



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

BYDGOSZCZ, DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU

Spis treści

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2019
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	3 704	3 392	5 825	839	791	1 354
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 891)	(1 867)	(3 674)	(428)	(435)	(854)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 074)	1 742	966	(243)	406	225
Zysk (strata) netto	(781)	1 966	555	(177)	458	129
Zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,01)	0,03	0,01	(0,00)	0,01	0,00
Rozwodniony zysk/strata na akcję (PLN)	(0,01)	0,03	0,01	(0,00)	0,01	0,00
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,4151	4,2897	4,3016
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 475)	(1 489)	(213)	(1 240)	(347)	(50)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 836)	(28 291)	(24 761)	(2 907)	(6 595)	(5 756)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	19 193	30 911	23 584	4 347	7 206	5 483
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	882	1 131	(1 391)	200	264	(323)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,4151	4,2897	4,3016
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
	30.06.2020 (niebadane)	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2019	30.06.2020 (niebadane)	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2019
	tys. PLN			tys. EUR		
Aktywa	273 768	249 321	254 564	61 300	58 636	59 778
Zobowiązania długoterminowe	88 340	32 776	52 893	19 781	7 708	12 421
Zobowiązania krótkoterminowe	28 413	54 919	41 456	6 362	12 916	9 735
Kapitał własny	157 015	161 626	160 215	35 158	38 012	37 622
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,4660	4,2520	4,2585

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

01 stycznia do 30 czerwca 2020: 1 euro = 4,4151
01 stycznia do 30 czerwca 2019: 1 euro = 4,2897
01 stycznia do 31 grudnia 2019: 1 euro = 4,3016

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

30 czerwca 2020: 1 euro = 4.466
30 czerwca 2019: 1 euro = 4.252
31 grudnia 2019: 1 euro = 4.2585

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	9	3 704	3 392
Przychody ze sprzedaży usług		3 704	3 392
Koszt własny sprzedaży	9	2 090	3 023
Koszt sprzedanych usług		2 090	3 023
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 614	369
Koszty ogólnego zarządu	9	2 603	2 280
Pozostałe przychody operacyjne	9	58	98
Pozostałe koszty operacyjne	9	968	54
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		8	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(1 891)	(1 867)
Przychody finansowe	9	3 182	5 143
Koszty finansowe	9	2 365	1 534
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(1 074)	1 742
Podatek dochodowy	10	(293)	(224)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(781)	1 966
Zysk (strata) netto		(781)	1 966

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	25	(0,01)	0,03
- rozwodniony		(0,01)	0,03

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)
Zysk (strata) netto	(781)	1 966
Inne całkowite dochody		
Całkowite dochody	(781)	1 966

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	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		9	11
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	29	2 969	3 410
Rzeczowe aktywa trwałe		346	346
Nieruchomości inwestycyjne	12	15 693	10 979
Inwestycje w jednostkach zależnych	16	175 361	175 361
Należności i pożyczki	15	72 307	57 182
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	459	167
Aktywa trwałe		267 144	247 456
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	4 349	5 135
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		37	37
Pożyczki	14	1 109	1 737
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		5	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		150	107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	974	92
Aktywa obrotowe		6 624	7 108
Aktywa razem		273 768	254 564
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	22	18 841	18 841
Akcje własne (-)		(911)	-
Kapitał zapasowy		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		27 119	27 119
Zyski zatrzymane:		8 255	10 544
- zysk (strata) z lat ubiegłych		9 036	9 989
- zysk (strata) netto		(781)	555
Kapitał własny		157 015	160 215
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	76 609	43 606
Leasing	26	11 352	8 791
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		11	6
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		368	490
Zobowiązania długoterminowe		88 340	52 893
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	2 134	7 648
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	20 671	29 300
Leasing	26	4 639	3 715
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		630	485
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		339	308
Zobowiązania krótkoterminowe		28 413	41 456
Zobowiązania razem		116 753	94 349
Pasywa razem		273 768	254 564

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 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(1 074)	1 742
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych		45	147
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania		441	-
Amortyzacja aktywów niematerialnych		2	2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej		846	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(16)	(109)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		(123)	(359)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	(5)
Koszty odsetek		2 195	1 381
Przychody z odsetek i dywidend		(2 509)	(4 497)
Inne korekty		-	101
Korekty razem		881	(3 339)
Zmiana stanu należności	29	1 728	402
Zmiana stanu zobowiązań	29	(7 021)	(44)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		11	(186)
Zmiany w kapitale obrotowym		(5 282)	172
Zwrot zapłaconego podatku dochodowego		-	(64)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5 475)	(1 489)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(45)	(5)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		16	64
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych; wpłaty oraz dopłaty do kapitału	16	-	(29 722)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	14	13 662	12 960
Pożyczki udzielone	14	(27 776)	(14 999)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(362)	(30)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	18	485	1 900
Otrzymane odsetki		591	222
Otrzymane dywidendy		593	1 319
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(12 836)	(28 291)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(911)	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17	2 400	14 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17	(3 000)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	17;31	40 126	23 903
Spłaty kredytów i pożyczek	17;31	(15 926)	(6 418)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	26	(2 075)	(111)
Odsetki zapłacone		(1 421)	(463)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		19 193	30 911
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		882	1 131
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		92	1 483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		974	2 614

Dodatkowe 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2020 roku	18 841	-	103 711	27 119	10 544	160 215
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku	-	-	-	-	(781)	(781)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.06.2020	-	-	-	-	(781)	(781)
Nabycie akcji własnych	-	(911)	-	-	-	(911)
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	(1 507)	(1 507)
Saldo na dzień 30 czerwca 2020 roku (niebadane)	18 841	(911)	103 711	27 119	8 256	157 016
	-	-	-	-	1	1

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2019 roku	18 841	-	103 711	27 119	16 018	165 689
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku	-	-	-	-	1 966	1 966
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.06.2019	-	-	-	-	1 966	1 966
Dywidenda uchwalona do zapłaty	-	-	-	-	(6 030)	(6 030)
Saldo na dzień 30 czerwca 2019 roku	18 841	-	103 711	27 119	11 954	161 625

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 i zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku, które dnia 28 września 2020 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

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

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 21 789 tysięcy złotych, 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 nie stwierdził istotnego ryzyka płynności finansowej Spółki.

Należy zwrócić uwagę, iż wartość udzielonych przez Spółkę pożyczek do podmiotów zależnych, z których zdecydowana większość jest wykazywana w sprawozdaniu finansowym jako aktywa długoterminowe, znacząco przekracza wartość zobowiązań krótkoterminowych.

Spółka zakłada, iż część pożyczek wykazanych jako długoterminowe, w tym pożyczki udzielone Spółce zależnej CDI 5 Sp. z o.o. w kwocie ponad 18 mln PLN, zostanie spłacona w najbliższych 12 miesiącach. Dodatkowo w związku z połączeniem Spółki ze spółką zależną CEZARO Sp. z o.o. zmniejszeniu ulegną zobowiązania Spółki o ca 7,7 mln PLN.

Ponadto biorąc pod uwagę sporządzone projekcje finansowe z 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 Immoblie 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 rozprzestrzenienia się pandemii koronawirusa mogącego mieć potencjalny wpływ na działalność Spółki, o czym mowa poniżej.

W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19 w Polsce oraz Europie. Zagrożenie to, w przypadku splotu niekorzystnych okoliczności, którego nie jesteśmy na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w stanie ocenić, może spowodować ograniczenie zakresu prowadzonej przez Spółkę oraz jej spółki zależne działalności, a co za tym idzie spowodować pogorszenie przyszłych przepływów pieniężnych, co w konsekwencji może mieć wpływ na przyjęte założenie kontynuacji działania. Ponadto w związku z ryzykiem przesunięcia terminów realizacji zobowiązań wobec Spółki z tytułu udzielonych pożyczek, w szczególności pożyczek krótkoterminowych, realizacji zobowiązań wobec Spółki z tytułu zawartych umów holdingowych, Zarząd przeanalizował negatywne scenariusze z uwzględnieniem potencjalnych przepływów pieniężnych, mogące mieć wpływ na kontynuację działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Osąd Zarządu w tym zakresie wzmacnia także dywersyfikacja działalności Spółek zależnych, zarówno branżowy jak i geograficzny, co znacząco zmniejsza ryzyko jednoczesnego wystąpienia wskazanych powyżej zagrożeń spowodowanych pandemią.

W związku z powyższym Zarząd Spółki podjął szereg działań zmierzających do ograniczenia wpływu epidemii na sytuację finansową Spółki poprzez między innymi zawieszenie spłat rat kredytów do końca sierpnia 2020 roku w jednym z banków finansujących działalność Spółki.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie stwierdza się, z uwzględnieniem okoliczności opisanych powyżej, istnienie zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółkę.

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

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

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

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

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

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

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

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

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

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

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

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

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

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

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

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 „Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych”

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

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

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

- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 (opublikowano dnia 28 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 czerwca 2020 roku lub później. Dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie, w tym dla sprawozdań finansowych nie zatwierdzonych do publikacji na 28 maja 2020;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2 (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe (opublikowano dnia 23 stycznia 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 3 Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 37 Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

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 szacunków i korekty błędów

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

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. Wyniki przeprowadzonych analiz zostały przedstawione w nocie 17 oraz 18.

Klasyfikacja umów leasingu

Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Spółka rozpoznaje odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania. Taka metoda zastosowania standardu nie spowodowała korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia.

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

Spółka przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

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

Spółka uwzględniła okres przedłużenia jako część okresu leasingu dla leasingu maszyn i urządzeń ze względu na znaczenie tych aktywów dla działalności. Te umowy leasingu mają krótki, nieodwoływalny okres (tj. maksymalnie do 5 lat) i może wystąpić znaczący negatywny wpływ na produkcję, jeżeli zastąpienie tych aktywów nie będzie łatwo dostępne. Opcje przedłużenia umowy leasingu samochodów nie zostały uwzględnione w ramach okresu leasingu, ponieważ polityka Spółki w zakresie leasingu tych aktywów przewiduje maksymalny okres użyteczności nie dłuższy niż pięć lat, a zatem Spółka nie korzysta z opcji przedłużenia.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

Klasyfikacja umów subleasingu

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.

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 14.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

Ocena realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego

Spółka dokonuje osądu co realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w oparciu o planowane i prawdopodobne do osiągnięcia dochody podatkowe Spółki w okresie umożliwiającym rozliczenie poszczególnych tytułów utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego. 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 2019 metodologia nie uległa istotnej zmianie. W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się również wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2019 roku.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w segmencie usług holdingowych uwzględnione są także pozostałe przychody/koszty związane z działalnością holdingową, tj. przychody z tyt. dywidend, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz w aktywach segmentu - inwestycje w jednostki zależne i pożyczki udzielane wewnątrz grupy. W wyniku tej zmiany skorygowano również odpowiednio prezentację segmentów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

3. Segment *Pozostałe* zajmuje się sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku.

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

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku (niebadane)				
Przychody przypisane do segmentów	1 172	5 548	-	6 720
Wynik operacyjny segmentu	1 353	2 203	-	3 556
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	516	1	-	517
Aktywa segmentu sprawozdawczego	11 394	248 629	4 968	264 991
za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku (niebadane)				
Przychody przypisane do segmentów	1 414	5 473	-	6 887
Wynik operacyjny segmentu	246	2 782	-	3 028
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	144	5	-	149
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 595	70 887	168 882	245 364

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	3 556	3 028
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	58	98
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(3 571)	(2 334)
Korekty razem	(3 513)	(2 236)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43	792
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	-
Przychody finansowe	165	1 652
Koszty finansowe (-)	(1 290)	(702)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 074)	1 742
	30.06.2020	30.06.2019
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	264 991	245 364
Aktywa nie alokowane do segmentów	8 777	3 957
Aktywa razem	273 768	249 321

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 29 czerwca 2020 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwaliło wypłatę dywidendy w kwocie 1.507 tys PLN (to jest 0.02 PLN na jedną akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy jest dzień 29.09.2020 r. a wypłata dywidendy zostanie dokonana 13.10.2020 roku.

Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa o spółkach handlowych.

9. Przychody i koszty

Przychody operacyjne

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

Wartość przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do czerwca 2020 roku wyniosła 3.704 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2019 roku wartość ta wzrosła o 312 tys. PLN.

Koszty operacyjne

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

Koszty operacyjne w okresie od stycznia do czerwca 2020 roku osiągnęły poziom 2.090 tys. PLN. W stosunku do alogicznego okresu 2019 roku wartość ta zmniejszyła się o 933 tys PLN.

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do czerwca 2020 roku osiągnęły poziom 2.603 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2019 roku wartość wrosła o 323 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)
Aktualizacja wartości inwestycji MSSF 16	846	-
Spisanie sald	21	-
Darowizny	100	7
Likwidacja środków trwałych	-	23
Korekta o współczynnik VAT za 2017	-	18
Inne	1	6
Razem	968	54

Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	5	-
Pożyczki i należności	1 105	1 855
Odsetki MSSF 16	38	-
Pozostałe odsetki	-	2
<i>Inne przychody:</i>		
Zysk na sprzedaży akcji obcych	123	324
Dywidendy	1 404	2 642
Różnice kursowe	-	-
Przychody z tyt. umowy świadczenia poręczeń	507	316
Inne	-	4
Razem	3 182	5 143

Spółka uzyskała przychody z tyt otrzymanych dywidend od spółek zależnych: Aronn Sp. z o.o., Binkie Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o. oraz Cezaro Sp. z o.o. w łącznej wysokości 1.404 tys PLN. Do dnia 30 czerwca 2020 dywidendy nie zostały wypłacone.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)
<i>Koszty odsetek:</i>		
Pożyczki	1 075	831
Kredyty	309	218
Obligacje	477	332
Zobowiązania z tytułu leasingu	334	34
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	41	6
Koszty odsetek razem	2 236	1 421
<i>Inne:</i>		
Strata z tytułu różnic kursowych	42	9
Prowizje bankowe	6	-
Koszty z tyt. umowy świadczenia poręczeń	81	-
Dyskonto należności	-	-
Pozostałe koszty finansowe	-	104
Inne koszty finansowe razem	129	113
Razem	2 365	1 534

Koszty finansowe w okresie od stycznia do czerwca 2020 roku osiągnęły poziom 3.182 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2019 roku o 715 tys. PLN.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za pierwsze półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2020 roku i dnia 30 czerwca 2019 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	(1 074)	1 742
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	(204)	331
Podatek dochodowy razem	(204)	331
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów		-
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania (-)	(279)	(579)
Niejęte straty podatkowe	190	24
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący 33.54% (w 2019 roku: -12,86%)	(293)	(224)

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	910	1 316
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	743	738
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	167	578
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	292	(411)
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	459	167
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 055	910
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	596	743

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.06.2020				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	39	(2)	-	37
Odpis aktualizujący wartość udziałów	509	-	-	509
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	36	3	-	39
Rezerwy na świadczenia pracownicze	18	15	-	33
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	152	(18)	-	134
Odsetki od obligacji	148	(63)	-	85
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	8	201	-	209
Wycena bilansowa zobowiązań	-	9	-	9
<i>Inne:</i>				
Razem	910	145	-	1 055

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 na 30 czerwca 2020 roku 340 tys zł (dotycząca przychodów z zysków kapitałowych) i 12.643 tys zł (z pozostałych źródeł przychodów). Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu	Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	
01.01.-30.06.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	22	(3)	19
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	392	-	392
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	112	10	122
Wycena kredytu inwestycyjnego wg SCN	59	4	63
Należność z tytułu podatku VAT (korekta proporcji za 2019 rok)	158	(158)	-
Należności z tytułu prawa do użytkowania	-	-	-
Razem	743	(147)	596

11. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku		2 453	99	356	502	-	3 410
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja	-	(263)	(10)	(113)	(55)	-	(441)
Wartość bilansowa netto na 31.06.2020	-	2 190	89	243	447	-	2 969

12. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	10 979	4 132
Wpływ wdrożenia MSSF 16		1 099
Wartość bilansowa na dzień 01.01.2019 roku		5 231
Rozpoznanie nowych umów	5 560	6 132
Aktualizacja wartości	(846)	(384)
Wartość bilansowa na koniec okresu	15 693	10 979

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

Zarząd na dzień 30.06.2020 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 321 zł/m2 do 756 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½), wartość bilansowa 20 tys. PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 549 zł/m2 do 1.217 zł/m2

Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych wynika z ujęcia w 2019 roku w ramach subleasingu 70% umowy na wynajem powierzchni biurowej zawartej z CDI 2 Sp. z o.o. W 2020 roku Spółka podpisała z CDI 2 Sp. z o.o. dwie dodatkowe umowy na wynajem powierzchni biurowej z przeznaczeniem na wynajem do podmiotów zewnętrznych.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych przy ul. Modrzewiowej w Bydgoszczy oraz przy ul. Łąkowej w Łodzi wyniosły 56 tys. PLN. Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku wyniosły 23 tys. PLN.

13. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Jednostka nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

14. Należności i pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Należności	854	500
Należności z tyt. leasingu	0	485
Pożyczki	71 453	56 195
Należności i pożyczki długoterminowe	72 307	57 180
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 349	5 135
Pożyczki	1 109	1 737
Należności i pożyczki krótkoterminowe	5 458	6 872
Należności i pożyczki, w tym:	77 765	64 052
Należności	5 203	6 120
Pożyczki	72 562	57 932

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku. Całość pożyczek w kwocie 72.562 tys. PLN to pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 30.06.2020 (niebadane)			
WIBOR1M+3%	PLN	0	
WIBOR1M+3%	PLN	1 109	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	16 614	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	18 579	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	6 956	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	8 890	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	155	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	20 259	07/2036
WIBOR1M+3%	PLN	0	07/2037
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2020		72 562	
Stan na 31.12.2019			
WIBOR1M+3%	PLN	1 737	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	6 440	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	17 989	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	4 955	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	8 290	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	18 521	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		57 932	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2019
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	58 105	64 605
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	27 776	20 897
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 105	3 068
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(14 253)	(30 465)
Umorzenie pożyczek	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	72 733	58 105
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	171	161
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim okresie	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	10
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	171	171
Wartość bilansowa na koniec okresu	72 562	57 934

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 27.776 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami w wysokości 14.253 tys. PLN.

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 112	2 518
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1 212)	(1 212)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	900	1 306
Należności z tytułu leasingu	1 527	1 856
Inne należności	1 881	1 070
Pozostałe należności finansowe netto	3 408	2 926
Należności finansowe	4 308	4 232
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	41	903
Należności niefinansowe	41	903
Należności krótkoterminowe razem	4 349	5 135

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

Na inne należności składają się należności z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych: Aronn, Binkie oraz Cezaro. 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.

16. Inwestycje w jednostkach zależnych

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30.06.2020				31.12.2019			
			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)	-
NOBLES 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	(2 679)	1 753	100,0%	4 432	(2 679)	1 753
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	2 955	-	2 955	100,0%	2 955	-	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	23 605	-	23 605	100,0%	23 605	-	23 605
CEZARO Sp. z o.o. **	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	9 705	-	9 705	100,0%	9 705	-	9 705
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
Projprzem Makrum S.A (dawniej Projprzem 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
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	178 153	(2 792)	175 361	X	178 153	(2 792)	175 361

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

17. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<i>Stan na 30.06.2020 (niebadane)</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 185	2 185	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	13 671	3 508	10 163
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2020		9 768	9 768	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1,5M + marża	12/2020	75	338	338	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2021		261	-	261
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021		55 468	-	55 468
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	225	225	-
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	402	402	-
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020		1 216	1 216	-
Obligacje (seria G)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2020		3 087	3 087	-
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022		4 116	227	3 889
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023		4 118	229	3 889
Obligacje (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	04/2022		2 426	61	2 365
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2020					97 281	21 246	76 035

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

Stan na 31.12.2019							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 302	2 302	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	14 290	3 489	10 801
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2020	-	14 784	14 784	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1M + marża	12/2020	75	319	319	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2021	-	271	-	271
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	24 508	-	24 508
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	26	-	26
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	215	215	-
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	383	383	-
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020		1 217	1 217	-
Obligacje (seria F)	PLN	WIBOR 1R + 4%	06/2020		3 125	3 125	-
Obligacje (seria G)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2020		3 125	3 125	-
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022		4 166	166	4 000
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023		4 175	175	4 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2019					72 906	29 300	43 606

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 717 tys. PLN.

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 1.951 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem warunku umowy kredytowej.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 40.126 tys. PLN. Dokonano spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 15.209 tys. PLN. W okresie od stycznia do czerwca 2020 r. poniesiono koszty odsetek od otrzymanych pożyczek w łącznej kwocie 1.090 tys. PLN. W ciągu analizowanego okresu dokonano spłaty odsetek od pożyczek w kwocie 69 tys. PLN.

W dniu 19 czerwca 2020 roku Spółka wykupiła obligacje serii F w kwocie 3.000 tys. PLN wraz z należnymi odsetkami w kwocie 82 tys. PLN.

W dniu 14 lutego 2020 roku Spółka otrzymała zapłatę za obligacje serii J w kwocie 2.400 tys. PLN.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	495	7 202
Zobowiązania z tytułu dywidendy	1 507	-
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	2 002	7 202
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	71	385
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	61	61
Zobowiązania niefinansowe	132	446
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	2 134	7 648

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.

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 3.802 tys. PLN. Wygasły poręczenia na łączną kwotę 2.641 tys. PLN.

W okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 r. na zlecenie Spółki nie została udzielona żadna gwarancja.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	122 736	121 574
Gwarancje	783	783
Zobowiązania warunkowe ogółem	123 519	122 357

21. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2020 roku jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązania inwestycyjne nie wystąpiły.

22. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

23. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	157 015	160 215
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	157 015	160 215
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	97 280	72 906
Leasing	15 991	12 506
Źródła finansowania ogółem	270 286	245 627
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,6	0,7
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 891)	(3 674)
Amortyzacja	45	369
EBITDA*	(1 846)	(3 305)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	97 280	72 906
Leasing	15 991	12 506
Dług	113 271	85 412
Wskaźnik długu do EBITDA	(60,83)	(21,23)

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

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	490	29
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	-	3
Środki pieniężne w kasie	5	5
Depozyty krótkoterminowe	-	-
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	479	55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	974	92

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 30.06.2020	od 01.01 do 30.06.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 275 252	75 362 932
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(781)	1 966
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,01)	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,01)	0,03

26. Leasing

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

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 2.075 tys. PLN.

	Opłaty z tytułu leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.06.2020				
Przyszłe opłaty leasingowe	5 150	11 612	3 078	19 840
Koszty finansowe (-)	(511)	(988)	(2 350)	(3 849)
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	4 639	10 624	728	15 991

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 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.
Stan na 30.06.2020							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	182	146	36
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	1 527	1 527	-
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	12 676	2 843	9 833
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	5-10 lat	-	511	120	391
Umowy leasingu na 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 095	3	1 093
Leasing na dzień 30.06.2020				-	15 991	4 639	11 353
W tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16				-	15 298	4 373	10 925

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

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku oraz w 2019 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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

NALEŻNOŚCI	30.06.2020 (niebadane)	30.06.2019 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności krótkoterminowych	(786)	2 726
Należności z tytułu dywidend od jednostek zależnych	(1 881)	(1 319)
Wpływy z tytułu dywidend od jednostek zależnych za rok poprzedni	1 070	-
Zmiana należności długoterminowych innych niż pożyczki	(131)	(1 805)
Inne	-	(4)
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	(1 728)	(402)

ZOBOWIĄZANIA	30.06.2020 (niebadane)	30.06.2019 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych	(5 509)	5 985
Należna dywidenda za rok 2019 (do wypłaty w 2020)	(1 507)	(6 029)
Inne	(5)	-
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	(7 021)	(44)

30. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

31. 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 2020 i 2019:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Sprzedaż do jednostek zależnych - należności handlowe	4 340	3 338	737	1 738
Dywidensy należne od jednostek zależnych	1 405	2 642	1 838	1 023
Razem	5 745	5 980	2 575	2 761

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Zakup od jednostek zależnych	1 726	32	16	6 078
Razem	1 726	32	16	6 078

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.06.2020 (niebadane)		31.12.2019	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	27 776	72 562	20 897	57 197
Razem	27 776	72 562	20 897	57 197

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POZOSTAŁE	30.06.2020 (niebadane)		31.12.2019	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	40 126	65 835	15 546	39 908
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	-	11 321	14 000	14 592
Razem	40 126	77 156	29 546	54 500

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.

32. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 31.08.2020 r. zostało zarejestrowane połączenie spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Spółka Przejmująca”) ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 oraz art. 515 §1 ksh w związku art. 516 § 6 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiadała 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

W dniu 29.09.2020 Spółka nabyła prawo do dywidendy należnej od PJP Makrum S.A. Dzień wypłaty został ustalony na 13.10.2020.

Bydgoszcz, dnia 30 września 2020 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Grant Thornton Frąckowiak

Spółka z ograniczoną

Anna Zielińska