



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU

Bydgoszcz, dnia 27 listopada 2020 roku

Spis treści

Dodatkowe noty objaśniające	12
1. Informacje ogólne	12
2. Zmiany w składzie Grupy	13
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	17
5. Porównywalność danych	20
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	21
6.1. Profesjonalny osąd	21
6.2. Niepewność szacunków i założeń	24
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	27
8. Przychody i koszty	32
9. Sezonowość działalności	33
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	33
11. Podatek dochodowy	34
12. Rzeczowe aktywa trwałe	35
13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	38
14. Nieruchomości inwestycyjne	39
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	41
16. Aktywa niematerialne	43
17. Zapasy	43
18. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	44
19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	45
19.1. Rezerwy	45
19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	45
20. Kredyty, pożyczki i obligacje	46
21. Inne istotne zmiany	54
21.1. Sprawy sądowe	54
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	58
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	59
21.4. Kapitał podstawowy	59
21.5. Udziały niedające kontroli	59
21.6. Zarządzanie kapitałem	59
21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	60

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

21.8. Pozostałe aktywa finansowe	60
21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	61
21.10. Należności i pożyczki długoterminowe	62
21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	62
21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	62
21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązani	63
21.13.1. Zobowiązania krótkoterminowe	63
21.13.2. Zobowiązania długoterminowe	63
21.14. Leasing	63
21.15. Koszty sprzedaży	65
21.16. Koszty ogólnego zarządu	65
21.17. Zysk przypadający na jedną akcję	65
22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	66
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	68
23.1. Nabycie jednostek	68
23.2. Zbycie jednostek zależnych	69
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	69
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	69
25. Instrumenty finansowe	73
26. Działalność zaniechana	73
27. Transakcje z podmiotami powiązanymi	73
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	74

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	358 150	271 298	418 865	80 962	62 979	97 374
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 823	7 834	10 501	1 768	1 818	2 441
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	686	2 345	4 616	155	544	1 073
Zysk (strata) netto	-692	531	463	-157	123	108
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-3 798	205	-2 267	-859	48	-527
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,05	0,00	-0,03	-0,01	0,00	-0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,05	0,00	-0,03	-0,01	0,00	-0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,4237	4,3077	4,3016

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	32 525	11 529	34 211	7 352	2 676	7 953
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 699	-48 957	-58 659	-1 062	-11 365	-13 636
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-21 823	34 169	25 931	-4 933	7 932	6 028
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6 003	-3 259	1 483	1 357	-757	345
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,4237	4,3077	4,3016

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	680 450	656 367	692 742	150 316	150 075	162 673
Zobowiązania długoterminowe	209 987	186 064	197 331	46 387	42 543	46 338
Zobowiązania krótkoterminowe	240 899	250 379	261 995	53 216	57 248	61 523
Kapitał własny	229 564	219 924	233 416	50 712	50 284	54 812
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	189 029	184 786	194 824	41 758	42 250	45 749
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,5268	4,3736	4,2585

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

1 stycznia do 30 września 2020: 1 EUR = 4,4237 PPLN

1 stycznia do 30 wrzesień 2019: 1 EUR = 4,3077 PLN

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

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

30 września 2020: 1 EUR = 4,5268 PLN

30 września 2019: 1 EUR = 4,3736 PLN

31 grudnia 2019: 1 EUR = 4,2585 PLN

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2019 (niebadane)
Działalność kontynuowana		0			
Przychody ze sprzedaży	4	358 150	271 298	128 676	115 747
Przychody ze sprzedaży produktów		278 232	178 042	102 706	72 953
Przychody ze sprzedaży usług		78 898	92 020	24 949	42 637
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 020	1 235	1 020	156
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4				
<i>Przemysł</i>		112 816	123 385	37 757	44 156
<i>Hotelarstwo</i>		24 123	48 633	10 919	19 630
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		24 552	5 183	19 355	1 129
<i>Najem aktywów</i>		1 494	2 930	338	854
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		138 439	48 571	42 211	26 305
<i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>		56 726	42 596	18 095	23 673
Koszt własny sprzedaży	4	294 668	214 660	106 579	93 838
Koszt sprzedanych produktów		217 611	135 774	78 984	58 217
Koszt sprzedanych usług		75 733	77 898	26 271	35 577
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 324	988	1 324	44
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4				
<i>Przemysł</i>		83 619	91 126	29 508	32 722
<i>Hotelarstwo</i>		25 494	34 682	9 219	12 528
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		22 405	3 954	17 696	885
<i>Najem aktywów</i>		451	410	109	-355
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		117 271	44 882	36 076	25 626
<i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>		45 429	39 607	13 971	22 306
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4	63 482	56 638	22 096	21 909
Koszty sprzedaży	21.15	25 580	24 351	7 946	8 650
Koszty ogólnego zarządu	21.16	29 821	22 736	8 718	7 891
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	4	8 081	9 552	5 433	5 368
Pozostałe przychody operacyjne	5	3 042	590	894	79
Pozostałe koszty operacyjne	5	1 230	2 062	506	45
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	23.2	0	0	0	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	21.12	-2 069	-246	-411	70
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		7 823	7 834	5 410	5 472
Przychody finansowe	5	483	620	328	-229
Koszty finansowe	5	7 620	6 108	2 437	2 932
Zysk z okazijnego nabycia		0	0	0	0
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		686	2 345	3 301	2 311
Podatek dochodowy	11	1 379	1 815	-146	633
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-692	531	3 446	1 677
Zysk (strata) netto		-692	531	3 446	1 677
Zysk (strata) netto przypadający:			0		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-3 798	205	2 875	1 264
- podmiotom niekontrolującym		3 106	326	572	414
Podstawowy zysk (strata) na akcje		-0,05	0,00	0,04	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		-0,05	0,00	0,04	0,02

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2019 (niebadane)
Zysk (strata) netto		-692	531	3 446	1 677
Inne całkowite dochody					
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą		489	206	178	323
Przeszacowanie środków trwałych	8	-828	0	-828	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		157	0	157	0
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-182	206	-493	323
Całkowite dochody przypadające:		-874	737	2 953	2 001
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-4 048	411	2 321	1 587
- podmiotom niekontrolującym		3 174	326	633	414

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	23.1	163	0
Aktywa niematerialne	16	3 092	3 793
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	21.14	84 185	87 187
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12	214 105	203 385
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		118 674	112 836
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		31 389	22 239
<i>Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki</i>		28 239	30 565
<i>Pozostałe</i>		35 803	37 746
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	14	86 651	96 271
<i>Grunty inwestycyjne</i>		61 011	71 655
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		25 639	24 616
Inwestycje w jednostkach zależnych		0	0
Należności i pożyczki	21.10	6 371	5 810
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		111	106
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	11 333	8 608
Aktywa trwałe		406 011	405 160
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	17	141 769	107 757
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		99 305	63 764
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		5 593	2 588
<i>Pozostałe zapasy</i>		36 872	41 405
Aktywa z tytułu umowy	22	19 042	17 776
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.11	67 298	101 812
Pożyczki		40	75
Pochodne instrumenty finansowe		0	357
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21.8	15 677	16 627
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	1 940	1 249
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	27 049	20 589
Aktywa obrotowe		272 815	266 243
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	1 624	21 339
Aktywa razem		680 450	692 742

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	Nota	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		481	60
Pozostałe kapitały		19 908	20 578
Zyski zatrzymane:		46 999	51 634
- zysk (strata) z lat ubiegłych		50 798	53 901
- zysk (strata) netto		-3 798	-2 267
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		189 029	194 824
Udziały niedające kontroli	21.5	40 535	38 592
Kapitał własny	21.4	229 564	233 416
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	20	117 147	98 094
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		13 263	28 055
<i>Finansujące nieruchomości</i>		83 770	57 926
<i>Finansujące przemysł</i>		7 766	1 113
<i>Pozostałe</i>		12 348	11 000
Leasing	21.14	68 067	72 941
Pochodne instrumenty finansowe		1 422	540
Pozostałe zobowiązania	21.13	4 359	4 200
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	15 382	19 041
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	455	691
Pozostałe rezerwy długoterminowe	19.1	3 155	1 823
Zobowiązania długoterminowe		209 987	197 331
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21.13	75 709	90 728
Zobowiązania z tytułu umów	22	69 205	49 472
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 070	22
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	20	52 984	81 731
<i>Finansujące nieruchomości</i>		5 996	38 495
<i>Finansujące przemysł</i>		28 674	21 777
<i>Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki</i>		7 485	11 316
<i>Pozostałe</i>		10 830	10 143
Leasing	21.14	12 466	10 965
Pochodne instrumenty finansowe		216	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	15 344	15 526
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19.1	8 274	8 462
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	2 491	2 332
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		140	2 758
Zobowiązania krótkoterminowe		240 899	261 995
Zobowiązania razem		450 886	459 326
Pasywa razem		680 450	692 742

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		686	2 345
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	7 405	3 913
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	444	300
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania		8 698	6 599
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14	806	1 253
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		0	82
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-424	594
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		0	-180
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5	1 512	-6
Koszty odsetek	5	4 875	5 457
Inne korekty		87	-425
Korekty razem		23 403	17 589
Zmiana stanu zapasów	21.9	-23 398	-26 516
Zmiana stanu należności	21.9	33 783	-32 008
Zmiana stanu zobowiązań	21.9	-18 283	33 110
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	21.9	1 653	-1 805
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów		18 395	21 532
Zmiany w kapitale obrotowym		12 150	-5 687
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		46	-19
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-65	-67
Zapłacony podatek dochodowy		-3 695	-2 632
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		32 525	11 529
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-3	-382
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-23 378	-11 674
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	318	614
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	14	-1 843	-8 943
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	20 522	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	23.1	-9	-21 332
Pożyczki udzielone	21.10	34	52
Uwolnienie środków z rachunków developerskich	21.8	-350	-8 957
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	21.8	9	1 664
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-4 699	-48 957
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		-910	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		2 487	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	48 439	49 497
Spłaty kredytów i pożyczek	20	-60 621	-3 320
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	21.14	-6 408	-5 383
Odsetki zapłacone		-4 810	-5 398
Dywidendy wypłacone		0	-1 228
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-21 823	34 169
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		6 003	-3 259
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		20 589	19 106
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		457	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		27 049	15 847

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2020 roku	18 841	0	103 711	60	20 578	51 634	194 824	38 592	233 416
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2020</i>									
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	-1 507	-1 507	-1 230	-2 738
Zmiana struktury grupy kapitałowej							0		0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	-1 507	-1 507	-1 230	-2 738
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-09-2020 roku	0	0	0	0	0	-3 798	-3 798	3 106	-692
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres 01-01 do 30-09-2020 roku	0	0	0	421	0	0	421	68	489
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-09-2020	0	0	0	421	0	-3 798	-3 378	3 174	-203
Sprzedaż przeszacowanych środków trwałych: przeniesienie do zysków zatrzymanych	0	0	0	0	-671	671	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	-910	0	0	0	0	-910	0	-910
Saldo na dzień 30-09-2020 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	481	19 908	46 999	189 029	40 535	229 564

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2019 roku	18 841	0	103 711	98	6 914	60 840	190 403	24 601	215 004
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2019</i>									
Dywidenda uchwalona do wypłaty						-6 029	-6 029	-1 228	-7 257
Zmiana struktury grupy kapitałowej							0	11 439	11 439
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	-6 029	-6 029	10 211	4 182
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-09-2019 roku						205	205	326	531
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres 01-01 do 30-09-2019 roku				206			206		206
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-09-2019	0	0	0	206	0	205	411	326	737
Saldo na dzień 30-09-2019 roku (niebadane)	18 841	0	103 711	304	6 914	55 016	184 786	35 138	219 924

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września 2020 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2019 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat obejmuje dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku oraz za okres 3 miesięcy od 01 lipca do 30 września 2020 roku a także dane porównawcze za analogiczne okresy 2019 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2019 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 września 2020 roku oraz 30 września 2019 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

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

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

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

- W dniu 2 stycznia 2020 roku nastąpiło połączenie spółek CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką CDI 3 Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.
- W dniu 4 marca 2020 roku została powołana i zarejestrowana nowa spółka zależna PROMSTAHL Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii. Spółka została utworzona z myślą o intensyfikacji sprzedaży w segmencie systemów przeładunkowych bezpośrednio na rynku Wielkiej Brytanii i ościennych. Od czerwca 2020 roku spółka rozpoczęła działalność operacyjną.
- Jednostka zależna PJP MAKRUM S.A. objęła 100% udziałów w funkcjonującej na rynku spółce PROMLIFT Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy której przedmiotem działalności jest logistyka magazynowa (sprzedaż, serwis, wynajem wózków widłowych). Spółka jest konsolidowana od dnia nabycia, tj. od 20 lutego 2020 roku.
- W dniu 29 czerwca 2020 roku NZW CDI 2 Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5 tys. PLN o kwotę 2 650 tys. PLN, tj. do kwoty 2 655 tys. PLN poprzez utworzenie 53 tys. nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 50 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2 650 tys. PLN.
- W dniu 31 sierpnia 2020 roku zostało zarejestrowane połączenie spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Spółka Przejmująca”) ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 oraz art. 515 §1 ksh w związku art. 516 § 6 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiadała 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

Wprowadzone w połowie marca 2020 roku ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na terytorium Polski, zamknięcie granic, zamknięcie szeregu rodzajów działalności usługowych i handlowych oraz obostrzenia wprowadzane co do wyjazdów służbowych i realizacji szkoleń spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. W drugim kwartale roku zrealizowano obłożenie na poziomie 12 %. Od 04 maja br. zniesiona została część ograniczeń administracyjnych dotyczących funkcjonowania hoteli i w kolejnym kroku w dniu 27 maja 2020 roku zostały zmienione pozostałe ograniczenia dotyczące funkcjonowania. W związku z tym obłożenia hoteli w okresie czerwiec - wrzesień stopniowo wzrastały, najwyższy poziom osiągając w sierpniu (53,1%) oraz we wrześniu (47,9%). Po optymistycznym okresie, z początkiem października, wraz z wzrastającą liczbą nowych przypadków zakażeń, część lokalizacji, w których znajdują się hoteli sieci Focus została włączona do stref żółtych oraz czerwonych, zaś finalnie w dniu 24.10.2020 cały kraj został objęty czerwoną strefą. W dniu 04.11.2020 ogłoszono całkowite zamknięcie hoteli dla ruchu turystycznego, zezwalając jedynie na ruch biznesowy od 07.11.2020 do 29.11.2020. Następnie wydłużono ten okres wstępnie do 27.12.2020 z opcją kolejnych zmian. W dniu publikacji raportu, obłożenie hoteli Grupy w czwartym kwartale br. szacujemy na poziomie 26,6%. Szacowane średnioroczne obłożenie

prognozujemy natomiast na poziomie 32,5% vs. 65,7% w roku ubiegłym. Szacowany spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego w segmencie hotelarskim prognozujemy na poziomie 53-55%. Zdecydowaną poprawę sytuacji przewidujemy od marca 2021 wraz z masowym rozpoczęciem szczepień na terenie całego kraju.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segmentu od początku trwania pandemii nie została przerwana. Zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegotjacje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi z tzw. „tarczy”) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów bankowych o 6 miesięcy, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). Planowane jest uelastycznienie obsługi kapitału kredytów inwestycyjnych segmentu do marca 2022 r. W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników.

Wpływ epidemii na pozostałe segmenty Grupy jest znacząco niższy.

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

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

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

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

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii jest umiarkowany. Wstrzymano czasowo roboty na jednym z kontraktów, na którym toczą się prace w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody. Wstrzymano

również budowy realizowane dla kontrahentów, z którymi Grupa współpracuje, a które realizowane są w innych krajach. Nie ma poważniejszych negatywnych informacji po stronie dostępności materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Należy podkreślić, że ograniczenie działań i przestoje na budowach będą się wiązały z wystąpieniem Grupy z roszczeniami o zwrot za poniesione koszty. Pomimo sporego portfela zamówień, prowadzone są dalsze prace nad pozyskanie nowych projektów, które są obecnie na etapie ofertowania. Nowe kontrakty pozwolą zminimalizować wpływ pandemii na wyniki segmentu.

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

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

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

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy GK IMMOBILE S.A. w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest na dzień dzisiejszy możliwe, z uwagi na bardzo dużo zmiennych oraz bardzo dynamiczną sytuację epidemiczną, rynkową oraz prawną, choć należy spodziewać się, iż segment hotelarski odnotuje spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego na poziomie około 50%, co w znaczącym stopniu odbije się na wynikach Grupy w całym 2020 roku.

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

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

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

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

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

4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

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

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

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

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

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

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

Ulgi w czynszach związane z Covid-19- Zmiana do MSSF 16

W maju 2020 r. Rada MSR opublikowała zmianę do MSSF 16 Leasing wprowadzającą uproszczenie dla leasingobiorców. Zgodnie z tą zmianą leasingobiorcy nie mają obowiązku stosowania wytycznych MSSF 16 w zakresie modyfikacji do zwolnień z czynszów (rent concessions) będących bezpośrednią konsekwencją pandemii COVID-19. Zmiana nie ma zastosowania dla leasingodawców.

Jako praktyczne rozwiązanie, leasingobiorca może nie oceniać czy zwolnienia z czynszów związane z COVID-19 stanowią modyfikacją leasingu w rozumieniu MSSF 16. Leasingobiorca, który zdecyduje się na zastosowanie praktycznego rozwiązania, ujmuje każdą zmianę opłat leasingowych wynikającą ze zwolnień z czynszów związanych z COVID-19 w taki sam sposób, w jaki ujmowane są zmiany, do których stosuje się MSSF 16, gdyby ta zmiana nie była modyfikacją leasingu.

To praktyczne rozwiązanie ma zastosowanie tylko w przypadku zwolnień z czynszów będących bezpośrednią konsekwencją pandemii COVID-19 i tylko w przypadku, gdy wszystkie poniższe warunki są spełnione:

- W wyniku zmiany zaktualizowane wynagrodzenie za leasing jest zasadniczo równe bądź niższe niż wynagrodzenie poprzedzające zmianę
- Każde zmniejszenie opłat leasingowych dotyczy opłat, które pierwotnie były wymagalne w dniu lub przed 30 czerwca 2021 (na przykład, zwolnienie z czynszów spełniłoby ten wymóg, jeśli skutkowałoby zmniejszeniem opłat leasingowych przed 30 czerwca i zwiększeniem opłat leasingowych po 30 czerwca 2021)
- Pozostałe postanowienia i warunki umowy leasingowej nie uległy istotnej zmianie

Grupa skorzystała z uproszczeń, które zostały wprowadzone tą zmianą. Miało to wpływ na działalność hotelową. Zastosowanie tego uproszczenia spowodowało, że zobowiązania z tytułu leasingu spadły o 976 tys. PLN, w tym 626 tys. PLN w korespondencji z pozycją sprawozdawczą Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, 105 tys. PLN z odroczonym podatkiem dochodowym i 450 tys. PLN z wynikiem finansowych (wpływ dodatni na wynik).

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

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

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

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

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

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

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

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

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

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

5. Porównywalność danych

W celu bardziej szczegółowego zaprezentowania wyników na segmentach operacyjnych Grupy, Zarząd zdecydował o zmianie alokacji kosztów działów odpowiedzialnych za sprzedaż produktów i usług w danym segmencie. Zmiana polega na przesunięciu wartości tych kosztów z pozycji koszty zarząd na koszty sprzedaży. Zmiana została dokonana od pierwszego półrocza 2020 roku – dla potrzeb porównawczych zmieniono dane za

okres od 1 stycznia 2019 do 30 września 2019 roku (zmiana za okres od 1 kwietnia 2019 do 30 września 2019 roku wyniosła 2 078 tys. PLN):

Pozycja rachunku zysków i strat	za okres od 01-01 do 30-09-2019 (opublikowane)	korekta	za okres od 01-01 do 30-09-2019 (opublikowane)
Koszty sprzedaży	18 310	6 041	24 351
Koszty ogólnego zarządu	28 775	-6 041	22 736

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

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

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

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

Leasing (Grupa jako leasingobiorca)

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

Grupa przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa to 4,5 p.p., dla nowych umów 3,5 p.p.
- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu.

- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych i hal na czas nieokreślony analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Grupy dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego. Grupa uwzględnia okres przedłużenia jako część okresu leasingu dla leasingu maszyn i urządzeń ze względu na znaczenie tych aktywów dla działalności. Te umowy leasingu mają krótki, nieodwoływalny okres (tj. maksymalnie do 5 lat) i może wystąpić znaczący negatywny wpływ na produkcję, jeżeli zastąpienie tych aktywów nie będzie łatwo dostępne. Opcje przedłużenia umowy leasingu samochodów nie zostały uwzględnione w ramach okresu leasingu, ponieważ polityka Grupy w zakresie leasingu tych aktywów przewiduje maksymalny okres użyteczności nie dłuższy niż pięć lat, a zatem Grupa nie korzysta z opcji przedłużenia.

Odpisy na oczekiwane straty kredytowe

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

Utrata wartości Goodwill – wartość firmy

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

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

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych

parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Szczegółowe dane dotyczące wyceny nieruchomości inwestycyjnych znajdują się w nocie 14.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Przychody z umów z klientami

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

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

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

spółki Grupy posiadają prawo do uzyskania wynagrodzenia za wykonane prace w proporcji w jakiej zostały wykonane.

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

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

6.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych. Przyjęta na koniec 2019 roku metodologia nie uległa zmianie. Na dzień 30 września 2020 roku nie zmieniły się także wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku rezerw na koniec 2019 roku.

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

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości rzeczowych składników trwałych i wartości aktywów niematerialnych. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż

mogło nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna.

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

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

Stawki amortyzacyjne

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

Umowy o usługę budowlaną

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji tych umów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu zostałaaby zmniejszona o 730 tys. PLN.

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi

odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.

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

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2020 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	112 816	1 494	24 123	24 552	138 439	56 726	0	358 150
Sprzedaż między segmentami	7 378	2 839	233	13 239	5 695	0	0	29 384
Przychody ogółem	120 194	4 334	24 356	37 791	144 135	56 726	0	387 534
Amortyzacja	3 529	509	9 273	34	180	1 976	1 047	16 547
Wynik operacyjny segmentu*	531	-1 420	-6 323	32	13 553	1 708	0	8 081
Aktywa segmentu sprawozdawczego	114 893	30 231	194 975	166 132	21 916	59 392	92 912	680 450

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2019 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	123 385	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596	0	271 298
Sprzedaż między segmentami	460	507	198	11 638	5 037	0	0	17 840
Przychody ogółem	123 845	3 437	48 830	16 821	53 609	42 596	0	289 137
Amortyzacja	2 285	593	7 192	57	88	598		10 813
Wynik operacyjny segmentu	3 335	1 711	8 876	-619	-1 321	-2 431		9 552
Aktywa segmentu sprawozdawczego	124 463	93 475	193 313	105 154	18 799	81 205	39 958	656 367

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	8 081	9 552
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	3 042	590
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-1 230	-2 062
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-2 069	-246
Pozostałe przychody i koszty razem	-258	-1 718
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	7 823	7 834
Przychody finansowe	483	620
Koszty finansowe (-)	-7 620	-6 108
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	686	2 345

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-09-2020							
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Razem
Region							
Kraj	31 897	1 494	24 123	24 552	138 439	56 726	277 231
Eksport, w tym kluczowe kraje:	80 919	0	0	0	0	0	80 919
<i>Niemcy</i>	36 975	0	0	0	0	0	36 975
<i>Francja</i>	18 225	0	0	0	0	0	18 225
<i>Holandia</i>	4 451	0	0	0	0	0	4 451
<i>Dania</i>	1 858	0	0	0	0	0	1 858
Razem	112 816	1 494	24 123	24 552	138 439	56 726	358 150
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	58 724	0	0	0	0	0	58 724
parkingi	12 234	0	0	0	0	0	12 234
uszczelnienia	9 783	0	0	0	0	0	9 783
termośluz	3 593	0	0	0	0	0	3 593
części serwisowe przeładunki	19 505	0	0	0	0	0	19 505
maszyny i kruszarki Makrum	8 979	0	0	0	0	0	8 979
nieruchomości komercyjne	0	1 494	0	0	0	0	1 494
sieć hoteli Focus	0	0	24 123	0	0	0	24 123
consulting budowlany	0	0	0	1 616	0	0	1 616
developing	0	0	0	22 935	0	0	22 935
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	138 439	0	138 439
automatyka i elektroenergetyka	0	0	0	0	0	56 726	56 726
Razem	112 816	1 494	24 123	24 552	138 439	56 726	358 150
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie w miarę upływu czasu	91 604	1 494	24 123	24 552			141 773
	21 213				138 439	56 726	216 378
Razem	112 816	1 494	24 123	24 552	138 439	56 726	358 150

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-09-2019							
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka*	Razem
Region							
Kraj	27 406	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596	175 319
Eksport, w tym kluczowe kraje:	95 979						95 979
<i>Niemcy</i>	47 243						47 243
<i>Francja</i>	13 636						13 636
<i>Holandia</i>	7 108						7 108
<i>Dania</i>	3 429						3 429
Razem	123 385	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596	271 298
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	68 385						68 385
parkingi	8 810						8 810
uszczelnienia	10 611						10 611
termośluzы	5 796						5 796
części serwisowe przeładunki	18 325						18 325
maszyny i kruszarki Makrum	11 458						11 458
nieruchomości komercyjne		2 930					2 930
sieć hoteli Focus			48 633				48 633
consulting budowlany				615			615
Platanowy Park				4 568			4 568
budownictwo przemysłowe					48 571		48 571
automatyka i elektroenergetyka						42 596	42 596
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Razem	123 385	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596	271 298
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie w miarę upływu czasu	103 117	2 930	48 633	5 183			159 862
	20 268				48 571	42 596	111 435
Razem	123 385	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596	271 298

* Segment Automatyka i Elektroenergetyka obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-09-2019 roku

Skonsolidowane przychody Grupy za trzy kwartały 2020 roku wyniosły 358 150 tys. PLN, co oznacza wzrost o 86 853 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2019.

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

Ponadto w wyniku przejęcia w maju ub. roku spółki ATREM S.A. Grupa wykazała przychód w segmencie automatyka i elektroenergetyka za trzy kwartały 2020 roku (w przeciwieństwie do roku 2019) na poziomie 56 726 tys. PLN.

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

Spadek przychodów widoczny jest głównie w segmencie hotelarstwa. Spadek ten wywołało rozwijające się od początku marca zagrożenie epidemiczne i wprowadzenie obostrzeń przez rząd na terenie kraju takich jak: administracyjny zakaz przemieszczania się na terenie kraju, decyzja o odwołaniu imprez masowych, zawieszenie zajęć na uczelniach oraz w szkołach, zamknięcie granic, ograniczenie usług hotelarski tylko do klientów podróżujących służbowo. W dniu 20 marca 2020 roku wprowadzono stan epidemii na terenie całego kraju, co w praktyce spowodowało bardzo znaczący spadek przychodów we wszystkich hotelach.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 63 482 tys. PLN (rentowność na poziomie 22,0%) wobec 56 638 tys. PLN w analogicznym okresie roku 2019 (rentowność 21%). Spadek rentowności Grupy wynika w głównej mierze z poniesionej straty w segmencie hotelarskim, co jest konsekwencją ograniczeń administracyjnych i innych skutków pandemii koronawirusa.

8. Przychody i koszty

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	888	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	95	
Otrzymane kary i odszkodowania	297	118
Dotacje otrzymane (Tarcza COVID)	1 365	
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	65	270
Obciążenia za opóźnienia/		73
Pozostałe przychody operacyjne	332	89
Pozostałe przychody operacyjne razem	3 042	590

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

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	0	594
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	806	1 253
Darowizny	275	75
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	101	0
Korekta VAT o współczynnik	48	18
Inne koszty	0	121
Pozostałe koszty operacyjne razem	1 230	2 062

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek	201	22
Zysk z realizacji instrumentów finansowych per saldo	122	110
Zysk ze sprzedaży akcji	123	321
Inne przychody finansowe	36	166
Przychody finansowe ogółem	483	620

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	2 427	2 681
Odsetki od pożyczek	0	68
Odsetki od innych zobowiązań	67	55
Odsetki od obligacji	116	200
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	2 582	2 517
Ujemne różnice kursowe	635	47
Prowizje bankowe	995	541
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	749	
Inne koszty finansowe	49	0
Koszty finansowe ogółem	7 620	6 108

9. Sezonowość działalności

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

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

11. Podatek dochodowy

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

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	686	2 345
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2018: 19%):	130	446
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	99	282
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-270	-167
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonego od strat podatkowych (+)	965	844
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	454	410
Rozliczenie straty podatkowej (-)		
Podatek dochodowy	1 379	1 815
Zastosowana średnia stawka podatkowa	201%	77%

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Stan na 30-09-2020</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis na zapasy	394	170		564
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	1 615	433		2 048
Kontrakty budowlane		643		643
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	14	0		14
Inne aktywa	198	76		274
wycena obligacji	45	42		87
wycena należności	41	18		59
<i>Zobowiązania:</i>				
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 360	-219		1 141
Zmiana stanu rezerw	1 363	259		1 622
Pochodne instrumenty finansowe	103	209		311
Wycena bilansowa zobowiązań	49	16		65
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	131	416		547
Inne zobowiązania	115	343		458
<i>Inne:</i>				
Aktywo na stratę podatkową	3 183	319		3 501
Razem	8 608	2 725		11 333

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Stan na 30-09-2020</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	254	-84		170
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	7 310	-1 597		5 713
Nieruchomości inwestycyjne	10 490	-862	-157	9 471
Pochodne instrumenty finansowe	68	-68		0
Wycena zapasów do wartości godziwej	268	-268		0
Kontrakty budowlane	583	-583		0
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	0	0		0
Wycena akcji obcych (poza akcji PJP)	0	0		0
Wycena akcji PJP do wartości godziwej	0	0		0
Inne aktywa	7	-7		0
<i>Zobowiązania:</i>				
Inne zobowiązania	60	-32	0	28
Razem	19 041	-3 501	-157	15 382

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-09-2020 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 877	168 678	2 721	2 772	3 787	22 549	203 384
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	9 484	1 320	209	1 224	11 142	23 379
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-320	-182	-29	0	-531
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych	0	-4 458	-286	0	0	0	-4 744
Amortyzacja (-)	0	-5 102	-1 066	-267	-969	0	-7 405
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2020 (niebadane) roku	2 877	168 602	2 369	2 532	4 035	33 691	214 105

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

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

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2020-2024 segmentu hotelowego (lub okresowi odpowiadającemu długości trwania umów najmu przyjętych do oszacowania aktywów z tytułu prawa do użytkowania), opracowanej przez jednostkę dominującą,
- Test przeprowadzono oddzielnie dla każdego ośrodka generującego przepływy pieniężne (CGU), który został określony dla poszczególnych lokalizacji hoteli (miast lub aglomeracji trójmiejskiej)
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez segment hotelowy oszacowano na podstawie wyników historycznych, wpływy epidemii na działalność poszczególnych hoteli, planowanych działaniach oszczędnościowych wdrażanych w roku 2020 i planowanym zastosowaniu narzędzi pomocowych,
- Dla oszacowania wartość rezydualnej segmentu hotelowego założono 1,9% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAPM (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
 - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 1,34%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych 06.2020 roku,

- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 6,5%, a wskaźnik beta na poziomie 0,64 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę 2,5%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie od 0,53 do 1,42 w zależności od lokalizacji CGU,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi w przedziale od 5,84% do 6,07%.

W trakcie analizy wrażliwości testu zastosowano wyższą stopę dyskontową w stosunku do przedstawionych powyżej w przedziale od 8,5%-9,0%. Zastosowanie wyższej stopy dyskontowej nie wpłynęło na wykazanie utraty wartości zaangażowanych aktywów poszczególnych CGU.

Powyższe stopy dyskontowe zastosowano także do testowania utraty wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (oszacowane zgodnie z MSSF16), choć w ocenie Zarządu Grupy jest podejściem skrajnie konserwatywnym, gdyż w ocenie Zarządu powinna być zastosowana stawka dyskontowa tożsama z zastosowaną do szacowania tych aktywów zgodnie z MSSF 16.

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

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

Podczas przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez Biegłego Rewidenta, złożył on zastrzeżenie do wniosków z przeprowadzonego testu na utratę wartości aktywów segmentu hotelarskiego. Rozbieżność w osądzie wartości aktywów dotyczyła bydgoskiego ośrodka generującego przepływy pieniężne (CGU), a w szczególności szacunku wartości Hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy.

Zgodnie z przedstawionym w raporcie bieżącym z dnia 01 października 2020 r. stanowiskiem Zarządu, Grupa zleciła niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu wycenę hotelu „Pod Orłem”, jako głównego składnika aktywów bydgoskiego CGU. Do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa nie otrzymała przedmiotowej wyceny.

Aktualne wyniki finansowe, pomimo administracyjnego ograniczenia działalności hoteli dla klientów nie podróżujących służbowo, a także perspektywy stosunkowo szybkiego pojawienia się szczepionki przeciwko wirusowi SARS-COV 2, nie odbiegają od założeń przychodowych przyjętych do testów.

13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-09-2020 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	20 382	58 306	2 182	5 225	1 091	87 187
Aktualizacja wartości	0	1 495	0	0	0	1 495
Zwiększenia	0	344	2 777	970	0	4 091
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-60	0	-60
Amortyzacja (-)	-217	-6 044	-402	-1 949	-87	-8 698
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	126	0	44	0	170
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2020 roku	20 165	54 228	4 558	4 230	1 004	84 185

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

W związku z trwającą pandemią COVID-19 Grupa renegotjowała umowy w segmencie hotelowym. Płatności leasingowe uległy czasowemu obniżeniu o łączną kwotę 583 tys. PLN (w wartościach umownych) bez zmiany okresu leasingu lub z jego równoczesnym przedłużeniem o analogiczny okres. Przy modyfikacji umów następuje skalkulowanie ponownie zobowiązania przy uwzględnieniu zaktualizowanych płatności leasingowych i zaktualizowanej stopy dyskontowej, która od czasu początkowego ujęcia tych umów spadła z 4,5% do 3,5%. W rezultacie w okresie sprawozdawczym nastąpił wzrost aktywa i zobowiązania leasingowego o kwotę 1 495 tys. PLN, a płatności leasingowe przypadające do zapłaty za ten okres były mniejsze o 1 591 tys. PLN (w wartościach umownych).

14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2020 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 86 651 tys. PLN.

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
Wartość bilansowa na początek okresu	96 271	95 906
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-11 131	0
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	4 458	6 526
Przeszacowanie do wartości godziwej przez kapitał (+/-)	0	16 869
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 971	4 823
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-4 111	-27 970
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	0	-11 559
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-806	3 370
Wartość bilansowa na koniec okresu	86 651	96 271

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 25 639 tys. PLN. W 2020 roku występują prace w ramach dostosowywania powierzchni do najemców. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2019 roku wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 1 474 tys. PLN, odpisu do wartości godziwej w kwocie 524 tys. PLN i reklasyfikacji części tej nieruchomości wcześniej wykorzystywanej na własne potrzeby i ujmowanej w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 4 458 tys. PLN.
W tej pozycji ujmowana jest tylko ta część nieruchomości, która przeznaczona jest na wynajem podmiotom trzecim. Pozostała część budynku IMMOBILE K3 jest prezentowana w rzeczowych aktywach trwałych.
2. Grunt inwestycyjny położony w Bydgoszczy o powierzchni 53 554 m² o wartości godziwej 41 969 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing. Zmiana wartości tej nieruchomości wynika z przeniesienia części gruntów wraz z poniesionymi nakładami do zapasów, w celu rozpoczęcia budowy kolejnego etapu osiedla w kwocie 8 230 tys. PLN.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 36 007 m², o wartości godziwej 16 652 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2019 roku spadła o 2 405 tys. PLN głównie w wyniku przeniesienia części nieruchomości do zapasów, celem realizacji kolejnego etapu budowy osiedla (2 901 tys. PLN).

4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 390 tys. PLN w tym kwartale nie uległa zmianie.

Nieruchomość gruntowa położona w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685 m² i wartości 4 111 tys. PLN została sprzedana, co zostało szerzej opisane w nocie nr 15.

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

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

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

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-09-2020 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	25 639	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 741 m ²
					Powierzchnia biurowa 53 PLN/m ² /miesięcznie
					Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m ² /miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 280 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 53 554 m ²	41 969	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 007 m ²	16 652	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 200 PLN/m ² do 500 PLN/m ²

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-09-2020 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m ²	2 390	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
Razem		86 651			

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży:

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019 (przekształcone)
Wartość na początek okresu	21 339	1 247
Rzeczowe aktywa trwale sprzedane w okresie	0	-1 164
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	5 650	27 970
Wycena nieruchomości inwestycyjnych zakwalifikowanych do sprzedaży		-6 712
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	-25 365	-2
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 624	21 339

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

zobowiązania leasingowego przypisanego do tej nieruchomości w kwocie 2 252 tys. PLN. Przeniesienie własności nastąpiło w dniu 23 lipca 2020 roku.

W dniu 29 listopada 2019 r. Zarząd spółki zależnej ATREM S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację o podjętej uchwale w sprawie zamiaru sprzedaży na rzecz podmiotu trzeciego zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki, obejmującej składniki materialne i niematerialne związane z prowadzoną przez ATREM S.A. działalnością w zakresie IT oraz pracowników, składających się na wyodrębniony ze struktury organizacyjnej ATREM S.A. Dział Informatyki (dalej ZCP). W dniu 29 września 2020 roku spółka zależna podpisała przedwstępną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej składniki materialne i niematerialne związane z prowadzoną przez Spółkę zależną działalnością w zakresie IT oraz pracowników i osoby fizyczne współpracujące na podstawie umów cywilno-prawnych, składających się na wyodrębniony ze struktury organizacyjnej spółki ATREM S.A. Dział Informatyki. Zgodnie z umową spółka ATREM S.A. zobowiązała się do sprzedaży ZCP na rzecz APATOR-ELKOMTECH S.A. z siedzibą w Łodzi, za łączną kwotę 3 999 tys. PLN.– Strony ustaliły, że zawrą umowę przyrzeczoną w dniu 06 listopada 2020 r. Warunkiem umowy jest wyrażenie zgody na sprzedaż ZCP przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ATREM S.A. Warunki zawarte w przedwstępnej umowie zostały spełnione i doszło do podpisania umowy przyrzeczonej w dniu 6 listopada 2020 roku. W związku z powyższym, na dzień 30 września 2020 roku wyceniono aktywa związane z ZCP na kwotę 1 538tys. PLN i zaprezentowano je w pozycji aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

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

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży: nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-06-2020 roku	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Maszyny przemysłowe	86	86
Nieruchomość inwestycyjna - Factoria		21 254
ZCP-ATREM	1 538	

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Leasing - Factoria		2 758
Zobowiązania ZCP-ATREM	140	

16. Aktywa niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 118	0	293	351	993	0	38	3 793
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	0	0	0	40	-37	3
Amortyzacja (-)	0	0	-138	-187	-79	-40	0	-444
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2020 roku	2 118	0	160	-100	913	0	1	3 092

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

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

17. Zapasy

	30-09-2020	31-12-2019
Materiały	11 665	14 465
Półprodukty i produkcja w toku	111 875	76 191
Wyroby gotowe	17 014	14 374
Towary	1 215	2 727
Wartość bilansowa zapasów razem	141 769	107 757

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

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01-01 do 30-09-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Stan na początek okresu	298	358
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-59	0
Odpisy odwrócone w okresie (-)	0	-59
Stan na koniec okresu	239	298

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

18. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	7 664	7 607	0	0
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	4 364	5 051	0	0
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	3 088	2 641	0	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	15 116	15 298	0	0
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	455	691
Pozostałe rezerwy	228	228	0	0
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	228	228	455	691
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	15 344	15 526	455	691

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 września 2020 roku wynoszą 455 tys. PLN, co oznacza spadek wartości o 236 tys. w stosunku do 31 grudnia 2019 roku.

19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

19.1. Rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	3 703	3 845	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	8	109	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 344	1 756	2 903	1 788
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	1 840	2 014	0	0
Inne rezerwy	379	737	252	35
Pozostałe rezerwy razem	8 274	8 462	3 155	1 823

Na dzień 30 września 2020 roku na rezerwy na sprawy sądowe i kary składa się głównie rezerwa z tytułu opóźnienia realizacji jednego z kontraktów budowlanych, w którym spółka zależna ATREM S.A. była członkiem konsorcjum, w kwocie 3 336 tys. PLN. Kwestia ta została szerzej opisana w notce 21.1.

19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Podatki od nieruchomości i prawo wieczystego użytkowania gruntu	356	0	0	0
Ubezpieczenia	584	344	0	0
Inne koszty opłacone z góry	1 000	905	111	106
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 940	1 249	111	106
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Przedpłaty hotelowe	26	342	0	0
Rezerwy na koszty hotelowe	889	1 650	0	0
Inne rozliczenia	1 577	340	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 491	2 332	0	0

Pozycje przedpłat hotelowych oraz rezerw na koszty hotelowe w łącznej kwocie 915 tys. PLN (1 992 tys. PLN w 2019 roku) dotyczą głównie doszacowanych kosztów na faktury w drodze.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

20. Kredyty, pożyczki i obligacje

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 126	Kredyt hipoteczny	-	2 126	17.10.2029	Hipoteka zwykła w kwocie 2.760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1.380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 19,5 tys. PLN	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 700	Kredyt inwestycyjny	-	13 700	31.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 26.340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzowie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE	Miesięcznie (kapitał): 300 tys. do 30.11.2022 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020) 5 900 tys. w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	20 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 8 500 tys.	8 500	8 450	09.11.2020	Hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000 tys.	2 480	2 480	09.05.2021		310 tys. PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2021	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża LIBOR 1M + marża
					2 535	2 535			70 tys. EUR miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2021	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	6 440	30.07.2021	Hipoteka umowna do kwoty 19.800 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża EURIBOR O/N + marża
						0				
					300	0				
5	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	5 000	Kredyt odnawialny	5 000	3 310	10.08.2021	Hipoteka umowna do kwoty 19.800 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, , blokada środków pieniężnych	Spłata nie później niż 270 dni od dnia ciągnięcia transzy z wpływów pochodzących z zapłaty za zrealizowane zamówienie lub umowę	WIBOR 1M + marża
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	30 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	3 864	21.06.2021	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 40.000 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M EURIBOR 1M
						0				
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 850	Kredyt inwestycyjny	9 850	9 850	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Miesięcznie (kapitał): 220 tys. od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 tys. - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
8	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	7 585	26.02.2021	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
					12 500	0				
9	Commerzbank	Overdraft	0	Overdraft	300	0	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account	6,33% + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
10	BGK	Kredyty	29 390	Kredyt inwestycyjny	29 390	29 390	30.07.2033	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP M, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Miesięcznie (kapitał): do 30.06.2033 - 130 tys., w dniu 30.07.2033 - 9 500 tys.	WIBOR 1M + marża
11	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	47 425	Kredyt	47 425	10 465	20.11.2023	Hipoteka umowna do kwoty 98.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umów z wykonawcami, zastaw rejestrowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 5, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 3M + marża
12	mBank S.A.	Kredyt VAT	5 000	Kredyt VAT	5 000	2 977	23.11.2021	Hipoteka umowna na drugim miejscu do kwoty 7.500 tys. PLN, blokada środków pieniężnych ze zwrotu podatku VAT	Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
13	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	9 700	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	3 874	31.01.2021	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
14	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 580	Kredyt inwestycyjny	-	8 580	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. do 30.11.2023 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 5 414 tys. w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
15	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 701	Kredyt inwestycyjny	-	12 701	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 62 tys. do 31.12.2020 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 66 tys. do 31.12.2021, 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 79 tys. do 31.12.2024, 84 tys. do 31.12.2025, 88 tys. do 30.09.2026, 7 247 tys. - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
16	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	950	Kredyt inwestycyjny	-	950	31.05.2024	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 tys. do 30.04.2024, karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 133 tys. - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
17	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 958	Kredyt inwestycyjny	-	15 958	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 92 tys. do 31.12.2020 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 96 tys. do 31.12.2021, 102 tys. do 31.12.2022, 108 tys. do 31.12.2023, 115 tys. do 31.12.2024, 122 tys. do 31.12.2025, 9 166 tys. - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
18	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 660	Kredyt inwestycyjny	-	9 660	28.02.2027	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 62 tys. do 31.12.2020 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 66 tys. do 31.12.2021, 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 78 tys. do 31.12.2024, 82 tys. do 31.12.2025, 86 tys. do 31.01.2027, 3 916 tys. - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
19	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	20 000	Kredyt inwestycyjny	17 000	11 268	31.03.2029	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 45 tys. od 31.01.2021 do 31.03.2022, 62 tys. do 31.03.2023, 80 tys. do 31.03.2024, 90 tys. do 31.03.2025, 95 tys. do 31.03.2026, 100 tys. do 31.03.2027, 110 tys. do 28.02.2029, 8 671 tys. - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
				Kredyt rewolwingowy	3 000	339	30.12.2020	Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża	

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Kredyty	166 502
Obligacje	4 302
Pożyczka od jednostki powiązanej	1 535
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-2 209
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	170 131
Krótkoterminowe	52 984
Długoterminowe	117 146

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

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

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 roku:

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

ATREM S.A. zawarła z mBank S.A.:

- w dniu 28 stycznia 2020 roku aneksy do umów kredytu w rachunku bieżącym oraz umów ramowych na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitów gwarancyjnych do dnia 28 lutego 2020 roku,
- w dniu 24 lutego 2020 roku aneksy do umów kredytu w rachunku bieżącym oraz umów ramowych na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 26 lutego 2021 roku,
- w dniu 29 lipca 2020 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym, na mocy którego zobowiązała się złożyć do Banku wnioski o finansowanie celowe kontraktów, w ustalonych wcześniej terminach. Zgodnie z podpisanym aneksem zmieni się struktura finansowania w Spółce, lecz łączna wysokość limitu kredytu nie ulega zmianie.

W dniu 16 marca 2020 roku spółki PJP MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., MODULO Parking Sp. z o.o. oraz ATREM S.A. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do łącznej kwoty 25 000 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 30

000 tys. PLN). W dniu 18 czerwca 2020 roku ww. spółki zawarły techniczny aneks wydłużający termin ostatecznej spłaty multilinii do dnia 21 lipca 2020 roku. W dniu 21 lipca 2020 roku został zawarty aneks wydłużający termin ostatecznej spłaty multilinii do dnia 21 czerwca 2021 roku.

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

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

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

W dniu 22 lipca 2020 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank S.A. aneksy:

- do umowy kredytu w rachunku bieżącym podwyższający limit o 1 200 tys. PLN, tj. do kwoty 6 500 tys. PLN oraz wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu do dnia 30 lipca 2021 roku,
- do umowy ramowej na gwarancje wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 30 lipca 2021 roku.

W dniu 22 lipca 2020 roku PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej na gwarancje podwyższający limit na gwarancje o 4 000 tys. PLN, tj. do kwoty 7 400 tys. PLN oraz wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 30 lipca 2021 roku

W dniu 21 września 2020 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z PKO Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego podwyższający poziom dopuszczalnego wskaźnika finansowego zadłużenia finansowego netto do EBITDA.

21. Inne istotne zmiany

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

21.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa z powództwa Spółki przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

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

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

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3.388.412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

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

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem Makrum S.A. (dalej Spółka) ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego od dnia otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. W wyniku egzekucji poręczyciela hipotecznego dłużnika Spółka na poczet w/w wierzytelności otrzymała kwotę 342.727,61 PLN PLN. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ zredukowana należność miała być uregulowana do dnia 31.03.2019r. W związku z upływem terminu jaki miał Dłużnik na uregulowanie należności Spółki, Spółka wniosła o uchylenie układu. Sąd oddalił wniosek Spółki i poinformował o złożeniu przez Dłużnika nowych

propozycji układowych, ostatecznie zakładających wydłużenie terminu na spłatę wierzycieli z grupy wierzycieli obejmującej Spółkę do dnia 30.04.2020r. jednocześnie proponując redukcję zadłużenia głównego o 25% i wszystkich odsetek, kosztów procesu i kosztów postępowania egzekucyjnego, a nadto zaproponował możliwość zaspokojenia wierzycieli z grupy obejmującej Spółkę poprzez ustanowienie na ich rzecz lokali mieszkalnych w cenie 5.350 zł brutto/mkw. Zgromadzenia Wierzycieli w głosowaniu w dniu 20 stycznia 2020r. przyjęło propozycje układowe. Spółka głosowała przeciw propozycji układu i złożyła zastrzeżenia do układu. Sąd wydał postanowienie odmawiające zatwierdzenia nowego układu. Dłużnik złożył zażalenie na to postanowienie. Sprawa w toku. Spółka wniosła o uchylenie poprzednio zatwierzonego układu.

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

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

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

Spółki zależna wystąpiła z powództwem o zapłatę należnego spółce zależnej wynagrodzenia, które zostało potrącone przez Zamawiającego z notą obciążeniową Zamawiającego. Po wydaniu nakazu zapłaty Zamawiający złożył sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Spółka zależna ustosunkowała się do twierdzeń i zarzutów Zamawiającego podtrzymując stanowisko z pozwu. Sprawa w toku. Mając na względzie potencjalny upływ czasu niezbędny do rozstrzygnięcia sporu, a przede wszystkim przyjętą politykę rachunkowości, Zarząd PJP MAKRUM S.A. zdecydował o dokonaniu odpisu należności w kwocie 1 000 tys. PLN.

Poniżej przedstawiono sprawy ATREM S.A.:

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

W dniu 15 lutego 2016 r. Konsorcjum z udziałem Spółki ATREM S.A. w składzie: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum), ATREM S.A. (Partner Konsorcjum) oraz GP Energia Sp. o. o. (Partner Konsorcjum) złożyło w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 12.140.070 PLN tytułem należności wynikających z realizacji umowy na wykonanie zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie

technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwartozamkniętym” (zwanej dalej Umową), odpowiadającą wartości nienależnego świadczenia. Spółki wchodzące w skład Konsorcjum, w ramach przedmiotowego postępowania, dochodzą od pozwanej osobnych roszczeń zgodnie z procentowym podziałem zakresu Zamówienia, odpowiadającym następującym wartościom: Techmadex S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, ATREM S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, GP Energia Sp. z o. o.: 20% wartości przedmiotu sporu. W ocenie ATREM S.A. roszczenie objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. W trakcie realizacji Umowy, Konsorcjum Wykonawcy z udziałem Spółki zostało zmuszone do wykonania szeregu prac dodatkowych, nieprzewidzianych w SIWZ, z przyczyn spowodowanych wadami dokumentacji przetargowej oraz wystąpieniem okoliczności niemożliwych do przewidzenia przez strony na etapie zawierania Umowy. Sprawa w toku na etapie sporządzania opinii przez biegłego sądowego.

W dniu 22 lutego 2018 r. członkowie Konsorcjum z udziałem Spółki ATREM S.A.: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum) oraz ATREM S.A. (Partner Konsorcjum, dalej zwana także Spółka) złożyli w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) o zapłatę kwoty 2.647.000 PLN (słownie złotych: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100) tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego kosztem członków Konsorcjum przez Zamawiającego bez podstawy prawnej, na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (Gwarant) na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek (Gwarancja) wniesionej przez Lidera Konsorcjum tj. Techmadex S.A. działającej w imieniu członków Konsorcjum w składzie Techmadex S.A., ATREM S.A. oraz GP Energia sp. o. o., zgodnie z żądaniem Zamawiającego, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2017. Spłata kwoty wypłaconej przez Gwaranta dokonana została przez Techmadex S.A. w części obejmującej 60% oraz przez ATREM S.A. w części obejmującej 40%. Zamawiający uzasadnił żądanie wypłaty środków z Gwarancji, nienależytym wykonaniem przez Konsorcjum zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce“ w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” i naliczeniem z tego powodu kary umownej w wysokości 9.767.430 PLN, o nałożeniu której Spółka informowała raportem bieżącym nr 28/2016. Wartość przedmiotu sporu wynosi 2.647.000 PLN (słownie: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100). Żądanie pozwu dotyczy zasądzenia kwoty 1.588.200 PLN (słownie złotych: jeden milion pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych 00/100) na rzecz Techmadex S.A. oraz kwoty 1.059.000 PLN Spółki, co odpowiada wysokości kwot uiszczonych przez tych Uczestników Konsorcjum na rzecz Gwaranta, tj. w następujących udziałach: Techmadex S.A.: 60%, ATREM S.A.: 40%. W ocenie Spółki roszczenie objęte przedmiotowym pozwem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Spółka kwestionuje w całości roszczenia Zamawiającego z tytułu kar umownych, uznając je za całkowicie

bezpodstawne, w związku z czym domaga się zwrotu przypadającej na Spółkę części kwoty wypłaconej przez Gwaranta na rzecz Zamawiającego z Gwarancji. Celem postępowania jest odzyskanie kwoty uzyskanej przez Zamawiającego kosztem Powodów, w tym Spółki bez podstawy prawnej. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym

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

W dniu 07 października 2016 r. Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 2.018.430 PLN (słownie: dwa miliony osiemnaście tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za realizację umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego” (zwanej dalej Umową). W zakresie dochodzonej przez pozew kwoty Spółka ATREM S.A. otrzymała od spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej kwocie 4.243.114 PLN (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści trzy tysiące sto czternaście złotych 26/100), które rzekomo miałyby przysługiwać spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z przysługującą ATREM S.A. wierzytelnością dochodzoną pozwem. Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość należności na kwotę dochodzoną pozwem. W treści pozwu Spółka przedstawiła argumentację potwierdzającą bezzasadność roszczeń spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym.

W dniu 30 listopada 2016 r. Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 290.403 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta trzy złote 43/100) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, w związku z realizacją umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Wykonane przez Spółkę roboty dodatkowe obejmowały – prace związane z koniecznością zmiany przebiegu tras kablowych, w związku z brakiem zezwolenia przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. na skorzystanie z istniejącej kanalizacji oświetlenia nawigacyjnego, a także roboty wynikające z potrzeby usunięcia kolizji północno-wschodniej stopy fundamentowej z siecią podziemną (studnią kanalizacyjną) oraz roboty dodatkowe powstałe na skutek konieczności przeniesienia urządzeń klimatyzacji budynku CARGO. W ocenie spółki roszczenie ATREM S.A. objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym.

Sprawa przeciwko MCC S.A.

ATREM S.A. złożyła pozew z dnia 30 stycznia 2020r. o zapłatę 486.367,53 PLN. tytułem zwrotu części (70%) wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz zapłaty wynagrodzenia w zakresie, w jakim nie zostało dotychczas uregulowane przez MCC S.A. uzyskując w sprawie nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Toruniu w dniu 05 lutego 2020 r. Pozwany jednakże złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości uzasadniając swoje stanowisko dokonaniem potrąceniem należności powoda z rzekomą należnością spółki pozwanej z tytułu kary umownej. W odpowiedzi na sprzeciw ATREM S.A. kwestionuje wszelkie twierdzenia i zarzuty spółki pozwanej podtrzymując swoje roszczenie w całości. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym.

Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Spółka w dniu 14 lipca 2020 r. otrzymała od Tauron Dystrybucja S.A. („Zamawiający”) oddział w Legnicy notę księgową z kwotą do zapłaty przez Spółkę na rzecz Zamawiającego w wysokości 8.134.714, 00 PLN tytułem kary umownej wynikającej z Umowy o roboty budowlane – Budowa „pod klucz” nowej stacji 110/20/6kV KALINÓWKA wraz z dowiązaniem liniowymi 110kV i 20kV, zawartą w dniu 8.06.2015 r. z łącznym wynagrodzeniem umownym Spółki w wysokości 16.877.000 PLN netto. Spółka nie zgadzając się z roszczeniem Zamawiającego odesłała powyższą notę księgową bez ujmowania rezerwy na otrzymaną notę. Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że naliczenie przez Zamawiającego kary umownej jest bezzasadne, o czym poinformował Zamawiającego przedkładając uzasadnienie stanowiska. Ponadto zdaniem Zarządu Spółki, roszczenie Zamawiającego zostało zgłoszone wskutek zgłoszenia roszczenia Spółki wobec Zamawiającego z tytułu niezapłaconego na rzecz Spółki wynagrodzenia z tytułu wykonania Umowy w wysokości 883.140,00 PLN brutto. Wobec braku zapłaty zaległej płatności ze strony Zamawiającego, Spółka skierowała wobec Zamawiającego pozew o zapłatę ww. wynagrodzenia oraz dokonała odpisu aktualizującego w wysokości 50% brutto, zgodnie z Polityką Rachunkowości. Pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Spółka odpowiedziała na sprzeciw. Sprawa w toku.

21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 września 2020 roku wynosiło 72 336 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 1 438 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2019 roku.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 30 września 2020 roku wynosiło 12 830 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 6 770 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2019 roku.

21.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2020 roku Grupa posiadała zobowiązań z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 163 tys. PLN

21.4. Kapitał podstawowy

	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Liczba akcji	74 948 901	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

* - dane prezentowane w złotych

21.5. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
Saldo na początek okresu	38 592	24 601
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (Atrem S.A.)	0	12 582
Dywidenda wypłacone z zatwierzonego zysku akcjonariuszom niekontrolującym PJP MAKRUM	-1 230	-1 228
Różnice z przeliczenia	68	-94
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	3 106	2 730
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	40 535	38 592

21.6. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 30-09-2020	Stan na 30-09-2020 (bez wpływu MSSF16)	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2019 (bez wpływu MSSF16)
<i>Kapitał:</i>				
Kapitał własny	229 564	232 162	233 416	234 669
Kapitał	229 564	232 162	233 416	234 669
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>				0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 049	27 049	20 589	20 589
Kapitał własny	229 564	232 162	233 416	234 669
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	170 131	170 131	179 826	179 826
Leasing	80 532	2 227	83 906	3 946
Inne zobowiązania finansowe	4 642	4 642	1 389	1 389
Źródła finansowania ogółem	511 917	436 210	519 125	440 418
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,45	0,53	0,45	0,53
<i>EBITDA</i>				0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 823	7 933	10 501	8 604
Amortyzacja	16 547	11 419	17 069	9 756
EBITDA *	24 370	19 352	27 570	18 361

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

	Stan na 30-09-2020	Stan na 30-09-2020 (bez wpływu MSSF16)	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2019 (bez wpływu MSSF16)
<i>Dług:</i>				0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	170 131	170 131	179 826	179 826
Leasing	80 532	2 227	83 906	3 946
Inne zobowiązania finansowe	4 642	4 642	1 389	1 389
Dług netto	228 256	149 951	244 531	164 571
Wskaźnik długu do EBITDA **	9,37	7,75	8,87	8,96

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

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 9-miesięczny

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	17 528	13 435
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	6 297	3 875
Środki pieniężne w kasie	166	125
Depozyty krótkoterminowe	674	415
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	2 383	2 739
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	27 049	20 589

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 września 2020 roku osiągnęła poziom 27 049 tys. PLN i zwiększyła się w stosunku do 31 grudnia 2019 o 6 460 tys. PLN.

Z ogólnej kwoty posiadanej przez Grupę gotówki w stosunku do środków pieniężnych o wartości 1 509 tys. PLN Grupa ma ograniczoną możliwości dysponowania. Są to środki na rachunku deweloperskim, które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu finansującego budowę mieszkań.

21.8. Pozostałe aktywa finansowe

	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</i>	0	0
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	15 677	16 627
Środki o ograniczonej możliwości dysponowania	14 369	16 627
Inne	1 308	0

W ramach pozostałych aktywów finansowych o łącznej wartości 10 504 tys. PLN występują środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Są to w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich (14 369 tys. PLN).

21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

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

Zmiana stanu zapasów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-34 012
Nabycie spółki zależnej Promlift	64
Zmiana prezentacji gruntów z nieruchomości inwestycyjnych	11 131
Zmian w związku z zakwalifikowaniem do dostępnych do sprzedaży	-729
Skalkulowane nabyte PWUG	149
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	-23 398

Zmiana stanu należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)
Zmiana stanu należności z bilansu	33 695
Nabycie spółki zależnej Promlift	88
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	33 783

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	-15 041
Niewypłacona dywidenda	-1 507
Niewypłacona dywidenda dla mniejszości	-1 230
Zmian w związku z zakwalifikowaniem do dostępnych do sprzedaży	-55
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na NI	-128
Nabycie spółki zależnej Promlift	-322
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	-18 283

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	372
Nabycie spółki zależnej Promlift	5
zmiana środków na rachunkach deweloperskich	1 290
Zmiana w związku z zakwalifikowaniem do dostępnych do sprzedaży	-14
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	1 653

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów	18 725
Zmiana w związku z zakwalifikowaniem do dostępnych do sprzedaży	-330
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów w przepływach pieniężnych	18 395

21.10. Należności i pożyczki długoterminowe

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 30 września 2020 roku osiągnęła poziom 6 371 tys. PLN i jest o 561 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2019 roku. Na saldo składają się głównie kaucje zatrzymane w związku z realizacją umów budowlanych.

21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	77 862	105 839
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-23 022	-20 705
Należności z tytułu dostaw i usług netto	54 840	85 134
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	1 918	4 132
Inne należności	1 953	2 776
Pozostałe należności finansowe netto	3 871	6 908
Należności finansowe	58 711	92 043
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	8 482	7 703
Zaliczki	73	2 056
Pozostałe należności niefinansowe	31	10
Należności niefinansowe	8 586	9 769
Należności krótkoterminowe razem	67 298	101 812

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

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

	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
Stan na początek okresu	20 705	18 529
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	5 284	3 210
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-2 496	-536
Odpisy wykorzystane (-)	-644	-496
Inne zmiany	174	-2
Stan na koniec okresu	23 022	20 705

21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązani

21.13.1. Zobowiązania krótkoterminowe

	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	57 282	77 483
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	163	335
Kaucje	6 662	6 206
Inne zobowiązania finansowe	4 642	1 389
Zobowiązania finansowe	68 749	85 413

	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń (bez PIT,ZUS)	2 670	5 021
Przedpłaty	501	0
Inne zobowiązania niefinansowe*	3 789	293
Zobowiązania niefinansowe	6 960	5 314
Zobowiązania krótkoterminowe razem	75 709	90 728

* Niewypłacona dywidenda

12.13.2 Zobowiązania długoterminowe

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 4 359 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

21.14. Leasing

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30-09-2020 roku							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	Zmienne	1 rok	453	453	453	0
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Zmienne	3 lata	976	976	261	715
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	Zmienne	3-4 lata	0	802	418	384
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	Zmienne	3-4 lata	0	730	176	554
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	Zmienne	3-4 lata	352	2 592	889	1 703
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Stałe	1-3 lata	0	58 343	7 766	50 577
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	Stałe	1-3 lata	128	496	259	237
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	Stałe	4 lata	40	125	125	0
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	Stałe	10 lata	396	1 752	167	1 585
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	Stałe	70-71 lat	0	14 264	1 953	12 311
Leasing finansowy na dzień 30-09-2020					80 532	12 466	68 067

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

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

	<i>Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:</i>			
	<i>do 1 roku</i>	<i>od 1 roku do 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>razem</i>
<i>Stan na 30-09-2020 roku</i>				
Przyszłe opłaty leasingowe	19 911	33 785	69 118	122 814
Koszty finansowe (-)	-7 446	-9 672	-25 164	-42 282
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	12 466	24 113	43 954	80 532

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

21.15. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku wyniosła 25 580 tys. PLN. W analogicznym okresie 2019 roku koszty sprzedaży wynosiły 20 388 tys. PLN. Wzrost kosztów sprzedaży jest skorelowany z rozwojem Grupy i wzrostem ogólnego poziomu przychodów, głównie w segmencie przemysł. W bieżącym okresie miała miejsce zmiana alokacji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu, która miała wpływ również na dane porównawcze, została opisana w nocie nr 7.

21.16. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku wyniosły 26 917 PLN i są o 219 tys. PLN wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

21.17. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	74 948 901	75 362 932
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	74 948 901	75 362 932
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-3 798	205
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,05	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,05	0,00
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	-3 798	205
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,05	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,05	0,00

22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

w segmencie budownictwa przemysłowego, segmencie konstrukcji stalowych i elektroenergetyki. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji.

Na dzień 30 września 2020 roku Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 18 784 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku 17 776 tys. PLN), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe. Zarówno na dzień 30 września 2020 roku jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie ujęła strat z tytułu utraty wartości składnika aktywów z tytułu umów.

Zobowiązania z tytułu umowy obejmują przede wszystkim zaliczki otrzymane na poczet realizacji umów, bez kosztów odsetek od otrzymanych zaliczek. Na dzień 30 września 2020 roku zobowiązania wyniosły 69 205 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku 49 472 tys. PLN).

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

	Stan na 30-09-2020 (niebadane)	Stan na 31-12-2019
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	185 575	213 195
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	23 610	15 485
Przychody z umowy ujęte do dnia bilansowego	209 185	228 680
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	203 719	215 713
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	5 466	12 967
należności z tytułu umów o usługę budowlaną	19 042	17 776
odpis na aktywa z tytułu umów		0
zaliczki		0
zobowiązania z tytułu umów	69 205	49 472
w tym zaliczki	55 629	44 663

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

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 30-09-2020 (niebadane)	Stan na 31-12-2019
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	428 319	542 508
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	185 575	213 195
Koszty pozostające do realizacji umowy	200 555	287 603
Szacunkowe łączne koszty umowy	386 130	500 798
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	42 189	41 711
Zyski (+)	42 425	46 671
Straty (-)	-236	-4 960

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

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

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

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

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

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

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

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

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

23.2. Zbycie jednostek zależnych

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

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

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

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

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

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

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

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

- kontraktów walutowych - Grupa posiadała kontrakty walutowe typu forward o wartości 2 500 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wykazała zobowiązanie z tytułu pochodnych instrumentów finansowych w kwocie 216 tys. PLN, wynik z rozliczenia kontraktów per saldo wyniósł na dzień bilansowy 748 tys. PLN,
- pożyczki otrzymanej w walucie EUR,
- kredytu w walucie EUR,
- rozrachunki walutowe.

Ryzyko walutowe

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

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

Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	30-09-2020	31-12-2019
	EUR	EUR
<i>Aktywa finansowe (+):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	1 027	687
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	530	225
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-1 635	-890
Leasing	-352	-100
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-976	-2 011
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-1 406	-2 088

Ryzyko kredytowe

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

Ponadto Grupa przeprowadziła analizę odpisów z tyt. oczekiwanych straty kredytowych w oparciu o historyczne dane nt. ściągalności należności oraz z uwzględnieniem ewentualnego wpływu pandemii koronawirusa na ściągalność należności w przyszłości. Jednakże do dnia bilansowego Grupa nie odnotowała

negatywnego wpływu pandemii na ściągalność należności. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów na oczekiwane straty kredytowe zostały przedstawione w notce 21.9.

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

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

Aktywa finansowe narażone na ryzyko	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
Pożyczki	40	114
Aktywa z tytułu umowy	19 042	17 776
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	65 082	97 813
Pochodne instrumenty finansowe	0	357
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 882	20 464
Należności warunkowe	0	0
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	111 047	136 525

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

Grupa posiada wiarygodną i stabilną pozycję rynkową dla Zewnętrznych Instytucji Finansowych. Potwierdzeniem tego jest utrzymująca się współpraca w zakresie finansowania operacyjnych potrzeb Emitenta (coroczne wydłużanie kredytów w rachunku obrotowym oraz otrzymanie kredytów).

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

Ryzyko związane z płynnością

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

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

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

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 30-09-2020						
Kredyty	31 645	19 394	33 684	32 809	55 409	172 940
Pożyczki	0	1 619	0	0	0	1 619
Dłużne papiery wartościowe	0		4 302	0	0	4 302
Leasing finansowy	11 378	8 533	25 110	8 675	69 118	122 814
Pochodne instrumenty finansowe	216		1 422			1 638
Zobowiązania finansowe	68 749	0	4 359	0	0	73 108
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	111 988	29 547	68 877	41 484	124 527	376 422

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

25. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

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

26. Działalność zaniechana

Spółka nie wyodrębniła działalności zaniechanej w związku ze sprzedażą ZCP ze struktury organizacyjnej spółki Atrem S.A. ze względu na nieistotność jej dla tego sprawozdania finansowego.

27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Sprzedaż do:</i>				
Rafał Jerzy	9	9	9	9
Razem	9	9	9	9

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-09-2020 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	30-09-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Zakup od:</i>				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	112	135	18	18
Inne	0	36	0	0
Razem	112	171	18	18

Pożyczki otrzymane od:	30-09-2020		31-12-2019	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
Jerzy Nadarzewski	0	1 535	0	1 636
Razem	0	1 535	0	1 636

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

28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- W dniu 01.10.2020 roku spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała informację od spółki Plek 1 Sp. z o.o. o ziszczeniu się warunku wejścia w życie umowy o Generalne Wykonawstwo osiedla mieszkaniowego pn.: „PERFUMIARNIA” w Poznaniu, tj. warunku uruchomienia przez w/w spółkę kredytu bankowego. Umowa weszła w życie. Strony ustaliły wynagrodzenie w wysokości 74 799 tys. PLN.
- W dniu 07.10.2020 roku spółki zależne otrzymały informację ze strony spółki Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz System S.A. (dalej zwanym Zamawiającym) o wyborze oferty Konsorcjum z udziałem spółek zależnych: Atrem S.A. (Lider Konsorcjum) – PJP MAKRUM S.A. – Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn. „Wykonanie robót budowlanych dla inwestycji w zakresie rozbudowy Tłoczni Gazu w Goleniowie, rozbudowy Tłoczni Gazu w Odolanowie i budowy Tłoczni Gazu w Gustorzynie” w części dotyczącej rozbudowy Tłoczni Gazu w Odolanowie. Wartość udziału spółki zależnej ATREM S.A. ujęta w ofercie Konsorcjum wynosi 45 317 tys. PLN netto. Wartość udziału spółek zależnych PJP Makrum S.A. oraz Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. ujęta w ofercie Konsorcjum wynosi 85 299 tys. PLN.

Na stronie internetowej spółki Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz System S.A. widnieje informacja, że w dniu 16.11.2020 roku Zamawiający otrzymał wyrok Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie stwierdzający nieważność czynności wyboru przez spółkę Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz System S.A. najkorzystniejszej oferty Konsorcjum z

udziałem spółek zależnych Emitenta Atrem S.A., PJP MAKRUM S.A. i Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., na wykonanie robót budowlanych dla inwestycji w zakresie rozbudowy Tłoczni Gazu w Odolanowie. Spółka opiera niniejszą informację jedynie w oparciu o informacje podane do publicznej wiadomości przez Zamawiającego na jego stronie internetowej. Zamawiający poinformował ponadto, że podstawą wyroku w/w Sądu Arbitrażowego był zarzut dotyczący nie spełnienia przez Konsorcjum wymagań formalnych Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) w zakresie potwierdzenia doświadczenia. Według otrzymanych informacji ze strony spółek zależnych Zarządy tych spółek nie zgadzają się jakoby Konsorcjum nie spełniało warunków formalnych wskazanych w SIWZ w zakresie doświadczenia. Zważywszy na informację podaną przez Zamawiającego, że Zamawiający przeprowadzi nowe postępowanie dot. wyboru wykonawcy tłoczni Odolanów w trybie, który nie wpłynie na zakładany pierwotnie harmonogram realizacji tej inwestycji, spółki zależne Emitenta wezmą udział w tym postępowaniu

- W dniu 06.11.2020 roku ATREM S.A. zawarła umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa (dalej zwana Umową) obejmującej składniki materialne i niematerialne związane z prowadzoną przez Spółkę działalnością w zakresie IT oraz pracowników oraz osoby fizyczne współpracujące na podstawie umów cywilno-prawnych składających się na wyodrębniony ze struktury organizacyjnej ATREM S.A. Dział Informatyki (dalej zwany „ZCP”), na podstawie której ATREM S.A. dokonała sprzedaży ZCP na rzecz APATOR-ELKOMTECH S.A. z siedzibą w Łodzi za cenę w wysokości 3 999 tys. PLN. Część ceny w wysokości 10% ceny tj. 399,9 tys. PLN została zapłacona przez APATOR-ELKOMTECH S.A. przed zawarciem Umowy. Pozostała część ceny zostanie uregulowana w dwóch ratach – I rata ceny sprzedaży w wysokości 45% ceny sprzedaży tj. 1 799,55 tys. PLN netto zostanie zapłacona w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy, II rata ceny sprzedaży w wysokości 45% Ceny Sprzedaży tj. 1 799,55 tys. PLN netto zostanie zapłacona w terminie do 180 dni od dnia zawarcia Umowy.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku (w tysiącach PLN)

Bydgoszcz, dnia 27 listopada 2020 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiński

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k.