapitałowej.

### 3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

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

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku z z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2021 roku i później.

Spółka dokonała zmian w pozycjach dotyczących działalności finansowej w RZIS do działalności operacyjnej ze względu na holdingowy charakter tych przychodów i kosztów. Poniżej przedstawiono dane zapewniające porównywalność z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok finansowy.

Nastąpiła zmiana nazewnictwa w Rachunku Zysków i Strat. Pozycja przychody ze sprzedaży zmieniła nazwę na przychody ze świadczenia usług, przychody finansowe z tytułu odsetek na przychody z odsetek, natomiast przychody z tytułu dywidend na przychody z dywidend. W wyniku opisanych zmian spółka zrezygnowała również z prezentacji zysku (straty) brutto ze sprzedaży oraz zysku (straty) ze działalności operacyjnej.

| Rachunek zysków i strat        | od 01.01.2020 do 30.09.2020<br>(niebadane) |         |             |
|--------------------------------|--|---------|-------------|
|                                | PRZED KOREKTĄ                              | KOREKTA | PO KOREKCIE |
| Przychody z odsetek            | 0  | 1974    | 1 974       |
| Przychody finansowe            | 4 256                                      | -4256   | 0           |
| Przychody z dywidend           | 0  | 1405    | 1 405       |
| Pozostałe przychody operacyjne | 286  | 877     | 1 163       |

Głównym źródłem przychodów Spółki są przychody z tytułu świadczenia usług holdingowych, otrzymane dywidendy od jednostek zależnych oraz przychody z odsetek z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym. Spółka nie prowadzi działalności produkcyjnej, usługowej ani hotelarskiej, która odbywa się w całości w spółkach zależnych. Zdaniem Spółki dotychczasowe ujmowanie przychodów z tytułu dywidend i przychodów z odsetek w ramach działalności finansowej nie odzwierciedlało faktycznego charakteru tych przychodów. W związku z powyższym Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie prezentacji otrzymanych dywidend i przychodów z odsetek jako przychodów z działalności holdingowej na poziomie wyniku operacyjnego Spółki. Ponadto Zarząd podjął decyzję o zmianie prezentacji pozostałych przychodów finansowych (np. Udzielenie poręczenia) na pozostałe przychody operacyjne. Zmiany te zostały odpowiednio wprowadzone - „Odsetki otrzymane” i „Odsetki zapłacone” są teraz częścią przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej.

W opinii Zarządu prezentacja ta trafniej niż poprzednie rozwiązanie oddaje charakter działalności Spółki jako holdingu.

W związku z powyższym Spółka zdecydowała się na zmianę prezentacji przychodów z dywidend oraz przychodów z odsetek od 1 stycznia 2020 r. Po dokonanej zmianie przychody z tytułu dywidend i udzielonych pożyczek są prezentowane w wyniku na działalności operacyjnej Spółki. Wcześniej przychody z tytułu dywidend i odsetek nie były rozpoznawane na poziomie wyniku operacyjnego Spółki, ale na poziomie wyniku na działalności finansowej, czyli wyniku brutto Spółki.

Zmiany nie wpłynęły na wynik finansowy Spółki

| Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  | od 01.01.2020 do 30.09.2020<br>(niebadane) |         |             |
|---|--|---------|-------------|
|   | PRZED KOREKTĄ                              | KOREKTA | PO KOREKCIE |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej   | -8 347                                     | 11      | -8 336      |
| Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej | -8 936                                     | -1 358  | -10 294     |
| Środki pieniężne z działalności finansowej    | 17 762                                     | 1 347   | 19 109      |

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

#### 5.1. Profesjonalny osąd

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

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

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

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

#### **Spółka jako leasingobiorca**

Spółka ocenia w momencie zawarcia umowy, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Spółka stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

#### *Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Spółka nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

#### *Zobowiązania z tytułu leasingu*

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Spółkę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Spółkę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

#### *Leasing krótkoterminowy i leasing aktywów o niskiej wartości*

Spółka stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna. Spółka stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości w odniesieniu do leasingu o niskiej wartości. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

#### **Spółka jako leasingodawca**

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Spółka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

Spółka jako pośredni leasingodawca klasyfikuje subleasing poprzez odniesienie do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynikającego z leasingu głównego i ocenę, czy jest to leasing operacyjny, czy finansowy. W szczególności, jeśli okres subleasingu stanowi większą część okresu leasingu głównego, Spółka klasyfikuje go jako leasing finansowy. Szczegóły dotyczące leasingu przedstawione są w nocie 15.

#### *Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych*

Spółka dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Szczegóły dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 12.

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

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

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

Spółka dokonuje osądu co realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w oparciu o planowane i prawdopodobne do osiągnięcia dochody podatkowe Spółki w okresie umożliwiającym rozliczenie poszczególnych tytułów utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego. Aktywo z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych może być rozliczone tylko na działalności, na której wygenerowano stratę. Wnioski z przeprowadzonej analizy zostały przedstawione w nocie 10.

## **5.2. Niepewność szacunków i założeń**

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

### *Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych*

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

Przyjęta na koniec roku 2020 metodologia nie uległa istotnej zmianie. W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się również wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2020 roku.

### *Wycena nieruchomości inwestycyjnych*

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

### *Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego*

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

### *Wartość godziwa instrumentów finansowych*

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

### *Stawki amortyzacyjne*

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

### *Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi*

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają 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 umożliwia polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

## **6. Sezonowość działalności**

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

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

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

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

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

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

Zarząd podjął decyzję o włączeniu do tego segmentu pozostałych przychodów/kosztów związanych z działalnością holdingową, tj. przychodów z tyt. dywidend, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz o włączeniu do aktywów segmentu inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielanych wewnątrz grupy.

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych innych niż odsetki od udzielonych pożyczek od jednostki zależne,
- zysków (strat) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych,
- pozostałych przychodów operacyjnych innych niż dotyczące usług poręczeń świadczeń pieniężnych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,
- należności z tytułu podatku dochodowego.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

| SEGMENTY OPERACYJNE   | NAJEM AKTYWÓW | USŁUGI HOLDINGOWE | OGÓŁEM  |
|---|---------------|-------------------|---------|
| <b>za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku (niebadane)</b>                 |               |                   |         |
| Przychody przypisane do segmentów                                       | 2 194         | 8 492             | 10 686  |
| Wynik operacyjny segmentu   | 2 335         | 1 470             | 3 805   |
| <i>Pozostałe informacje:</i>  |               |                   |         |
| Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)                  | -             | 396               | 396     |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego   | 19 833        | 258 550           | 278 383 |
| <b>za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku (niebadane, przekształcone)</b> |               |                   |         |
| Przychody przypisane do segmentów                                       | 1 420         | 8 008             | 9 428   |
| Wynik operacyjny segmentu   | 2 031         | 2 651             | 4 682   |
| <i>Pozostałe informacje:</i>  |               |                   |         |
| Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)                  | -             | 396               | 396     |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego   | 18 178        | 252 585           | 270 763 |

| UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020<br>(niebadane, przekształcone) |
|--|---------------------------------------|---|
| <b>Wynik operacyjny segmentów</b>  | 3 805                                 | <b>4 682</b>  |
| Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów                                      | 156                                   | 473   |
| Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)                                     | (7 274)                               | (6 607)   |
| <b>Korekty razem</b>   | (7 118)                               | <b>(6 134)</b>  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>(3 313)</b>                        | <b>(1 452)</b>  |
|  | 30.09.2021                            | 30.09.2020  |
| <b>Aktywa segmentów</b>  |                                       |   |
| Łącznie aktywa segmentów operacyjnych  | 278 383                               | 270 763   |
| Aktywa nie alokowane do segmentów  | 213                                   | 574   |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>278 596</b>                        | <b>271 337</b>  |

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

W 2021 roku nie została wypłacona ani zaproponowana do wypłaty żadna dywidenda.

**9. Przychody i koszty****9.1. Koszty ogólnego Zarządu**

Koszty ogólnego Zarządu w okresie sprawozdawczym osiągnęły poziom 4.157 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2020 roku wartość wzrosła o 447 tys. PLN.

**9.2. Pozostałe przychody operacyjne**

|  | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020<br>(niebadane, przekształcone) |
|--|---------------------------------------|---|
| Poręczenia świadczeń pieniężnych               | 845                                   | 877   |
| Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw           | -                                     | 60  |
| Otrzymane kary i odszkodowania                 | -                                     | 19  |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 28                                    | 181   |
| Spisanie/przedawnienie należności              | -                                     | 15  |
| Przychody z tytułu refaktur                    | 59                                    | -   |
| Inne przychody                                 | 5                                     | 11  |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>    | <b>937</b>                            | <b>1 163</b>  |

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

**9.3. Pozostałe koszty operacyjne**

| POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE                                | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020<br>(niebadane, przekształcone) |
|--|---------------------------------------|---|
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych MSSF 16 | 1 690                                 | 884   |
| Koszty windykacji / opłaty sądowe                          |                                       |   |
| Spisanie sald  | -                                     | 29  |
| Udzielone darowizny  | 40                                    | 110   |
| Likwidacja środków trwałych                                |                                       |   |
| Korekta VAT o współczynnik dot poprzedniego roku           | -                                     | -   |
| Inne   | -                                     | 2   |
| <b>Razem</b>   | <b>1 730</b>                          | <b>1 025</b>  |

**9.4. Przychody z odsetek**

| PRZYCHODY FINANSOWE                                | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020<br>(niebadane, przekształcone) |
|--|---------------------------------------|---|
| <i>Przychody z odsetek:</i>                        |                                       |   |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)</i> | -                                     | 5   |
| Pożyczki i należności                              | 2 636                                 | 1 911   |
| <b>Razem</b>                                       | <b>2 636</b>                          | <b>1 974</b>  |

**9.5. Koszty finansowe**

| PRZYCHODY FINANSOWE  | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020<br>(niebadane, przekształcone) |
|--|---------------------------------------|---|
| <i>Koszty odsetek odsetek:</i>                                   |                                       |   |
| <i>Pożyczki</i>  | 2 755                                 | 1 778   |
| Kredyty  | 291                                   | 430   |
| Obligacje  | 332                                   | 681   |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                   | 472                                   | 514   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 8                                     | 76  |
| <b>Koszty odsetek łącznie</b>                                    | <b>3 858</b>                          | <b>3 479</b>  |
| Inne:  |                                       |   |
| Strata z tytułu różnic kursowych                                 | 180                                   | -   |
| Prowizje bankowe   | -                                     | 13  |
| Koszty z tytułu umowy poręczeń                                   | 116                                   | 129   |
| Inne   |                                       | 37  |
| <b>Inne koszty finansowe razem</b>                               | <b>296</b>                            | <b>179</b>  |
| <b>Razem</b>   | <b>4 154</b>                          | <b>3 658</b>  |

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

**9.6. Koszty według rodzajów**

|  | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020<br>(niebadane) |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Amortyzacja</i>                     | 709                                   | 740                                   |
| <i>Świadczenia pracownicze</i>         | 3 644                                 | 3 213                                 |
| <i>Zużycie materiałów i energii</i>    | 177                                   | 240                                   |
| <i>Usługi obce:</i>                    | 3 133                                 | 1 867                                 |
| <i>Czynsz, wynajem</i>                 | 606                                   | 198                                   |
| <i>Usługi księgowe</i>                 | 467                                   | 424                                   |
| <i>Usługi doradcze i audytowe</i>      | 737                                   | 385                                   |
| <i>Obsługa prawna</i>                  | 174                                   | 97                                    |
| <i>Koszty utrzymania nieruchomości</i> | 671                                   | 579                                   |
| <i>Usługi pozostałe</i>                | 478                                   | 184                                   |
| <i>Podatki i opłaty</i>                | 524                                   | 447                                   |
| <i>Pozostałe koszty rodzajowe</i>      | 97                                    | 171                                   |
| <b>Koszty według rodzaju razem</b>     | <b>8 284</b>                          | <b>6 678</b>                          |

**10. Podatek dochodowy**

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za pierwsze półrocze zakończone dnia 30 września 2021 roku i dnia 30 września 2020 roku przedstawia się następująco:

| PODATEK DOCHODOWY   | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020<br>(niebadane) |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Wynik przed opodatkowaniem  | (3 313)                               | (1 452)                               |
| Stawka podatku obowiązująca w Polsce  | 19%                                   | 19%                                   |
| <b>Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce</b>            | <b>(629)</b>                          | <b>(276)</b>                          |
| <b>Podatek dochodowy razem</b>  | <b>(629)</b>                          | <b>(276)</b>                          |
| Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów                                  | -                                     | -                                     |
| Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania (-)                                  | (124)                                 | (431)                                 |
| Nieujęte straty podatkowe   | 423                                   | 414                                   |
| <b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący 9.96% ( w 2020 roku: 20,19%)</b> | <b>(330)</b>                          | <b>(293)</b>                          |

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



Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

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

| ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY                                  | 30.09.2021 (niebadane) | 31.12.2020   |
|--|------------------------|--------------|
| <b>Saldo na początek okresu:</b>                             |                        |              |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 348                    | 910          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | 1 051                  | 743          |
| <b>Podatek odroczoney per saldo na początek okresu</b>       | <b>(703)</b>           | <b>167</b>   |
| <b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>                 |                        |              |
| Rachunek zysków i strat (+/-)                                | 330                    | (870)        |
| Inne całkowite dochody (+/-)                                 | -                      | -            |
| <b>Podatek odroczoney per saldo na koniec okresu, w tym:</b> | <b>(373)</b>           | <b>(703)</b> |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 1 049                  | 348          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | 1 422                  | 1 051        |

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

| TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJŚCIOWYCH                                | Saldo na początek okresu | Zmiana stanu            |                        | Saldo na koniec okresu |
|--|--------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
|  |                          | rachunek zysków i strat | inne dochody całkowite |                        |
| <b>01.01.-30.09.2021</b>                                   |                          |                         |                        |                        |
| <b>Aktywa:</b>   |                          |                         |                        |                        |
| Odpis aktualizujący wartość należności                     | 41                       | -                       | -                      | 41                     |
| Wycena bilansowa pozostałych należności                    | 2                        | 1                       | -                      | 3                      |
| Odpis aktualizujący wartość pożyczek                       | 24                       | (2)                     | -                      | 22                     |
| Odpis aktualizujący wartość poręczeń                       | 24                       | -                       | -                      | 24                     |
| <b>Zobowiązania:</b>                                       |                          |                         |                        |                        |
| Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 40                       | -                       | -                      | 40                     |
| Rezerwy na świadczenia pracownicze                         | 33                       | (6)                     | -                      | 27                     |
| Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów        | 101                      | 53                      | -                      | 154                    |
| Aktualizacja kredytu wg zamortyzowanego kosztu             | 37                       | -                       | -                      | 37                     |
| Odsetki od obligacji                                       | 11                       | 59                      | -                      | 70                     |
| Wycena bilansowa kredytów i pożyczek                       | 35                       | 582                     | -                      | 617                    |
| Wycena bilansowa zobowiązań                                | -                        | 2                       | -                      | 2                      |
| Odsetki IRS  | -                        | 12                      | -                      | 12                     |
| <b>Razem</b>   | <b>348</b>               | <b>701</b>              | <b>-</b>               | <b>1 049</b>           |

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych w poszczególnych "koszykach": dochodów z zysków kapitałowych i z innych źródeł oraz biorąc poduwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że w którymkolwiek z "koszyków" zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych wynoszących za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku 46 tys. zł (dotycząca przychodów z zysków kapitałowych) i 2.229 tys. zł (z pozostałych źródeł przychodów). Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych.

|  | Strata podatkowa pozostałe źródła – 2018 rok | Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2019 rok | Strata podatkowa pozostałe źródła – 2019 rok | Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2020 rok | Strata podatkowa pozostałe źródła – 2020 rok | Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok | Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>Wysokość straty</b>                     | <b>6532</b>                                  | <b>207</b>                                   | <b>5112</b>                                  | <b>242</b>                                   | <b>3114</b>                                  | <b>46</b>                                    | <b>2229</b>                                  |
| Maksymalna kwota do odliczenia w 2021 roku | 3266   | 103,5  | 2556   | 121  | 1557   |  |  |
| Maksymalna kwota do odliczenia w 2022 roku | 3266   | 103,5  | 2556   | 121  | 1557   | 9,2  | 445,8  |
| Maksymalna kwota do odliczenia w 2023 roku | 3266   | 103,5  | 2566   | 121  | 1557   | 9,2  | 445,8  |
| Maksymalna kwota do odliczenia w 2024 roku |  | 103,5  | 2566   | 121  | 1557   | 9,2  | 445,8  |
| Maksymalna kwota do odliczenia w 2025 roku |  |  |  | 121  | 1557   | 9,2  | 445,8  |
| Maksymalna kwota do odliczenia w 2026 roku |  |  |  |  |  | 9,2  | 445,8  |

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

| TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJŚCIOWYCH  | Saldo na początek okresu | Zmiana stanu            |  | Saldo na koniec okresu |
|--|--------------------------|-------------------------|--|------------------------|
|  |                          | Rachunek zysków i strat |  |                        |
| <b>01.01.-30.06.2021</b>   |                          |                         |  |                        |
| <i>Aktywa:</i>   |                          |                         |  |                        |
| Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania | 13                       | 9                       |  | 22                     |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej  | 932                      | -                       |  | 932                    |
| Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych   | 29                       | 407                     |  | 436                    |
| Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu  | 64                       | (32)                    |  | 32                     |
| Należność z tytułu podatku VAT (korekta proporcji VAT za bieżący rok)  | 12                       | (12)                    |  | -                      |
| <b>Razem</b>   | <b>1 050</b>             | <b>372</b>              |  | <b>1 422</b>           |

## 11. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

|  | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem        |
|--|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021 roku | 1 927             | 78                   | 130               | 393                     | 2 528        |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)      | -                 | -                    | -                 | -                       | -            |
| Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)    | -                 | -                    | (13)              | -                       | (13)         |
| Amortyzacja                                      | (394)             | (16)                 | (117)             | (82)                    | (609)        |
| <b>Wartość bilansowa netto na 30.09.2021</b>     | <b>1 533</b>      | <b>62</b>            | <b>-</b>          | <b>311</b>              | <b>1 906</b> |

|  | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem        |
|--|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku | 2 453             | 356                  | 99                | 502                     | 3 410        |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)      | -                 | -                    | -                 | -                       | -            |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)            | -                 | -                    | -                 | -                       | -            |
| Amortyzacja                                      | (525)             | (226)                | (21)              | (110)                   | (882)        |
| <b>Wartość bilansowa netto na 31.12.2020</b>     | <b>1 928</b>      | <b>130</b>           | <b>78</b>         | <b>392</b>              | <b>2 528</b> |

Na dzień bilansowy Spółka w aktywach z tytułu prawa do użytkowania, w kwocie 1 533 tys. zł prezentuje aktywo związane z umową wynajmu powierzchni biurowej w biurowcu Immobile K3 zawarta przez Grupę Kapitałową Immobile S.A. ze spółką powiązaną CDI 2 Sp. z o.o.. W aktywach z tytułu prawa do użytkowania prezentowana jest ta część biurowca która jest wykorzystywana bezpośrednio przez Spółkę. Pozostała część powierzchni (ok. 70% jednego lokalu) jest wynajmowana przez Spółkę do innych jednostek z Grupy Kapitałowej i jest prezentowana jako nieruchomości inwestycyjne. Pozostała część aktywów z tytułu prawa do użytkowania stanowią umowy leasingu samochodów służbowych oraz narzędzi i maszyn w kwocie 373 tys. zł.

## 12. Nieruchomości inwestycyjne

| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ) | od 01.01 do<br>30.09.2021 | od 01.01 do<br>31.12.2020 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Wartość bilansowa na początek okresu                 | 17 284                    | 10 979                    |
| Rozpoznanie nowych umów                              | -                         | 5 560                     |
| Aktualizacja wartości                                | (1 690)                   | 886                       |
| Zmniejszenia   | (2 955)                   | (141)                     |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>            | <b>12 639</b>             | <b>17 284</b>             |

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2021 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Zarząd na dzień 30.09.2021 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych dotyczy umowy wynajmu powierzchni biurowej w biurowcu K3. Aktualizacja wartości dotyczy odpisania wartości aktywa do wartości zobowiązania leasingowego zgodnie z MSSF 16.

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

Przy wycenie tych nieruchomości 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.

Z uwagi na fakt, iż część powierzchni nie jest aktualnie wynajęta, Zarząd ocenił przesłanki utraty wartości oraz prawdopodobieństwo zawarcia umów w krótkim okresie i w związku z tym nie stwierdził utraty wartości tych aktywów na dzień 30 września 2021 roku

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

| Nieruchomości inwestycyjne   | Metoda wyceny                         | Istotne nieobserwowalne dane wejściowe                              | Przedział (średnia ważona) cena za m2 |
|--|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m2, wartość bilansowa 5.261 tys PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 761 tys PLN   | Metoda porównawcza                    | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 620 zł/m2 do 1.237 zł/m2           |
| ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział 1/3), wartość bilansowa 111 tys. PLN, w tym dotyczące MSSF w kwocie 111 tys PLN   | Metoda porównawcza                    | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 80 zł/m2 do 154 zł/m2              |
| ul. Sulkowski, Bydgoszcz, 3394 m2 wartość bilansowa 2.701 tys PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 223 tys PLN  | Do wartości zobowiązania leasingowego | N/D   | N/D                                   |
| Wynajem powierzchni biurowej w biurowcu K3 przy Pl. Kościeleckich 3 (część nieużytkowana na potrzeby własne) 8.080 tys. PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 8.080 tys. PLN | Do wartości zobowiązania leasingowego | N/D   | N/D                                   |

## 13. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Jednostka nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

**14. Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone**

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 września 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku. Całość pożyczek w kwocie 91.676 tys. PLN to pożyczki udzielone spółkom zależnym.

| Oprocentowanie                                     | Waluta | Wartość bilansowa | Termin spłaty |
|--|--------|-------------------|---------------|
|  |        | w tys. PLN        |               |
| <b>Stan na 30.09.2021 (niebadane)</b>              |        |                   |               |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 4 579             | 12/2021       |
| WIBOR1M+6,5%                                       | PLN    | 1 700             | 12/2021       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 5 047             | 12/2022       |
| WIBOR1M+3,5%                                       | PLN    | 1 488             | 12/2022       |
| WIBOR1M+6.5%                                       | PLN    | 2 794             | 12/2022       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 1 182             | 12/2023       |
| WIBOR1M+3,5%                                       | PLN    | 240               | 12/2023       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 2 937             | 09/2024       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 2 000             | 12/2024       |
| WIBOR1M+3,5%                                       | PLN    | 1 558             | 12/2024       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 9 749             | 09/2025       |
| WIBOR1M+3,5%                                       | PLN    | 5 973             | 09/2025       |
| WIBOR1M+6.5%                                       | PLN    | 11 487            | 09/2025       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 3 152             | 12/2025       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 12 571            | 03/2027       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 2 829             | 04/2029       |
| WIBOR1M+6.5%                                       | PLN    | 320               | 04/2029       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 20 639            | 07/2036       |
| <b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2021</b> |        | <b>90 245</b>     |               |
| <b>Stan na 31.12.2020</b>                          |        |                   |               |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 9 650             | 12/2021       |
| WIBOR1M+3,5%                                       | PLN    | 1 745             | 12/2021       |
| WIBOR1M+6,5%                                       | PLN    | 12 153            | 12/2021       |
| WIBOR1M+3,5%                                       | PLN    | 669               | 12/2022       |
| WIBOR1M+6,5%                                       | PLN    | 3 164             | 12/2022       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 2 852             | 12/2022       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 11 157            | 09/2024       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 7 121             | 12/2025       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 10 892            | 03/2027       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 491               | 04/2029       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 20 617            | 07/2036       |
| <b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020</b> |        | <b>80 511</b>     |               |

| ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK                     | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 31.12.2020 |
|---|---------------------------------------|------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>                                   |                                       |                        |
| Saldo na początek okresu                                | 80 811                                | 58 103                 |
| Kwota pożyczek udzielonych w okresie                    | 33 037                                | 45 748                 |
| Odsetki naliczone efektywną stopą procentową            | 2 581                                 | 2 719                  |
| Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)                    | (25 898)                              | (25 759)               |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                  | <b>90 531</b>                         | <b>80 811</b>          |
| <b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>                  |                                       |                        |
| Saldo na początek okresu                                | 300                                   | 171                    |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie                       | -                                     | 129                    |
| Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie        | (13)                                  | -                      |
| <b>Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b> | <b>287</b>                            | <b>300</b>             |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>               | <b>90 244</b>                         | <b>80 511</b>          |

Zarząd Spółki dokonał szacunku oczekiwanych strat kredytowych związanych z udzielonymi podmiotom zależnym poręczeniami w łącznej wysokości 126,4 mln PLN.

Z uwagi na brak możliwości posłużenia się wskaźnikami historycznymi (poręczenia udzielone podmiotom zależnym nie były wykorzystywane) Zarząd oszacował ryzyko straty na bazie profesjonalnego osądu na poziomie 0,1%.

Łączna wysokość tak oszacowanego odpisu wynosi 126,4 tys. PLN.

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

| NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI<br>(KRÓTKOTERMINOWE) | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020   |
|---|---------------------------|--------------|
| <i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>   |                           |              |
| Należności z tytułu dostaw i usług  | 1 928                     | 2 039        |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)               | (1 235)                   | (1 235)      |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto  | <b>693</b>                | <b>804</b>   |
| Kwoty zatrzymane (kaucje)   | 300                       | 344          |
| Należne dywidendy   | 163                       | 1 693        |
| Należności z tytułu leasingu  | 1 286                     | 455          |
| Inne należności   | 45                        | -            |
| Pozostałe należności finansowe netto  | <b>1 794</b>              | <b>2 492</b> |
| Należności finansowe  | <b>2 487</b>              | <b>3 296</b> |
| <i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>   |                           |              |
| Należności z tytułu podatków  | -                         | 82           |
| Pozostałe należności niefinansowe   | 243                       | 107          |
| Należności niefinansowe   | <b>243</b>                | <b>189</b>   |
| <b>Należności krótkoterminowe razem</b>   | <b>2 730</b>              | <b>3 485</b> |

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

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

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

W pozostałych należnościach długoterminowych na dzień 30 września 2021 roku spółka prezentuje należności leasingowe w kwocie 4.455 tys. PLN oraz kaucje z tytułu umów najmu do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 488 tys. PLN.

## 16. Inwestycje w jednostkach zależnych

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

W dniu 19.04.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, tym samym przejmując kontrolę nad spółką oraz pośrednio nad spółkami zależnymi: PBH S.A. oraz QIOSK Sp. z o.o. Spółki te działają w branży odzieżowej.

Zapłata za udziały nastąpiło 19 sierpnia 2021.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

| INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH        | Siedziba jednostki zależnej | Przedmiot działalności  | 30.06.2021                    |                |                     |                   | 31.12.2020                    |                |                     |                   |
|---|-----------------------------|---|-------------------------------|----------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|----------------|---------------------|-------------------|
|   |                             |   | Udział w kapitale podstawowym | Cena nabycia   | odpis aktualizujący | Wartość bilansowa | Udział w kapitale podstawowym | Cena nabycia   | odpis aktualizujący | Wartość bilansowa |
| MAKRUM Development Sp. z o.o.             | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów   | 100,0%                        | 23 847         |                     | 23 847            | 100,0%                        | 23 847         |                     | 23 847            |
| Heilbronn Pressen GmbH                    | NIEMCY                      | Brak działalności operacyjnej   | 100,0%                        | 113            | (113)               | -                 | 100,0%                        | 113            | (113)               | -                 |
| CDI 10 Sp. z o.o.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów   | 100,0%                        | 1 600          | -                   | 1 600             | 100,0%                        | 1 600          | -                   | 1 600             |
| ARONN Sp. z o.o.                          | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów   | 100,0%                        | 21 005         | -                   | 21 005            | 100,0%                        | 21 005         | -                   | 21 005            |
| CDI 6 Sp. z o.o.                          | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Działalność developerska  | 100,0%                        | 4 432          | (1 579)             | 2 853             | 100,0%                        | 4 432          | (1 579)             | 2 853             |
| BINKIE Sp. z o.o.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów   | 100,0%                        | 2 955          | (1 100)             | 1 855             | 100,0%                        | 2 955          | (1 100)             | 1 855             |
| CARNAVAL Sp. z o.o.                       | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów   | 100,0%                        | 23 605         | -                   | 23 605            | 100,0%                        | 23 605         | -                   | 23 605            |
| Fundacja IMMO                             | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Organizowanie i niesienie pomocy  | 100,0%                        | 3              | -                   | 3                 | 100,0%                        | 3              | -                   | 3                 |
| CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.      | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Konsulting budowlany oraz developing  | 100,0%                        | 3 038          | -                   | 3 038             | 100,0%                        | 3 038          | -                   | 3 038             |
| CRISMO Sp. Z o.o.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów   | 100,0%                        | 15 752         | -                   | 15 752            | 100,0%                        | 15 752         | -                   | 15 752            |
| FOCUS Hotels S.A.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Hotelarstwo   | 100,0%                        | 580            |                     | 580               | 100,0%                        | 580            |                     | 580               |
| Kuchet Sp. z o.o.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów   | 100,0%                        | 255            | -                   | 255               | 100,0%                        | 255            | -                   | 255               |
| HOTEL 1 Sp. z o.o.                        | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100,0%                        | 8 008          | -                   | 8 008             | 100,0%                        | 8 008          | -                   | 8 008             |
| PJP Makrum S.A.                           | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Przemysł  | 50,1%                         | 41 529         | -                   | 41 529            | 50,1%                         | 41 529         | -                   | 41 529            |
| ATREM S.A.                                | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Automatyka  | 66,0%                         | 21 721         | -                   | 21 721            | 66,0%                         | 21 721         | -                   | 21 721            |
| CDI 8 Sp. Z o.o.                          | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Działalność developerska  | 100,0%                        | 5              | -                   | 5                 | 100,0%                        | 5              | -                   | 5                 |
| Dlako Sp. z o.o.                          | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Działalność handlowa  | 90,0%                         | -              | -                   | -                 | N/D                           | N/D            | N/D                 | N/D               |
| <b>Razem Bilansowa wartość inwestycji</b> |                             |   | <b>X</b>                      | <b>168 448</b> | <b>(2 792)</b>      | <b>165 656</b>    | <b>X</b>                      | <b>168 448</b> | <b>(2 792)</b>      | <b>165 656</b>    |

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

---

W wyniku przeprowadzonych analiz przesłanek utraty wartości udziałów w spółkach zależnych, obejmujących również wartość wzajemnych sald pożyczek i rozrachunków na różnych poziomach Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., zidentyfikowano przesłanki utraty wartości udziałów i innych aktywów zaangażowanych w spółki zależne.

### **ATREM S.A.**

W związku z faktem, iż na dzień 31.12.2020 wycena rynkowa posiadanego pakietu akcji ATREM S.A. była niższa od ich wartości bilansowych Grupa dokonała wyceny kapitałów własnych w oparciu o model zdyskontowanych przepływów pieniężnych, co zostało szerzej opisane w notcie nr 5 jednostkowego Sprawozdania Finansowego Spółki za rok 2020 opublikowanego w dniu 30.04.2021 r.

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa dokonała analizy założeń, wyników generowanych przez Spółkę ATREM S.A. oraz wewnętrznych prognoz. W następstwie przeprowadzonej weryfikacji uznano, że nie ma istotnych i trwałych odchyień, które mogłyby rzutować na dokonanie odpisu z tytułu utraty wartości aktywów. Dodatkowo Zarząd Grupy uważa, iż kapitalizacja rynkowa nie przesądza o utracie wartości aktywów, a mając na uwadze stabilną sytuację rynkową ATREM S.A., podpartą wynikami finansowymi, Zarząd Grupy uznał, iż wyniki testów sporządzone na dzień 31.12.2020 roku są aktualne i w związku z tym nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

### **Udziały w spółkach segmentu hotelarskiego**

Na dzień 30 września 2021 roku Zarząd Spółki przeanalizował założenia z testu na utratę wartości udziałów Spółek zależnych z sektora hotelowego na dzień 31.12.2020 r. bazując na wynikach poszczególnych CGU osiągniętych w pierwszym półroczu 2021 oraz bieżącej realizacji założeń w trakcie III kwartału roku jak i zaktualizowanych prognoz na kolejne kwartały. Przeprowadzone analizy nie wskazały na istotne odchylenia od założeń przyjętych w teście dla wszystkich CGU poza CGU bydgoskim.

Zarząd Grupy przeanalizował realizację założeń przyjętych w testach na utratę wartości aktywów segmentu hotelowego bazując na wynikach poszczególnych CGU osiągniętych w pierwszym półroczu 2021 oraz bieżącej realizacji założeń w trakcie III kwartału roku jak i zaktualizowanych prognoz na kolejne kwartały. Analiza bardzo dobrych wyników operacyjnych nowo otwartych w 2021 roku hoteli nie wskazała na istnienie przesłanek utraty wartości tych aktywów.

Zarząd Jednostki dominującej przeprowadził analizę czynników takich jak ograniczenia w przemieszczaniu się, nakładane obostrzenia w zakresie dostępności pokoi i restauracji, a także zmniejszonym popytem na usługi biznesowe (m. in. organizacja konferencji oraz szkoleń) wpływających na branżę hotelarską oraz możliwych kolejnych ograniczeń w działalności hoteli, które w ocenie Zarządu nie są już tak prawdopodobne jak w poprzednich okresach i na tej podstawie nie stwierdził przesłanek utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym w ramach poszczególnych ośrodków generujących przepływy pieniężne (CGU) należące do segmentu hotelowego, w tym dla nowo otwartych w 2021 roku hoteli w Szczecinie i Elblągu, za wyjątkiem CGU Bydgoszcz jak wskazano poniżej.

Przeprowadzone analizy nie wskazały na istotne odchylenia od założeń przyjętych w teście dla wszystkich CGU poza CGU Bydgoszcz. Dla tego CGU istotne różnice w wykonaniu pierwszego półrocza oraz zaktualizowane prognozy przyszłych przepływów pieniężnych wynikają z przede wszystkim z późniejszego od przyjętych założeń otwarcia nowego hotelu przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy oraz późniejszego otwarcia restauracji w Hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy. W związku z powyższym dla CGU Bydgoszcz. Grupa dokonała aktualizacji testu na utratę wartości aktywów w oparciu o bieżące założenia. Nowy test nie wykazał istotnej zmiany utraty wartości poza wielkością ujętą w skonsolidowany sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2020, a tym samym konieczności dokonania odpisu utraty wartości dla Spółek zależnych KUCHET Sp. z o.o. oraz Hotel 1 Sp. z o.o.

W przypadku udziałów w pozostałych Spółkach (poza wcześniej utworzonym odpisem na 100% wartości udziałów w Heilbronn Pressen GmbH oraz odpisami dokonanymi dla Spółek CDI 6 Sp. z o.o. i BINKIE Sp. z o.o. na dzień 31.12.2020 roku) Spółka nie rozpoznała utraty wartości tych udziałów.

## 17. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

|   | Waluta | Oprocentowanie       | Termin wymagalności | Wartość bilansowa |                | Zobowiązanie    |                |
|---|--------|----------------------|---------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
|   |        |                      |                     | w walucie         | w tys. PLN     | krótkoterminowe | długoterminowe |
| <b>Stan na 30.09.2021 (niebadane)</b>   |        |                      |                     |                   |                |                 |                |
| Kredyty w rachunku kredytowym   | PLN    | WIBOR 6M + marża     | 10/2029             | -                 | 1 892          | 234             | 1 658          |
| Kredyty w rachunku kredytowym   | PLN    | WIBOR 1M + marża     | 12/2022             | -                 | 9 934          | 3 446           | 6 488          |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR 1M + marża     | 12/2021             | -                 | 52 330         | 52 330          | -              |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR 1M + marża     | 06/2022             | -                 | 6 023          | 6 023           | -              |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR 1M + marża     | 12/2022             | -                 | 17 190         | -               | 17 190         |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | EUR    | EURIBOR 1,5M + marża | 12/2020             | 2                 | 7              | 7               | -              |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | EUR    | 2%                   | 10/2022             | 50                | 236            | -               | 236            |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | USD    | 2%                   | 10/2022             | 100               | 407            | -               | 407            |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | PLN    | 4%                   | 10/2022             | -                 | 1 039          | -               | 1 039          |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | EUR    | 2%                   | 01/2022             | 850               | 3 958          | 3 958           | -              |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | USD    | 2%                   | 01/2022             | 100               | 1 083          | 1 083           | -              |
| Obligacje (seria H)   | PLN    | WIBOR 1R + 4%        | 11/2022             | -                 | 4 127          | 127             | 4 000          |
| Obligacje (seria I)   | PLN    | WIBOR 1R + 4%        | 11/2023             | -                 | 4 127          | 127             | 4 000          |
| Obligacje (seria J)   | PLN    | WIBOR 1R + 1%        | 04/2022             | -                 | 2 512          | 2 512           | -              |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2021 |        |                      |                     |                   | <b>104 865</b> | <b>69 847</b>   | <b>35 018</b>  |
| <b>Stan na 31.12.2020</b>   |        |                      |                     |                   |                |                 |                |
| Kredyty w rachunku kredytowym   | PLN    | WIBOR 6M + marża     | 10/2029             | -                 | 2 068          | 2 068           | -              |
| Kredyty w rachunku kredytowym   | PLN    | WIBOR 1M + marża     | 12/2022             | -                 | 12 657         | 3 520           | 9 137          |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR 1M + marża     | 02/2021             | -                 | 586            | 586             | -              |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR 1M + marża     | 03/2021             | -                 | 7 004          | 7 004           | -              |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR 1M + marża     | 04/2021             | -                 | 504            | 504             | -              |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR 1M + marża     | 12/2021             | -                 | 50 624         | 50 624          | -              |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | EUR    | EURIBOR 1M + marża   | 12/2020             | 75                | 353            | 353             | -              |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR 1M + marża     | 12/2022             | -                 | 8 678          | -               | 8 678          |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | EUR    | 4%                   | 10/2022             | 50                | 232            | -               | 232            |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | USD    | 4%                   | 10/2022             | 100               | 377            | -               | 377            |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | PLN    | 6%                   | 10/2022             | -                 | 1 009          | -               | 1 009          |
| Obligacje od jednostki powiązanej (seria H)                                   | PLN    | WIBOR 1R + 4%        | 11/2022             | -                 | 4 000          | -               | 4 000          |
| Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)                                   | PLN    | WIBOR 1R + 4%        | 11/2022             | -                 | 4 000          | -               | 4 000          |
| Obligacje od jednostki niepowiązanej (seria J)                                | PLN    | WIBOR 1R + 1%        | 03/2022             | -                 | 2 461          | 69              | 2 392          |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2020 |        |                      |                     |                   | <b>94 553</b>  | <b>64 728</b>   | <b>29 825</b>  |

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 2.876 tys. PLN. Poniesiono koszty odsetek od kredytów w wysokości 291 tys. PLN.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 20.929 tys. PLN. Dokonano spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 11.296 tys. PLN. W okresie od stycznia do września 2021 r. poniesiono koszty odsetek od otrzymanych pożyczek w łącznej kwocie 2.748 tys. PLN. W ciągu analizowanego okresu dokonano spłaty odsetek od pożyczek w kwocie 55 tys. PLN.

W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła koszty odsetek od obligacji w wysokości 332 tys. PLN.



Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

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

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA                 | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020   |
|--|---------------------------|--------------|
| <i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>  |                           |              |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług   | 2 271                     | 1 679        |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe finansowe</b>                                    | <b>2 271</b>              | <b>1 679</b> |
| <i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>                                  |                           |              |
| Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń                                | 386                       | 292          |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń  | 277                       | 245          |
| Inne zobowiązania niefinansowe   | 1 041                     | 648          |
| <b>Zobowiązania niefinansowe</b>   | <b>1 704</b>              | <b>1 185</b> |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem</b> | <b>3 975</b>              | <b>2 864</b> |

### Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

| BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA                                   | 30.09.2021 (niebadane) |              | 31.12.2020   |            |
|--|------------------------|--------------|--------------|------------|
|  | Bieżące                | Zaległe      | Bieżące      | Zaległe    |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>   |                        |              |              |            |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług   | 660                    | 1 611        | 1 565        | 114        |
| Zobowiązania z tytułu podatków   | 386                    | -            | 292          | -          |
| Inne zobowiązania niefinansowe   | 1 041                  | -            | 648          | -          |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń  | 277                    | -            | 245          | -          |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem</b> | <b>2 364</b>           | <b>1 611</b> | <b>2 750</b> | <b>114</b> |

## 19. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

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

## 20. Zobowiązania warunkowe

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

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka udzieliła nowe poręczenia oraz podwyższyła istniejące w łącznej kwocie 29.0360 tys. PLN. Wygasły poręczenia na łączną kwotę 10.440 tys. PLN.

W okresie od 01.01.2021 do 30.09.2021 r. na zlecenie Spółki nie została udzielona żadna gwarancja.

Spółka skalkulowała odpis w kwocie 126 tys PLN na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do udzielonych gwarancji. Do gwarancji udzielonych do spółki ATREM S.A. w wysokości 45.840 tys PLN, PJP Makrum S.A. w wysokości 20.000 tys PLN oraz do spółek z sektora developerskiego w syokości 60.604 tys PLN zastosowano wskaźnk 0,1%.

| ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE                        | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020     |
|---|---------------------------|----------------|
| Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych | 145 040                   | 126 444        |
| Gwarancje                                     | 783                       | 783            |
| <b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>          | <b>145 823</b>            | <b>127 227</b> |

## 21. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2021 roku jak i na dzień 31 grudnia 2020 roku zobowiązania inwestycyjne nie wystąpiły.

## 22. Kapitał podstawowy

| KAPITAŁ PODSTAWOWY                   | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020    |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Liczba akcji                         | 75 362 932                | 75 362 932    |
| Wartość nominalna akcji (PLN)        | 0,25                      | 0,25          |
| <b>Kapitał podstawowy (tys. PLN)</b> | <b>18 841</b>             | <b>18 841</b> |

## 23. Zarządzanie kapitałem

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

| ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM                                  | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020      |
|--|---------------------------|-----------------|
| <i>Kapitał:</i>  |                           |                 |
| Kapitał własny   | 155 959                   | 158 942         |
| <i>Źródła finansowania ogółem:</i>                     |                           |                 |
| Kapitał własny   | 155 959                   | 158 942         |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne             | 104 865                   | 94 553          |
| Leasing  | 13 284                    | 13 241          |
| <b>Źródła finansowania ogółem</b>                      | <b>274 108</b>            | <b>266 736</b>  |
| <b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b> | <b>0,6</b>                | <b>0,6</b>      |
| <i>EBITDA</i>  |                           |                 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej               | (3 313)                   | 785             |
| Amortyzacja  | 709                       | 983             |
| Koszty finansowe                                       | 4 154                     | 5 317           |
| Przychody z tytułu dywidend                            | -                         | 3 204           |
| Przychody z tytułu odsetek                             | 2 636                     | 2 787           |
| Przychody z tytułu poręczeń                            | 845                       | 1 001           |
| <b>EBITDA</b>  | <b>(1 931)</b>            | <b>93</b>       |
| <i>Dług:</i>   |                           |                 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne             | 104 865                   | 94 553          |
| Leasing  | 13 284                    | 13 241          |
| <b>Dług</b>  | <b>118 149</b>            | <b>107 794</b>  |
| <b>Wskaźnik długu do EBITDA *</b>                      | <b>(61,08)</b>            | <b>1 157,80</b> |

EBITDA\* - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, Spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty z tytułu dywidend, odsetek i poręczeń oraz pomniejszony o koszty amortyzacji i koszty finaowe.

## 24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

|   | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020 |
|---|---------------------------|------------|
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN   | 117                       | 45         |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych           | 46                        | -          |
| Środki pieniężne w kasie                                      | 6                         | 6          |
| Depozyty krótkoterminowe                                      | 1                         | -          |
| Środki pieniężne na rachunkach VAT                            | -                         | 25         |
| Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN | 37                        | 43         |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>               | <b>207</b>                | <b>119</b> |

## 25. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

| ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ   | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 30.06.2020<br>(niebadane) |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i> |                                       |                                       |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych                                       | 75 041 196                            | 75 275 252                            |
| <i>Działalność kontynuowana</i>  |                                       |                                       |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej                           | (2 983)                               | (1 094)                               |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)                                    | (0,01)                                | (0,00)                                |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)                                   | (0,01)                                | (0,00)                                |

## 26. Leasing

### 26.1 Spółka jako leasingobiorca

|  | Opłaty z tytułu leasingu płatne w okresie: |                    |               |               |
|--|--|--------------------|---------------|---------------|
|  | do 1 roku                                  | od 1 roku do 5 lat | powyżej 5 lat | Razem         |
| <i>Stan na 30.09.2021</i>                            |  |                    |               |               |
| Przyszłe opłaty leasingowe                           | 3 727                                      | 9 538              | 3 083         | 16 348        |
| Koszty finansowe (-)                                 | (451)                                      | (606)              | (2 007)       | (3 064)       |
| <b>Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych</b> | <b>3 276</b>                               | <b>8 932</b>       | <b>1 076</b>  | <b>13 284</b> |

|  | Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie: |                    |               |               |
|--|---|--------------------|---------------|---------------|
|  | do 1 roku                                       | od 1 roku do 5 lat | powyżej 5 lat | Razem         |
| <i>Stan na 31.12.2020</i>                            |   |                    |               |               |
| Przyszłe opłaty leasingowe                           | 3 917   | 9 756              | 3 121         | 16 794        |
| Koszty finansowe (-)                                 | (455)   | (733)              | (2 365)       | (3 553)       |
| <b>Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych</b> | <b>3 462</b>                                    | <b>9 023</b>       | <b>756</b>    | <b>13 241</b> |

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

|                                    | Waluta | Oprocentowanie | Termin wymagalności | Wartość bilansowa |               | Zobowiązanie |               |
|------------------------------------|--------|----------------|---------------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|
|                                    |        |                |                     | w walucie         | w PLN         | krótkoterm.  | długoterm.    |
| <b>Stan na 30.09.2021</b>          |        |                |                     |                   |               |              |               |
| Umowy leasingu do 3 lat            | PLN    | 1M WIBOR       | 5 lat               | -                 | 332           | 90           | 241           |
| Umowy leasingu do 5 lat            | PLN    | stałe          | 5 lat               | -                 | 11 861        | 3 183        | 8 678         |
| Umowy leasingu do 5 lat            | PLN    | stałe          | do 1 roku           | -                 | -             | -            | -             |
| Umowy leasingu do 10 lat           | PLN    | stałe          | 71 lat              | -                 | 1 091         | 3            | 1 088         |
| <b>Leasing na dzień 30.09.2021</b> |        |                |                     | <b>-</b>          | <b>13 284</b> | <b>3 276</b> | <b>10 007</b> |

|                                    | Waluta | Oprocentowanie | Termin wymagalności | Wartość bilansowa |               | Zobowiązanie |              |
|------------------------------------|--------|----------------|---------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|
|                                    |        |                |                     | w walucie         | w PLN         | krótkoterm.  | długoterm.   |
| <b>Stan na 31.12.2020</b>          |        |                |                     |                   |               |              |              |
| Umowy leasingu do 5 lat            | PLN    | 1M WIBOR       | 5 lat               | -                 | 451           | 120          | 331          |
| Umowy leasingu do 5 lat            | PLN    | stałe          | 5 lat               | -                 | 11 164        | 2 807        | 8 357        |
| Umowy leasingu do 10 lat           | PLN    | stałe          | do 1 roku           | -                 | 532           | 532          | -            |
| Umowy leasingu do 99 lat           | PLN    | stałe          | 71 lat              | -                 | 1 094         | 3            | 1 091        |
| <b>Leasing na dzień 31.12.2020</b> |        |                |                     |                   | <b>13 241</b> | <b>3 462</b> | <b>9 779</b> |

Przedstawienie zmian zobowiązań leasingowych w trakcie roku

| zmiana na zobowiązaniu                  | 2021-09-30    | 2020-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Wartość na BO                           | 13 241        | 12 506        |
| Spłata części kapitałowych rat leasingu | (3 227)       | (4 684)       |
| Zmniejszenia                            | (2 955)       | (141)         |
| Nowe umowy                              | 6 225         | 5 560         |
| <b>Wartość na BZ</b>                    | <b>13 284</b> | <b>13 241</b> |

Nowa umowa leasingu dotyczy umowy najmu hotelu, który jest następnie podnajmowany do spółki powiązanej (subleasing). Należności z tego tytułu wyszczególnione zostały w nocie 15.

Poniżej przedstawiono kwoty przychodów, kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (za wyjątkiem dotyczących leasingów ujmowanych w ramach nieruchomości inwestycyjnych ujawnionych w nocie 12)

|  | 2021 rok       | 2020 rok       |
|--|----------------|----------------|
| Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania                  | (609)          | (882)          |
| Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu                           | (473)          | (664)          |
| Koszty leasingów krótkoterminowych                                       | -              | (56)           |
| Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości                               | -              | -              |
| Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania | 32             | 32             |
| <b>łącznie kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>         | <b>(1 050)</b> | <b>(1 570)</b> |

**26.1 Spółka jako leasingodawca****Leasing operacyjny**

Na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingu operacyjnego w wartościach niezdyktowanych przedstawiała się następująco:

|               | 30 września 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---------------|------------------|-----------------|
| W 1 roku      | 1 731            | 1 649           |
| W 2 roku      | 1 731            | 1 649           |
| W 3 roku      | 1 731            | 1 649           |
| W 4 roku      | 1 731            | 1 649           |
| W 5 roku      | 1 731            | 1 649           |
| Powyżej 5 lat | 14 281           | 14 837          |

**27. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

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

**28. Instrumenty finansowe**

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

| Klasa instrumentu finansowego  | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020    |
|--|---------------------------|---------------|
| <i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i> |                           |               |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                                   | 6                         | 4             |
| <i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>                  |                           |               |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                            | 2 730                     | 3 485         |
| Pożyczki   | 90 245                    | 80 511        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 207                       | 119           |
| <b>Razem</b>   | <b>93 188</b>             | <b>84 119</b> |

| Klasa instrumentu finansowego  | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020     |
|--|---------------------------|----------------|
| <i>Długoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>  |                           |                |
| Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne                              | 35 018                    | 29 825         |
| Leasing  | 10 008                    | 9 779          |
| <i>Krótkoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i> |                           |                |
| Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne                              | 69 847                    | 64 728         |
| Leasing  | 3 276                     | 3 462          |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania         | 3 975                     | 2 864          |
| <b>Razem</b>   | <b>122 124</b>            | <b>110 658</b> |

Według oceny Spółki wartość godziwa instrumentów finansowych nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowej.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 września 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.

**29. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych**

| NALEŻNOŚCI  | 30.09.2021<br>(niebadane) | 30.09.2020<br>(niebadane) |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności krótkoterminowych | (755)                     | (865)                     |
| Należności z tytułu dywidend od jednostek zależnych   | -                         | -                         |
| Nowe umowy leasingowe   | (1 846)                   | -                         |
| Wpływy z tytułu dywidend od jednostek zależnych za rok poprzedni  | 1 529                     | 734                       |
| Należności z tytułu leasingu  | -                         | (483)                     |
| Inne  | -                         | -                         |
| <b>Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych</b>  | <b>(1 072)</b>            | <b>(614)</b>              |

### 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązаныmi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 i 30 czerwca 2020:

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI | SPRZEDAŻ                              |                                       | NALEŻNOŚCI                |              |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------|
|  | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020<br>(niebadane) | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020   |
| Sprzedaż do jednostek zależnych - należności handlowe            | 8 354                                 | 6 883                                 | 695                       | 757          |
| Dywidendy należne od jednostek zależnych                         | -                                     | 1 405                                 | 163                       | 1 693        |
| <b>Razem</b>   | <b>8 354</b>                          | <b>8 288</b>                          | <b>858</b>                | <b>2 450</b> |

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA | ZAKUP                                 |                                       | ZOBOWIĄZANIA              |            |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------|
|  | od 01.01 do 30.09.2021<br>(niebadane) | od 01.01 do 30.09.2020<br>(niebadane) | 30.09.2021<br>(niebadane) | 31.12.2020 |
| Zakup od jednostek zależnych                                     | 3 348                                 | 4 266                                 | 1 499                     | 585        |
| <b>Razem</b>   | <b>3 348</b>                          | <b>4 266</b>                          | <b>1 499</b>              | <b>585</b> |

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE | 30.09.2021<br>(niebadane) |                   | 31.12.2020          |                   |
|--|---------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|  | Udzielone w okresie       | Skumulowane saldo | Udzielone w okresie | Skumulowane saldo |
| Pożyczki udzielone jednostkom zależnym                         | 33 037                    | 90 245            | 45 748              | 80 511            |
| <b>Razem</b>   | <b>33 037</b>             | <b>90 245</b>     | <b>45 748</b>       | <b>80 511</b>     |

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE | 30.09.2021<br>(niebadane) |                   | 31.12.2020          |                   |
|---|---------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|   | Otrzymane w okresie       | Skumulowane saldo | Otrzymane w okresie | Skumulowane saldo |
| Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych   | 20 929                    | 75 552            | 58 987              | 67 750            |
| Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych  | -                         | -                 | -                   | 8 000             |
| <b>Razem</b>  | <b>20 929</b>             | <b>75 552</b>     | <b>58 987</b>       | <b>75 750</b>     |

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

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

### 31. Ryzyko związane z płynnością

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku według daty zapadalności na podstawie umownych płatności.

|  | Krótkoterminowe: |               | Długoterminowe: |                |               | Przepływy razem |
|--|------------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|-----------------|
|  | do 6 m-cy        | 6 do 12 m-cy  | 1 do 3 lat      | lat 3 do 5 lat | powyżej 5 lat |                 |
| <i>Stan na 30.09.2021</i>  |                  |               |                 |                |               |                 |
| Kredyty bankowe  | 117              | 3 563         | 8 146           | -              | -             | 11 826          |
| Pożyczki   | -                | 58 353        | 17 197          | -              | -             | 75 550          |
| Leasing  | 59               | 3 216         | 241             | 8 678          | 1 089         | 13 283          |
| Obligacje  | -                | 2 766         | 8 000           | -              | -             | 10 766          |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe | 3 975            | -             | -               | -              | -             | 3 975           |
| <b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>                                | <b>4 151</b>     | <b>67 898</b> | <b>33 584</b>   | <b>8 678</b>   | <b>1 089</b>  | <b>115 400</b>  |
| <i>Stan na 31.12.2020</i>  |                  |               |                 |                |               |                 |
| Kredyty bankowe  | 117              | 3 637         | 8 943           | -              | 1 834         | 14 531          |
| Pożyczki   | -                | 59 071        | 10 296          | -              | -             | 69 367          |
| Leasing  | 117              | 3 345         | 331             | 8 357          | 1 091         | 13 241          |
| Obligacje  | -                | 69            | 10 392          | -              | -             | 10 461          |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe | 2 864            | -             | -               | -              | -             | 2 864           |
| <b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>                                | <b>3 098</b>     | <b>66 122</b> | <b>29 962</b>   | <b>8 357</b>   | <b>2 925</b>  | <b>110 464</b>  |

Poniżej daty wymagalności poręczeń.

| Nr umowy                         | Data umowy | Dłużnik                 | Beneficjent                       | Poręczyciel | Wartość poręczenia | Ważność poręczenia |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| -                                | 2017-07-18 | CDI 2                   | BGK                               | GKI SA      | 60 574             | 2036-07-30         |
| UKO/KK-2/AM/5542866135/2018/1    | 2019-12-03 | MKM DEV                 | ENEA SA                           | GKI SA      | 30                 | 2021-12-31         |
| USP/KK-1/KW/9671347422/2020/1    | 2020-08-26 | FH                      | ENEA SA                           | GKI SA      | 250                | 2021-12-31         |
| UKO/KK-1/KW/9671347422/2020/2    |            |                         |                                   |             |                    |                    |
| UKO/KK-1/KW/9671347422/2020/3    |            |                         |                                   |             |                    |                    |
| 15/041/20/Z/LI                   | 2020-10-13 | ATREM                   | mBank                             | GKI SA      | 600                | 2022-01-31         |
| 15/051/20/Z/LI                   | 2021-01-14 | ATREM                   | mBank                             | GKI SA      | 960                | 2022-05-31         |
| 15/008/21/Z/LI                   | 2021-02-04 | ATREM                   | mBank                             | GKI SA      | 2 400              | 2022-02-28         |
| 15/009/21/Z/LI                   | 2021-02-04 | ATREM                   | mBank                             | GKI SA      | 2 400              | 2022-01-31         |
| S/49/12/2020/1027/K/KOO          | 2021-02-25 | PJP BUD                 | BOŚ                               | GKI SA      | 2 900              | 2022-12-31         |
| S/48/12/2020/1027/K/KOO          | 2021-02-25 | ATREM                   | BOŚ                               | GKI SA      | 1 400              | 2022-06-30         |
| 06/131/07/Z/VU                   | 2021-02-23 | ATREM                   | mBank                             | GKI SA      | 7 800              | 2022-05-31         |
| 06/090/09/Z/GX                   | 2021-02-23 | ATREM                   | mBank                             | GKI SA      | 27 000             | 2026-08-31         |
| 15/022/21/Z/VV                   | 2021-03-30 | CDI KB                  | mBank                             | GKI SA      | 1 200              | 2023-06-30         |
| 15/021/21/Z/LE                   | 2021-03-30 | CDI KB                  | mBank                             | GKI SA      | 2 400              | 2023-06-30         |
| 51 1020 1462 0000 7102 0380 3335 | 2021-05-05 | PM                      | PKO BP                            | GKI SA      | 32 000             | 2033-12-31         |
|                                  | 2021-03-19 | CDI 4<br>CDI 7<br>CDI 8 | Betor Składy Budowlane Sp. z o.o. | GKI SA      | 2 000              | 2023-01-30         |
| 15/034/21/Z/LI                   | 2021-05-26 | ATREM                   | mBank                             | GKI SA      | 840                | 2022-10-31         |
| USP/KK-1/KW/9671347422/2021/1    | 01.06.2021 | FH                      | ENEA SA                           | GKI SA      | 25                 | 2022-03-31         |
| UKO/KK-1/KW/9671347422/2021/1    | 01.06.2021 | FH                      | ENEA SA                           | GKI SA      | 50                 | 2022-03-31         |
|                                  | 31.08.2021 | Q Outlets               | Neptune Poznań Sp. z o.o.         | GKI SA      | 63                 | 2021-11-30         |
|                                  | 31.08.2021 | Q Outlets               | Neptune Annapol Sp. z o.o.        | GKI SA      | 67                 | 2021-11-30         |
|                                  | 31.08.2021 | Q Outlets               | Neptune Kraków Sp. z o.o.         | GKI SA      | 81                 | 2021-11-30         |
|                                  |            |                         |                                   |             | <b>145 040</b>     |                    |



### **31. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 28.10.2021 roku Spółka otrzymała z Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego ("Sąd"), informację o dokonaniu w dniu 30.09.2021 r. rejestracji zmian Statutu Spółki. Zgodnie z uzyskanymi przez Spółkę informacjami Sąd dokonał rejestracji zmian w Statucie w zakresie zmiany ustępu 3 w artykule 18 Statutu, dodania ustępu 5 w artykule 19 Statutu oraz zmiany pkt 6) w artykule 22 ustęp 2 Statutu Spółki. Wskazane powyżej zmiany Statutu Spółki zostały dokonane na mocy uchwał odpowiednio nr 18, 19 i 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30.06.2021 roku. Treść zmienionych lub nowych zapisów Statutu, Spółka przekazała w raporcie bieżącym nr 26/2021 w jednolitym tekście Statutu uwzględniającym ww. zmiany. Statut dostępny jest również na stronie internetowej Spółki [www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl).

W dniu 18.10.2021 roku Spółka dokonała przedterminowej całkowitej spłaty kredytu hipotecznego w Pekao Banku Hipotecznym S.A. udzielonego na podstawie umowy kredytu z dn. 04.05.2006 roku.

Bydgoszcz, dnia 26 listopada 2021 roku

Podpisy Zarządu:

\_\_\_\_\_  
*Członek Zarządu*

*Piotr Fortuna*

\_\_\_\_\_  
*Wiceprezes Zarządu*

*Sławomir Winiecki*

\_\_\_\_\_  
*Prezes Zarządu*

*Rafał Jerzy*

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

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

*Spółka z ograniczoną*

*Anna Zielińska*