



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



BRANŻA ODZIEŻOWA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE
SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 CZERWCA 2022 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA
30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

SPIS TREŚCI

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	10
1. Informacje ogólne	10
2. Zmiany w składzie Grupy	11
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	12
5. Porównywalność danych	18
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	18
6.1. Profesjonalny osąd	18
6.2. Niepewność szacunków i założeń	22
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	26
8. Przychody i koszty	32
9. Sezonowość działalności	33
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	33
11. Podatek dochodowy	33
12. Rzeczowe aktywa trwałe	35
13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	37
14. Nieruchomości inwestycyjne	38
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	41
16. Aktywa niematerialne	41
17. Zapasy	44
18. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	45
19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	45
20. Kredyty, pożyczki i obligacje	46
21. Inne istotne zmiany	56
21.1. Sprawy sądowe	56
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	60
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	60
21.4. Kapitały	61
21.5. Udziały niedające kontroli	62
21.6. Zarządzanie kapitałem	62

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63
21.8. Pozostałe aktywa finansowe	63
21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	63
21.10. Należności długoterminowe	64
21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	65
21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	65
21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	66
21.14. Leasing	66
21.15. Koszty sprzedaży	68
21.16. Koszty ogólnego zarządu	69
21.17. Zysk przypadający na jedną akcję	69
21.18. Wpływ pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie na działalność operacyjną Grupy	70
22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	72
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	74
23.1. Nabycie jednostek	74
23.2. Zbycie jednostek zależnych	74
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	74
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	74
25. Instrumenty finansowe	78
26. Działalność zaniechana	78
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	79
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	79

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2021 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	7	448 264	226 559	276 766	130 783
Koszt własny sprzedaży	7	378 759	182 908	231 026	102 608
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7	69 505	43 651	45 740	28 175
Koszty sprzedaży	21.15	25 629	21 232	12 252	12 860
Koszty ogólnego zarządu	21.16	25 258	21 592	12 928	12 272
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	7	18 618	827	20 560	3 043
Pozostałe przychody operacyjne	8	1 103	1 923	-431	1 517
Pozostałe koszty operacyjne	8	3 426	430	1 888	246
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	21.12	965	-927	2 058	-421
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		17 259	1 393	20 299	3 892
Przychody finansowe	8	153	1 612	-638	1 549
Koszty finansowe	8	13 413	5 098	7 586	2 328
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 999	-2 094	12 075	3 114
Podatek dochodowy	11	1 621	1 182	1 028	693
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2 379	-3 276	11 046	2 421
Zysk (strata) netto		2 379	-3 276	11 046	2 421
Zysk (strata) netto przypadający:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-312	-3 223	8 657	1 011
- podmiotom niekontrolującym		2 691	-53	2 389	1 410
Podstawowy zysk (strata) na akcje		0,00	-0,04	0,11	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		0,00	-0,04	0,11	0,01

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2021 (niebadane)
Zysk (strata) netto		2 379	-3 276	11 046	2 421
Inne całkowite dochody					
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą		310	-315	112	-438
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		310	-315	112	-438
Całkowite dochody przypadające:		2 690	-3 591	11 159	1 982
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-74	-3 430	8 731	726
- podmiotom niekontrolującym		2 763	-162	2 428	1 260

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	16	14 532	15 708
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13	196 368	153 208
Rzeczowe aktywa trwałe	12	210 966	208 308
Nieruchomości inwestycyjne	14	123 063	120 387
Pozostałe należności	21.10	7 697	6 894
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		7 008	3 626
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		315	272
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	20 856	18 748
Aktywa trwałe		580 804	527 151
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17	223 537	197 364
Aktywa z tytułu umowy	22	35 299	32 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.11	141 299	103 074
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21.08	19 426	19 349
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	1 988	2 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	16 479	26 658
Aktywa obrotowe		438 028	381 298
Aktywa razem		1 018 833	908 449

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	Nota	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		849	611
Pozostałe kapitały		21 909	14 692
Zyski zatrzymane:		58 832	60 942
- zysk (strata) z lat ubiegłych		59 144	48 404
- zysk (strata) netto		-312	12 538
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		203 231	197 887
Udziały niedające kontroli	21.5	45 317	46 690
Kapitał własny	21.4	248 548	244 577
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	128 557	135 144
Leasing	21.14	177 224	133 378
Pozostałe zobowiązania	21.13	9 802	9 145
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	21 084	23 018
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	720	876
Pozostałe rezerwy długoterminowe	19.1	6 522	4 729
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	301	301
Zobowiązania długoterminowe		344 210	306 591
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21.13	191 949	161 544
Zobowiązania z tytułu umów	22	87 952	78 381
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		684	3 727
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	114 823	78 208
Leasing	21.14	24 553	23 758
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	188	12
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19.1	5 597	8 802
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	327	2 849
Zobowiązania krótkoterminowe		426 074	357 281
Zobowiązania razem		770 284	663 872
Pasywa razem		1 018 833	908 449

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 999	-2 094
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	6 760	4 918
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		714	88
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	149	387
Odpisy aktualizujące aktywa niematerialne	16	1 229	-
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania		13 489	8 481
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-178	11
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	8	3 635	-658
Koszty odsetek	8	17 074	4 915
Inne korekty		-9	-374
Korekty razem		42 863	17 767
Zmiana stanu zapasów	21.9	-26 173	-14 104
Zmiana stanu należności	21.9	-39 027	-10 673
Zmiana stanu zobowiązań	21.9	34 313	41 974
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	21.9	-7 707	-83
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów		6 528	2 939
Zmiany w kapitale obrotowym		-32 066	20 052
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-2 968	-2 288
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-154	-72
Zapłacony podatek dochodowy		-8 706	-6 015
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 969	27 350
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-201	-159
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-11 085	-12 546
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	379	283
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	14	-2 675	-1 265
Środki pieniężne w posiadaniu spółki DLAKO Sp. z o.o. na moment nabycia		-	1 962
Wydatki na zakup akcji jednostek zależnych		-1 212	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	26
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-14 794	-11 698
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-2 400	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	66 748	48 662
Spłaty kredytów i pożyczek	20	-39 866	-34 915
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	21.14	-11 881	-7 513
Odsetki zapłacone		-10 962	-4 708
Dywidendy wypłacone		-	-689
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		1 639	838
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-10 187	16 490
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		26 658	13 631
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		8	433
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		16 479	30 554

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

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 01-01-2022 roku	18 841	-910	103 711	611	14 692	60 942	197 887	46 690	244 577
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2022	-	-	-	238	7 218	-2 110	5 346	-1 373	3 974
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	2 998	2 998	1 724	4 722
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	7 218	1 200	8 418	-2 412	6 006
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-06-2022	-	-	-	238	-	-312	-74	2 763	2 689
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-06-2022 roku	-	-	-	-	-	-312	-312	2 691	2 379
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-06-2022 roku	-	-	-	238	-	-	238	72	310
Saldo na dzień 30-06-2022 roku	18 841	-910	103 711	849	21 909	58 832	203 231	45 317	248 548

*Zwiększenie kontroli nad Spółką zależną ATREM, opisane w nocie 21.4

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2021 roku	18 841	-910	103 711	668	21 909	47 832	192 051	43 355	235 406
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2021	-	-	-	-206	-	-3 223	-3 429	-622	-4 051
Dywidenda uchwalona do wypłaty (-)	-	-	-	-	-	-	-	689	689
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	-	229	229
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-06-2021	-	-	-	-206	-	-3 223	-3 429	-162	-3 591
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-06-2021 roku	-	-	-	-	-	-3 223	-3 223	-53	-3 276
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-06-2021 roku	-	-	-	-206	-	-	-206	-109	-315
Saldo na dzień 30-06-2021 roku	18 841	-910	103 711	462	21 909	44 609	188 622	42 733	231 355

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)



ODZIEŻ



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2021 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat obejmuje dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz dane porównawcze za analogiczne okresy 2021 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2021 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz 30 czerwca 2021 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 developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo przemysłowe,
- automatyka i elektroenergetyka,
- sprzedaż detaliczna odzieży damskiej.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2022.

2. Zmiany w składzie Grupy

Dnia 3 lutego 2022 roku została zarejestrowana spółka CDI 12 Sp. z o.o. zależna od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., utworzona w celu realizacji kolejnych etapów Platanowego Parku. Wspólnikami są CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (99%) oraz Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (1%).

Dnia 04 lutego 2022 roku, zarząd Jednostki dominującej otrzymał informację o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której nabyte zostało 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Po rozliczeniu transakcji zakupu Jednostka dominująca posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

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 2021 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 29 kwietnia 2022 roku.

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 od dnia bilansowego) z uwzględnieniem możliwości trwania/intensyfikacji konfliktu w Ukrainie oraz ryzyka ponownego rozprzestrzeniania się wirusa Covid-19- oba te czynniki mogą mieć potencjalny wpływ na działalność Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Jednostki dominującej nie zaobserwował znaczącego negatywnego wpływu pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 na działalność i wyniki Grupy. Zarząd Jednostki dominującej na bieżąco monitoruje sytuację związaną z zagrożeniem epidemicznym w kraju oraz działania ostonowe 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 momencie publikacji niniejszego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską oraz światową (głównie UE) gospodarkę i ich dotychczasową stabilność i przewidywalność zachodzących w nich procesów gospodarczych. Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt czy też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią i Rosją.

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej rozważył wpływ wojny w Ukrainie, a także sytuacji polityczno-gospodarczej w Europie (w następstwie ograniczenia dostępu do surowców, wschodnich rynków zbytu, wzrostu cen /CPI/, w tym nośników energii, wzrostu stóp procentowych, ograniczenia inwestycji i popytu wewnętrznego).

Szczegółowy opis związany z epidemią jak i wojną w Ukrainie oraz ich wpływ na działalność spółki został opisany w nocie 21.18.

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 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2022 roku i później.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2022 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach przeglądu MSSF 2018–2020:

- MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: *Jednostka zależna stosująca MSSF po raz pierwszy*

Zmiana pozwala jednostce zależnej, która podejmuje decyzję o zastosowaniu paragrafu D16 (a) MSSF 1, na wycenę skumulowanych różnic kursowych z tytułu przeliczenia przy wykorzystaniu kwot wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej, w oparciu o datę przejścia jednostki dominującej na MSSF, jeżeli nie dokonano żadnych korekt z tytułu procedur konsolidacyjnych oraz skutków połączenia jednostek gospodarczych, w ramach których jednostka dominująca nabyła jednostkę zależną. Zmiana ta ma zastosowanie również do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia, które decydują się na zastosowanie paragrafu D16 (a) MSSF 1.

- MSSF 9 Instrumenty finansowe: *Opłaty w ramach testu 10 % przy zaprzestaniu ujmowania zobowiązań finansowych*

Zmiana precyzuje opłaty, które Grupa uwzględnia przy ocenie, czy warunki nowego lub zmodyfikowanego zobowiązania finansowego różnią się znacznie od warunków pierwotnego zobowiązania finansowego. Opłaty te obejmują wyłącznie opłaty zapłacone lub otrzymane między pożyczkobiorcą a kredytodawcą, w tym opłaty zapłacone lub otrzymane przez pożyczkobiorcę lub kredytodawcę w imieniu drugiej strony. W odniesieniu do MSR 39 nie proponuje się podobnej zmiany.

Grupa stosuje zmianę do zobowiązań finansowych, które uległy modyfikacji lub wymianie w dniu lub po rozpoczęciu rocznego okresu sprawozdawczego, w którym Grupa po raz pierwszy tę zmianę stosuje.

- Przykłady ilustracyjne do MSSF 16 Leasing: *Zachęty leasingowe*

Zmiana uchyla przykład ilustracyjny nr 13 dotyczący płatności od leasingodawcy związanych inwestycjami w przedmiocie leasingu. Pozwoli to na uniknięcie niejasności w zakresie podejścia do zachęt leasingowych przy stosowaniu MSSF 16.

- MSR 41 Rolnictwo: *Uwzględnienie opodatkowania w wycenie do wartości godziwej*

Zmiana uchyla wynikający z par. 22 MSR 41 wymóg, zgodnie z którym Grupy wyłączają płatności z tytułu podatków przy ustalaniu wartości godziwej składników aktywów wchodzących w zakres MSR 41.

Grupa stosuje zmianę w odniesieniu do ustalania wartości godziwej na początku pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania

W ramach zmian usunięto zapis dotyczący pomniejszania ceny nabycia lub kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o przychody netto ze sprzedaży wyrobów wytworzonych w trakcie doprowadzania składnika aktywów do pożądanego miejsca i stanu (na przykład próbna produkcja wytworzona w trakcie testowania). Jednocześnie doprecyzowano, że Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży takich pozycji oraz koszty tych pozycji w rachunku zysków i strat zgodnie ze standardami mającymi zastosowanie. Grupa wycenia koszty tych pozycji, stosując wymogi dotyczące wyceny zawarte w MSR 2.

Grupa stosuje te zmiany retrospektywnie, ale tylko w odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych, które są dostosowane do miejsca i warunków niezbędnych do umożliwienia im działania w sposób zamierzony przez kierownictwo w dniu lub po dniu rozpoczęcia najwcześniejszego okresu przedstawionego w sprawozdaniu finansowym, w którym Grupa po raz pierwszy zastosowała te zmiany.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana MSR 37 Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych

W ramach zmian wyjaśniono, że w przypadku umów rodzących obciążenia koszty wypełnienia umowy obejmują zarówno przyrostowe koszty wypełnienia tej umowy np. robocizna i materiały, jak

przypisanie innych kosztów, które odnoszą się bezpośrednio do wypełnienia umów – na przykład przypisanie odpisów amortyzacyjnych do składnika rzeczowych aktywów trwałych wykorzystywanego między innymi do wypełnienia tej umowy.

Grupa stosuje te zmiany do umów, w odniesieniu do których nie wypełniła jeszcze wszystkich zobowiązań, w dniu rozpoczęcia rocznego okresu sprawozdawczego, w którym stosuje te zmiany po raz pierwszy (data pierwszego zastosowania). Grupa nie przekształca danych porównawczych.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana MSSF 3: Połączenia jednostek - Odniesienie do Założeń koncepcyjnych

Zmiany mają zastąpić odniesienie do poprzedniej wersji Założeń koncepcyjnych wydanych przez RMSR (Założenia koncepcyjne z 1989 r.) odniesieniem do aktualnej wersji opublikowanej w marcu 2018 r. (Założenia koncepcyjne), nie zmieniając znacząco zawartych w nich wymogów.

Zmiany wprowadzają wyjątek od zasady ujmowania wynikającej z MSSF 3, celem uniknięcia kwestii potencjalnych zysków i strat 'dnia drugiego' w odniesieniu do zobowiązań i zobowiązań warunkowych, które wchodziłyby w zakres MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe czy KIMSF 21 Opłaty, jeśli wystąpiły oddzielnie. Wyjątek wymaga od Grupy stosowania kryteriów wynikających odpowiednio z MSR 37 lub KIMSF 21 (zamiast wymogów wynikających z Założeń koncepcyjnych) w celu ustalenia, czy na dzień przejęcia występuje obecny obowiązek. Jednocześnie zmiany wprowadzają nowy paragraf do MSSF 3 wyjaśniający, że aktywa warunkowe nie kwalifikują się do ujęcia na dzień przejęcia.

Zmiany mają zastosowanie prospektywne. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone, jeżeli jednocześnie lub wcześniej Grupa zastosuje również wszystkie zmiany zawarte w Zmianach do Odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF (marzec 2018).

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

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 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku)

Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku)

Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020)

Zmiana ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Nowy standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku)

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 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.

Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku)

Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku)

Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 12: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji (opublikowano dnia 7 maja 2021 roku)

Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze (opublikowano dnia 9 grudnia 2021 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Nowy standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

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

5. Porównywalność danych

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmiany danych porównawczych.

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.

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 w przedziale 3,0-9,4 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, handlowych 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.
- dla umów najmu powierzchni handlowych, w których poziom czynszu zmienia się w zależności od poziomu sprzedaży Grupa uwzględnia w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu jedynie stałe opłaty leasingowe, które odpowiadają minimalnemu poziomowi opłat czynszowych, a zmienną część opłat leasingowych ujmuje w bieżących kosztach operacyjnych.
- opłaty za części wspólne i opłaty marketingowe, zawarte w umowach najmu powierzchni handlowych, Grupa klasyfikuje jako opłaty z tytułu elementów nieleasingowych i nie uwzględnia ich w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu

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. Dla umów najmów zawartych na czas nieokreślony przyjęto czas trwania umów do 5 lat.

Odписы 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. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 21.11.

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. Szczegółowe dane znajdują się w nocie 12.

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 spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemy przeładunkowe, hotelarstwo, developerskiego 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). W segmencie hotelarskim podstawową jednostką do rozliczania świadczonych usług jest doba hotelowa. W segmencie developerskim momentem przekazania kontroli wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

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

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

Przy określeniu ceny 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 wynagrodzenia 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 2021 roku metodologia nie uległa zmianie. Na dzień 30 czerwca 2022 roku nie zmieniły się także wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku rezerw na koniec 2021 roku.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (w tym znaki towarowe)

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Wartość odzyskiwalna ustalana jest w wyniku przeprowadzenia testu na utratę wartości zarówno na poziomie ośrodka wypracowującego przepływy pieniężne (rozumianego jako najmniejszy dający się określić zespół aktywów, który wypracowuje wpływy pieniężne w znacznym stopniu niezależne od wpływów pieniężnych pochodzących z innych aktywów lub innych zespołów aktywów) jak i na poziomie pojedynczego składnika aktywów gdy zachodzi przesłanka, że dany składnik aktywów mógł utracić część swojej wartości.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Zarząd Jednostki dominującej zidentyfikował przesłanki utraty wartości aktywów w związku z nadwyżką wartości aktywów netto Spółki nad kapitalizacją rynkową. W ocenie Zarządu Jednostki dominującej pomimo istnienia obiektywnej przesłanki stwierdzono, że nie jest ona istotna i nie wpływa na wartość odzyskiwalną składników aktywów. Wycena giełdowa (kurs akcji) w ocenie Zarządu Jednostki dominującej nie odzwierciedla wartości rynkowej Spółki, w szczególności z uwagi na niski wolumen transakcji i w związku z tym nie przesądza ona o utracie wartości aktywów. Dodatkowo biorąc pod uwagę powyższe Zarząd Jednostki dominującej przeprowadził analizę odzyskiwalności aktywów Grupy w ramach poszczególnych segmentów. Szczegóły analizy przedstawiono w nocie 12.

Ponadto Zarząd Jednostki dominujące przeprowadził testy na utratę wartości znaków towarowych w związku z zidentyfikowanymi przesłankami opisanymi w nocie 16.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zastrzeżonych, w tym rachunkach deweloperskich, rachunkach kaucji lub zwrotów VAT.

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Odpisy aktualizujące zapasy

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

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

Stawki amortyzacyjne

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

Pomiar stopnia całkowitego spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

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



fh Focus HOTELS

HOTELARSTWO



cdi konsultanci budowlani

DEVELOPING



QUIOSQUE

ODZIEŻ



PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

PRZEMYSŁ



PROJPRZEM
BUDOWNICTWO

BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE



atrem
budownictwo energetyka

AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA



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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

- *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 odzieżowy* – zajmuje się sprzedażą odzieży dla kobiet. Sprzedaż prowadzona jest w sklepach stacjonarnych w formie sklepów własnych oraz franczyzowych oraz poprzez sklep internetowy.
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)



ODZIEŻ



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzież	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2022 roku (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	125 229	1 828	55 175	28 378	135 037	64 743	37 873	0	448 263
Sprzedaż między segmentami	6 466	2 160	115	5 592	545	0	0	0	14 878
Przychody ogółem	131 695	3 988	55 290	33 970	135 582	64 743	37 873	0	463 141
Amortyzacja									
Wynik operacyjny segmentu	3 480	328	5 197	5 749	3 167	1 206	-509	0	18 618
Aktywa segmentu sprawozdawczego	162 965	45 367	292 626	193 744	59 275	93 353	73 431	98 072	1 018 833

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzież	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2021 roku (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	81 309	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	0	226 558
Sprzedaż między segmentami	380	2 202	42	4 141	13 032	0	0	0	19 797
Przychody ogółem	81 689	3 865	14 367	29 894	54 504	38 669	23 367	0	246 355
Amortyzacja									
Wynik operacyjny segmentu	2 915	134	-5 624	3 882	-4 110	-102	3 732	0	827
Aktywa segmentu sprawozdawczego	127 045	32 014	239 845	158 910	12 204	103 080	58 424	92 194	823 716

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	18 618	827
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	1 103	1 923
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-3 426	-430
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	965	-927
Pozostałe przychody i koszty razem	-1 359	565
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	17 259	1 392
Przychody finansowe	153	1 612
Koszty finansowe (-)	-13 413	-5 098
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	3 999	-2 094

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-06-2022								
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelars two	Consulting budowlany i Developing	Budown ictwo przemys łowe	Automatyka i Elektroenerg etyka	Odzieżo wy	Razem
Region								
Kraj	35 598	1 828	55 175	28 378	135 037	64 743	37 873	358 632
Eksport, w tym kluczowe kraje:	89 631	-	-	-	-	-	-	89 631
<i>Niemcy</i>	33 095	-	-	-	-	-	-	33 095
<i>Francja</i>	15 236	-	-	-	-	-	-	15 236
<i>Wielka Brytania</i>	15 114	-	-	-	-	-	-	15 114
<i>Niderlandy</i>	13 058	-	-	-	-	-	-	13 058
Razem	125 229	1 828	55 175	28 378	135 037	64 743	37 873	448 263
Linia produktu								
systemy przeladunkowe	108 116	-	-	-	-	-	-	108 116
parkingi	3 456	-	-	-	-	-	-	3 456
maszyny i kruszarki	5 385	-	-	-	-	-	-	5 385
Makrum wyposażenie magazynów	8 272	-	-	-	-	-	-	8 272
budownictwo przemysłowe	-	-	-	-	135 037	-	-	135 037
sieć hoteli Focus	-	-	55 175	-	-	-	-	55 175
consulting budowlany	-	-	-	1 511	-	-	-	1 511
developing	-	-	-	26 867	-	-	-	26 867
nieruchomości komercyjne	-	1 828	-	-	-	-	-	1 828
Automatyka i elektroenergetyka	-	-	-	-	-	64 743	-	64 743
marka Quiosque	-	-	-	-	-	-	37 873	37 873
Razem	125 228	1 828	55 175	28 378	135 037	64 743	37 873	448 263
Termin przekazania dóbr lub usług								-
w określonym momencie	116 388	1 828	55 175	28 378	-	-	37 873	239 642
w miarę upływu czasu	8 841	-	-	-	135 037	64 743	-	208 621
Razem	125 229	1 828	55 175	28 378	135 037	64 743	37 873	448 263

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-06-2021								
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
Region								
Kraj	21 950	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	167 200
Eksport, w tym kluczowe kraje:	59 359	0	0	0	0	0	0	59 359
<i>Niemcy</i>	23 718	0	0	0	0	0	0	23 718
<i>Francja</i>	17 135	0	0	0	0	0	0	17 135
<i>Niderlandy</i>	4 161	0	0	0	0	0	0	4 161
<i>Wielka Brytania</i>	2 881	0	0	0	0	0	0	2 881
Razem	81 309	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	226 559
Linia produktu								
systemy przeładunkowe*	71 826	0	0	0	0	0	0	71 826
parkingi	5 248	0	0	0	0	0	0	5 248
maszyny i kruszarki Makrum	2 183	0	0	0	0	0	0	2 183
wyposażenie magazynów	2 052	0	0	0	0	0	0	2 052
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	41 472	0	0	41 472
sieć hoteli Focus	0	0	14 325	0	0	0	0	14 325
consulting budowlany	0	0	0	2 093	0	0	0	2 093
developing	0	0	0	23 660	0	0	0	23 660
nieruchomości komercyjne	0	1 663	0	0	0	0	0	1 663
Automatyka i elektroenergetyka	0	0	0	0	0	38 669	0	38 669
marka Quiosque							23 367	23 367
pozostałe								38 669
Razem	81 309	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	226 559
Termin przekazania dóbr lub usług								0
w określonym momencie	73 878	1 663	14 325	25 753	0	0	23 367	138 987
w miarę upływu czasu	7 432	0	0	0	41 472	38 669	0	87 572
Razem	81 309	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	226 559

* Ze względu na dynamiczny rozwój Grupy oraz wzrost przychodów, Zarząd dokonał przeglądu linii sprzedażowych wskutek czego nastąpiło połączenie linii pomosty przeładunkowe, uszczelnienia, termośluzę oraz części serwisowe przeładunki do jednej linii sprzedażowej - systemy przeładunkowe.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

8. Przychody i koszty*Pozostałe przychody operacyjne*

	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	178	34
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	348	551
Otrzymane kary i odszkodowania	-	73
Dotacje otrzymane (Tarcza COVID)	-	1 127
Ugoda	356	-
Pozostałe przychody operacyjne	221	138
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 103	1 923

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	-	26
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-	87
Odpisy aktualizujące wartości niematerialne	1 229	-
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych	714	-
Zapłacone kary i odszkodowania	165	-
Darowizny	287	120
Korekta VAT o współczynnik	95	-
Inne koszty	937	198
Pozostałe koszty operacyjne razem	3 426	431

Odpis dotyczący wartości niematerialnych i prawnych został opisany w nocie 16.

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek	129	197
Dodatnie różnice kursowe	-	479
Zysk z realizacji instrumentów finansowych per saldo	-	923
Inne przychody finansowe	24	12
Przychody finansowe ogółem	153	1 612

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	5 677	2 151
Odsetki od pożyczek	86	86
Odsetki od innych zobowiązań	411	227
Odsetki od obligacji	278	34
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	3 992	1 481
Ujemne różnice kursowe	1 141	159
Prowizje bankowe	929	957
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	815	0
Inne koszty finansowe	83	3
Koszty finansowe ogółem	13 413	5 098

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 10 czerwca 2022 Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej podjęła uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych w kwocie 3.014.517,28 zł, tj. 0,04 zł na akcję pomniejszoną o kwotę wynikającą z ilości posiadanych akcji własnych Spółki dominującej. Dniem nabycia prawa do dywidendy jest dzień 09.09.2022 r, a termin wypłaty dywidendy ustala się na dzień 23.09.2022 roku.

11. Podatek dochodowy

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	3 999	-2 094
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2021: 19%):	760	-398
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	17	307
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-35	-68
Nierozpoznanego składnika aktywów na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	1 077	745
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	564	1 554
Rozliczenie strat podatkowych, na których nie rozpoznano aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (-)	-132	-958
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	-629	-
Podatek dochodowy	1 621	1 182
Zastosowana średnia stawka podatkowa	41%	-56%

Aktywa 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	
Stan na 30-06-2022				
Odpis na zapasy	539	9		549
Odpis aktualizujący wartości niematerialne i prawne	-	234		234
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	3 175	-505		2 670
Kontrakty budowlane	4 534	-247		4 287
Inne aktywa	181	-68		113
Wycena obligacji	37	175		211
Wycena należności	69	-		69
Rezerwy na świadczenia pracownicze	316	2 471		2 787
Zmiana stanu rezerw	2 301	1 099		3 400
Pochodne instrumenty finansowe	159	199		357
Wycena bilansowa zobowiązań	160	462		621
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	137	21		158
Inne zobowiązania	170	-99		72
Pozostałe	259	148		407
<i>Aktywo na stratę podatkową</i>	4 380	-1 717		2 663
Razem	16 414	2 182		18 596

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
Stan na 30-06-2022				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	2 694	54		2 747
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	7 340	-1 692		5 648
Nieruchomości inwestycyjne	9 122	-446		8 676
Pochodne instrumenty finansowe	387	312		700
Wycena zapasów do wartości godziwej	151	96		247
Wycena bilansowa należności	-	495		495
Inne zobowiązania	670	-655		15
Ulga za złe długi	296	-		296
Razem	20 661	-1 837		18 824

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania dotyczą głównie segmentu hotelowego i realizowanej budowy hotelu przy ul. Bernardyńskiej w Bydgoszczy oraz modernizacji Hotelu pod Orłem.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01-01 do 30-06-2022 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	1 105	151 168	3 255	3 018	12 293	37 470	208 308
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	540	703	384	3 582	5 122	10 331
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-201	0	0	-201
Amortyzacja (-)	0	-4 168	-813	-199	-1 581	0	-6 760
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-553	-94	0	-67	0	-714
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	3	0	0	0	3
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2022 (niebadane) roku	1 105	146 986	3 055	3 001	14 227	42 592	210 966

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	2 919	157 520	2 186	2 607	3 990	35 287	204 508
Nabycie jednostek gospodarczych	0	1 108	299	361	4 836	81	6 684
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	11 265	2 142	943	4 906	3 066	22 323
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-1 681	-71	-454	-85	-965	-3 256
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	-1 814	-10 563	0	0	0	0	-12 377
Amortyzacja (-)	0	-6 482	-1 297	-445	-1 354	0	-9 578
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0		-2	6	0	0	3
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2021 roku	1 105	151 168	3 255	3 018	12 293	37 470	208 308

W związku z zidentyfikowanymi przesłankami utraty wartości aktywów na dzień 30 czerwca 2022 roku Zarząd Jednostki dominującej dokonał analizy odzyskiwalności aktywów w poszczególnych segmentach operacyjnych.

Przeprowadzona analiza nie wykazała utraty wartości w segmentach:

- developing i konsulting budowlany z uwagi na strukturę aktywów, w ramach których główną pozycję stanowią zapasy, w tym mieszkania w budowie i na sprzedaż ,
- najem aktywów w ramach segmentu ujęto przede wszystkim część budynku, w którym mieści się siedziba Jednostki dominującej oddana pod najem. Na dzień 31 grudnia 2021 roku została dokonana wycena tej nieruchomości. W ocenie Zarządu Jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2022 roku wycena budynku nie odbiegała istotnie od wyceny na koniec roku 2021.
- hotelarstwo - z uwagi na realizację założeń przyjętych w teście na utratę wartości aktywów zaangażowanych w segmencie hotelowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz wyższych marż niż zakładano w teście;
- automatyka i elektroenergetyka – z uwagi na realizację założeń przyjętych do analizy odzyskiwalności aktywów przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz poprawie wyników i przepływów pieniężnych względem sporządzonych projekcji na dzień 31 grudnia 2021 roku a także strukturze aktywów w ramach segmentu - duża część aktywów to nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej na podstawie operatów sporządzonych przez niezależną instytucję na dzień 31 grudnia 2021 roku, których wycena na dzień niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w ocenie Zarządu Jednostki dominującej nie odbiegała istotnie od wyceny na koniec roku 2021.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Ponadto zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości wynikającymi z MSR36 Zarząd Jednostki dominującej zidentyfikował przesłanki utraty wartości aktywów segmentu przemysł i budownictwo przemysłowe z uwagi na wycenę akcji PJP MAKRUM S.A. na 30.06.2022 r. na rynku regulowanym poniżej wartości księgowej aktywów netto tej Spółki. Jednakże, z uwagi na strukturę aktywów trwałych (duża część aktywów to nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej na podstawie operatów sporządzonych przez niezależną instytucję), a istotne pozostałe aktywa (rzeczowe aktywa trwałe, znak towarowy, aktywa z tytułu prawa do użytkowania) zostały objęte testem, który nie wykazał utraty wartości, nie zostały ujęte odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości dotyczące aktywów zaangażowanych w segmenty przemysł i budownictwo przemysłowe. Założenia przyjęte do przeprowadzonego na dzień 30 czerwca 2022 roku testu zostały przedstawione w nocie 16.

W segmencie budownictwo przemysłowe z uwagi na realizację prognoz na 2022 rok oraz strukturę aktywów w ramach segmentu – przede wszystkim roboty w toku oraz należności od wiarygodnych odbiorców, Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdził utraty wartości aktywów zaalokowanych do segmentu.

W segmencie odzieżowym, z uwagi na brak realizacji założeń przyjętych w teście na utratę wartości sporządzonym na dzień 31 grudnia 2021 roku, osiągnięciu przychodów niższych niż planowano oraz niepewną sytuację rynkową w związku z wojną w Ukrainie oraz wysoką inflacją, Zarząd Jednostki dominującej przeprowadził test na utratę wartości aktywów niematerialnych (znak towarowy), co opisano w nocie 16. Ponadto Zarząd Jednostki dominującej przeanalizował osiągnięte wyniki w ramach poszczególnych sklepów z uwzględnieniem struktury aktywów wykazywanych dla poszczególnych sklepów (przede wszystkim aktywa z tytułu umów oraz zapasy) i na tej podstawie nie stwierdzono utraty wartości aktywów.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdził utraty wartości aktywów.

Dodatkowo w wyniku przeprowadzonej w analizowanym okresie inwentaryzacji środków trwałych w segmencie odzieżowym zidentyfikowano utratę wartości posiadanych aktywów na kwotę 714 tys. PLN.

13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-06-2022 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	14 854	126 577	7 546	2 227	2 004	153 208
Zwiększenia	0	55 836	0	1 514	0	57 350
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-711	0	-29	0	-740
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	0	13	0	13
Amortyzacja (-)	-110	-11 316	-685	-1 200	-177	-13 489
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	16	0	9	0	25

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2022 roku	14 744	170 402	6 861	2 534	1 826	196 368
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	15 076	52 294	4 715	3 952	975	77 012
Nabycie Grupy DLAKO		30 531				30 531
Zwiększenia		61 768	4 560	1 359	1 213	68 899
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)		-1 368		-569		-1 937
Inne zmiany (przeniesienie do/ z nieruchomości inwestycyjnych)			-714			-714
Amortyzacja (-)	-222	-16 697	-989	-2 504	-132	-20 544
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			-25	-30	-52	-107
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)		48		20		68
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2021 roku	14 854	126 577	7 546	2 227	2 004	153 208

Zwiększenia w pierwszym półroczu 2022 roku aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 57 350 tys. PLN wynikały głównie z rozpoczęcia użytkowania obiektu hotelowego zlokalizowanego w Warszawie - zwiększenie w kwocie 52 956 tys. PLN oraz ze zmian umów dotyczy segmentu odzieżowego (w tym zmian indeksacyjnych w umowach).

14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 czerwca 2022 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 123 063tys. PLN.

W ocenie Zarządu nie wystąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości, które w ciągu ostatnich 6 m-cy zmieniłyby istotnie wartość posiadanych nieruchomości. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej wyceny wykonane na dzień 31 grudnia 2021 roku są aktualne na dzień 30 czerwca 2022 roku. W związku z powyższym na dzień 30 czerwca 2022 nie została podjęta decyzji o ponownej wycenie.

	30.06.2022	31.12.2021
Grunty inwestycyjne	89 670	87 668
Nieruchomości komercyjne	33 364	32 719
Wartość bilansowa	123 063	120 387

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021
Wartość bilansowa na początek okresu	120 387	104 734
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	120 387	104 734
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej		-891
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)		-1 008
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)		15 933
Nakłady inwestycyjne	2 675	2 358
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		-739
Wartość bilansowa na koniec okresu	123 063	120 387

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 33 364 tys. PLN. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2021 roku wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 645 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 47 231 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing. Nakłady poniesione w okresie wynoszą 851 tys. PLN.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 36 007 m², o wartości godziwej 19 464 tys. PLN. Nakłady poniesione w okresie wynoszą 1 108 tys. PLN.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 820 tys. PLN w tym kwartale nie uległa zmianie.
5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga o powierzchni 648 m² wyceniona do wartości godziwej, która wynosi 633 tys. PLN.
6. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 6 122 m² o wartości 5 231 tys. PLN. Grunt został zreklasyfikowany z aktywów z tytułu praw do użytkowania w związku ze zaprzestaniem prowadzenia działalności hotelowej na tym terenie i jego przeznaczeniem na cele związane z działalnością inwestycyjną. W momencie reklasyfikacji grunt został wyceniony do wartości godziwej.
7. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 1 132 m², o wartości 1 236 tys. PLN
8. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Złotnikach przy ul. Czołgowej 4, która została przekwalifikowana częściowo z rzeczowych środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnej celem

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

uzyskiwania dodatkowych dochodów z czynszów najmu lub dzierżawy. Na dzień 31 grudnia 2021 roku nieruchomość wyceniona jest w wartości godziwej wynoszącej 13 083 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W pierwszym kwartale 2022 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

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

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

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-06-2022 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	33 364	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 876 m2 Powierzchnia biurowa 55 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 53 554m2	47 231 (w tym 5 831 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m2	19 464	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357 PLN/m2 do 470 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej3 394 m2	2 820 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-06-2022 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
5.	Bydgoszczy ul. Czarna Droga, 648 m2	633	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 731 PLN/m2 do 916 PLN/m2
6.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	5 231 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
7.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 1 132 m2	1 236	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
8.	Złotniki ul. Czołgowa 4, 4006,5 m2	13 083	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	36,89 zł / m2
Razem		123 063			

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2022 i na dzień 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

16. Aktywa niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	14 391	529	738	50	0	15 708
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	201	0	0	0	201
Odpis aktualizujący	-1 229	0	0	0	0	-1 229
Amortyzacja (-)	0	-110	-33	-6	0	-149
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	1	0	0	0	1
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2022 roku	13 162	620	706	44	0	14 532

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	2 118	127	834	0	1	3 080
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	12 313	419	0	36	0	12 768
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	159	0	14	0	173
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-19	0	0	0	-19
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	0	0	-1	-1
Amortyzacja (-)	-40	-156	-96	0	0	-292
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2021 roku	14 391	529	738	50	0	15 708

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi dwa składniki aktywów o nieokreślonym okresie użytkowania: znak towarowy PROM oraz nabyty wraz z objęciem kontroli nad Grupą DLAKO znak towarowy QUIOSQUE.

Z uwagi na osiągnięcie niższych niż zakładano w założeniach do testu na tratę wartości znaku na dzień 31.12.2021 roku przychodów segmentu odzieżowego oraz niepewną sytuacją rynkową spowodowaną wojną na Ukrainie oraz wysoką inflacją Zarząd Grupy przeprowadził test na utratę wartości znaku towarowego „QUIOSQUE”, który związany jest z segmentem odzieżowym.

Podstawą testu są przygotowane przez Grupę prognozy przychodów ze sprzedaży produktów „QUIOSQUE” na lata 2022-2026, oraz zdyskontowanych korzyści finansowych związanych ze zwolnieniem z potencjalnych opłat z tytułu korzystania z marki, oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane produkty, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych z oferowanymi towarami handlowymi.

Dla testu przyjęto następujące założenia - w nawiasach zaprezentowano założenia przyjęte w roku poprzednim:

- stawkę opłat licencyjnych na poziomie 1,49% (1,30%),
- stopę dyskontową na średnim poziomie 14,50% (13,43%),
- stopy wzrostu 2.50% (2,50%) odpowiadającej szacowanej długoterminowej stopie wzrostu gospodarki Polski dla szacunku wartości rezydualnej,

Zastosowana wyższa stawka opłat licencyjnych wynika z przyjętej i realizowanej w 2022 roku w segmencie, strategii wyższych marż na sprzedaży oraz redukcji kosztów funkcjonowania struktur operacyjnych segmentu.

Przy powyższych założeniach wynik testu jest niższy o 1,23 mln PLN od wartości znaku towarowego wynikającego z dokonanej wyceny na dzień nabycia i przyjętego przy ostatecznym rozliczeniu nabycia Grupy DLAKO – 12,3 mln PLN. Z uwagi na wynik testu Zarząd Grupy dokonał aktualizacji wartości znaku do kwoty 11,1 mln PLN (odpis aktualizujący wartość znaku towarowego ujęto w pozostałych kosztach operacyjnych w wysokości 1,23 mln PLN).

Aby, przy pozostałych założeniach na nie zmienionym poziomie, wynik testu był równy lub wyższy od wartości znaku wykazanym a skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2021, to stawka opłat licencyjnych powinna być wyższa niż 1,65% lub stopa dyskontowa powinna być niższa niż 13,35% p.a.

Zarząd PJP MAKRUM przeprowadził na dzień 30 czerwca 2022 roku test na utratę wartości aktywów alokowanych do segmentu przemysłowego obejmujących między innymi wartość znaku towarowego „PROM”.

Dla testu przyjęto następujące założenia - w nawiasach zaprezentowano założenia przyjęte w roku poprzednim:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2022-2026 przepływów pieniężnych związanych z nabytym przedsiębiorstwem opracowanej przez Grupę,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej biznesu nabytego przedsiębiorstwa założono 2,5% 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 CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
 - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 6,25% (3,60%), co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
 - Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 7,25% (7,25%), a wskaźnik beta na poziomie 0,74 (0,74),
- Premię za niską kapitalizację na poziomie 2,0% (2,0 %) oraz premię za ryzyko specyficzne 1.80% (2,0%),

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,23 (0,23),
- Istotne wzrosty przychodów ze sprzedaży oraz rentowności,
- Dla kolejnych okresów projekcji założono poprawę efektywności zarządzania kapitałem obrotowym, między innymi poprzez skrócenie okresu rotacji zapasów i należności,
- W okresie prognozy założono, z uwagi na zakończona w roku 2021 rozbudowę zakładu produkcyjnego w Koronowie, niższe nakłady na odtworzenie aktywów trwałych w stosunku do wysokości prognozowanej amortyzacji.
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 14,60% (12,20%).

Przeprowadzony test nie wskazał na konieczności dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów niematerialnych segmentu, w tym znaku towarowego „PROM”.

17. Zapasy

	30-06-2022	31-12-2021
Materiały	21 490	21 590
Półprodukty i produkcja w toku	128 776	115 715
Wyroby gotowe	42 575	33 385
Towary	30 696	26 674
Wartość bilansowa zapasów razem	223 537	197 364

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01-01 do 30-06-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Stan na początek okresu	361	339
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	282
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-	260
Stan na koniec okresu	361	361

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	30-06-2022	31-12-2021
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	103 692	95 718
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	15 649	3 085
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	104 196	98 561
	223 536	197 364

18. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe	
	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	188	12	720	876
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	188	12	720	876

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

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	949	921	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	1 855	4 661	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 396	2 411	6 486	4 630
Inne rezerwy	397	809	36	99
Pozostałe rezerwy razem	5 597	8 802	6 522	4 729

19.2. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Ubezpieczenia	248	701	295	218
Inne koszty opłacone z góry	1 740	1 896	20	54
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 988	2 597	315	272
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Rezerwy na koszty hotelowe i przedpłaty	0	2 100	0	0
Inne rozliczenia	327	750	301	301
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	327	2 849	301	301

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 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	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 400	Kredyt inwestycyjny	-	7 400	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 5 900 tys. w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
2	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	32 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 000	6 000	6 018	06.05.2023	Hipoteka umowna łączna do kwoty 48 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, poręczenie GKI SA, weksle in blanco oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji (PM, PJP BUD, PROMSTAHL PL, MODULO PARKING)	Z bieżących wpływów	WIBOR 3M + marża EURIBOR 3M + marża LIBOR 3M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 8 000	8 000	3 740	09.05.2023		w dniu 31.01.2022 - 300 tys. PLN, w dniu 28.02.2022 - 360 tys. PLN, 14 rat w okresie od 03.2022 do 04.2023 w ostatnim dniu roboczym danego m-ca 340 tys. PLN, 09.05.2023 r. - 340 tys. PLN	WIBOR 3M + marża EURIBOR 3M + marża LIBOR 3M + marża
						1 699			w dniu 31.01.2022 - 31 tys. EUR, w dniu 28.02.2022 - 36 tys. EUR, 14 rat w okresie od 03.2022 do 04.2023 w ostatnim dniu roboczym danego m-ca 33 tys. EUR, 09.05.2023 r. - 33 tys. EUR	WIBOR 3M + marża EURIBOR 3M + marża LIBOR 3M + marża
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	941	09.05.2023		Z bieżących wpływów	
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 15 000	0	0	-		-	
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	964	09.05.2023		Z bieżących wpływów	
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 2 000	2 000	1 410	09.05.2023		110 tys. PLN w ostatnim dniu roboczym danego m-ca (od 30.11.2021 do 28.02.2022), w dniu 31.03.2022 - 139 tys. PLN, 12 rat po 141 tys. PLN w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, w dniu 09.05.2023 r. - 141 tys. PLN	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 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
3	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	6 165	09.09.2022	zastawy rejestrowe na maszynie i zapasach, weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.200 tys. PLN	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
						0				EURIBOR O/N + marża
4	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	5 000	Kredyt odnawialny	5 000	4 981	07.04.2023	weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 4.000 tys. PLN	Spłata nie później niż 270 dni lub 210 dni od dnia ciągnięcia transzy z wpływów pochodzących z zapłaty za zrealizowane zamówienie lub umowę (dla ciągnięć do dnia 08.09.2021 - 270 dni, dla ciągnięć od dnia 09.09.2021 - 210 dni)	WIBOR 1M + marża
5	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	7 000	Kredyt odnawialny	7 000	2 000	21.06.2024	weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.600 tys. PLN	Spłata najpóźniej w 210 dniu przypadającym po dacie Ciągnięcia, niezależnie od pozostałych Ciągnięć.	WIBOR 1M + marża
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	40 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 792	21.07.2022	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 40.000 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
						0				
				Kredyt na akredytywy do kwoty 3 000	35 000	1 903	05.02.2023		Spłata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	5 890	Kredyt inwestycyjny	5 890	5 890	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	ING Bank Śląski S.A.	Kredyt obrotowy	3 750	Kredyt obrotowy	3 750	3 750	31.03.2023	gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 8.000 tys. PLN, weksel in blanco PM poręczony przez Promstahl Polska, Projprzem Budownictwo, Promlift, Modulo Parking	Miesięcznie (kapitał): 417 tys. od 30.04.2021 do 31.03.2023	WIBOR 1M + marża
9	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Kredyt odnawialny	14 500	Kredyt odnawialny	14 500	7 542	31.12.2022	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 2.900 tys. PLN, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 11.600 tys. PLN	Spłaty z wpływów na rachunek techniczny pochodzące z rachunku escrow	WIBOR 1M + marża
10	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	6 489	24.02.2023	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
					6 500	0				

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 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
11	mBank S.A.	Linia na finansowanie bieżącej działalności (FBD)	10 000	Elastyczne kredyty odnawialne	1 400	1 400	31.01.2023	hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	WIBOR 1M + marża
					2 500	2 496	30.09.2022			
					800	800	30.12.2022			
					2 000	997	28.02.2023			
					3 300	3 054	31.10.2022			
12	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Linia wielocelowa	20 000	Kredyt odnawialny	2 330	0	26.05.2024	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 4.000 tys. PLN, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 16.000 tys. PLN	Spłaty z wpływów na rachunek bieżący	WIBOR 1M + marża
13	Commerzbank	Overdraft	0	Overdraft	300	639	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account	marża
14	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	910	30.03.2023	poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
15	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	730	30.03.2023	poręczenie GKI	W terminie 5 dni roboczych po wpływie środków ze sprzedaży mieszkań, na zakup których dokonano ciągnięcia kredytu	WIBOR 1M + marża
16	BGK	Kredyty	26 660	Kredyt inwestycyjny	26 660	26 660	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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 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
17	Alior Bank S.A.	Kredyty	33 750	Kredyt budowlany	31 750	7 145	15.12.2023	Hipoteka umowna do kwoty 50 625 tys., cesja z polisy, niepotwierdzona cesja z umów sprzedaży, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków w Alior Banku (z wyłączeniem rachunku bieżącego), notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w ramach inwestycji (w przypadku braku spłaty), OPE, weksel in blanco, podporządkowanie wierzycielności z tyt. pożyczek	w dniu 15.05.2023 - 4 518 tys. w dniu 15.07.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.09.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.12.2023 - 6 750 tys. (dopuszczalne wcześniejsze spłaty ze środków na Rachunku Cesji) odsetki, prowizje - miesięcznie w ciężar kredytu	WIBOR 3M + marża
				Kredyt VAT	2 000	1 034	15.12.2023	Hipoteka umowna do kwoty 50 625 tys., cesja z polisy, niepotwierdzona cesja z umów sprzedaży, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków w Alior Banku (z wyłączeniem rachunku bieżącego), notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w ramach inwestycji (w przypadku braku spłaty), OPE, weksel in blanco, podporządkowanie wierzycielności z tyt. pożyczek	Ze zwrotów VAT	WIBOR 3M + marża
18	mBank S.A.	Kredyty	85 630	Kredyt budowlany	78 630	26 465	18.06.2025	Hipoteka umowna do kwoty 128 445 tys. PLN (wraz podziałem hipoteki), zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (w tym MRP), pełnomocnictwo do rachunków bankowych, blokada na rachunkach (za wyjątkiem MRP), cesja z polisy, cesja z umów z Wykonawcami, podporządkowanie wierzycielności, umowa wsparcia, OPE	Ze środków zgromadzonych na Rachunku Sprzedaży, w okresie karencji (tj. od pierwszego wykorzystania kredytu do dnia 16.06.2025 r.) obowiązek spłaty odsetek (spłacane w ciężar kredytu budowlanego)	WIBOR 3M + marża
				Kredyt VAT	7 000	2 128	18.06.2024			Ze zwrotów VAT

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 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
19	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	9 700	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	3 569	31.01.2023	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, gwarancja płynnościowa BGK zabezpieczona wekslem in blanco	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
20	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 247	Kredyt inwestycyjny	-	8 247	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. do 30.11.2023 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 6 830 tys. w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
21	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 436	Kredyt inwestycyjny	-	12 436	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 15 tys. EUR do 31.12.2022, 16 tys. EUR do 31.12.2023, 17 tys. EUR do 31.12.2024, 18 tys. EUR do 31.12.2025, 19 tys. EUR do 30.09.2026, 1 790 tys. EUR - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża od 30.04.2022: EURIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 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
22	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 560	Kredyt inwestycyjny	-	15 560	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 102 tys. do 31.12.2022, 108 tys. do 31.12.2023, 115 tys. do 31.12.2024, 122 tys. do 31.12.2025, 10 808 tys. - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
23	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 388	Kredyt inwestycyjny	-	9 388	28.02.2027	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 78 tys. do 31.12.2024, 82 tys. do 31.12.2025, 86 tys. do 31.01.2027, 5 042 tys. - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
24	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	16 814	Kredyt inwestycyjny	-	16 814	31.03.2029	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): 62 tys. od 30.04.2022 do 31.03.2023, 80 tys. do 31.03.2024, 90 tys. do 31.03.2025, 95 tys. do 31.03.2026, 100 tys. do 31.03.2027, 110 tys. do 28.02.2029, 9 346 tys. - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 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	
25	PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 600	14.06.2024	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na zapasach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 7 500 tys., cesja z polisy ubezpieczeniowej z zapasów, gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 4 000 tys., poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża	
26	BNP Paribas	Limit wierzycelności	17 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 700	6 546	09.10.2022	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na towarach handlowych zlokalizowanych poza magazynem głównym o wartości nie niższej niż 9 mln PLN, cesja z polisy ubezpieczeniowej (SU nie może być mniejsza niż 9 mln PLN), gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 14 mln PLN (ważna do 09.01.2023)	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża	
				Kredyt obrotowy odnawialny	3 500	907			w ostatnim dniu bieżącego okresu udostępnienia kredytu	WIBOR 1M + marża	
28	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	10 000	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	2 003	22.02.2023	gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 8.000 tys. PLN, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek		
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			21.01.2024	Maksymalny okres finansowania do 14 dni	
				Kredyt na zapłatę inkas	5 000	0			22.02.2023	Maksymalny okres finansowania do 60 dni	
				Kredyt rewolwingowy	10 000	0			22.02.2024	5 dni roboczych od dnia wykorzystania	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

	30.06.2022	31.12.2021
Kredyty	226 167	194 691
Obligacje		2 400
Pożyczki	16 906	15 312
IRS	57	126
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	250	822
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	243 381	213 351
Krótkoterminowe	114 823	78 208
Długoterminowe	128 557	135 144

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

	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
	30.06.2022 (niebadane)	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021	31.12.2021
Finansujące budowę bloków mieszkalnych	4 523	32 289	0	24514
Finansujące nieruchomości	7 546	88 410	5 065	87 731
Finansujące przemysł	49 237	3 254	32 797	12 263
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	15 253	0	6354	0
Finansujące branżę odzieżową	14 851	4 605	12 254	5 405
Pozostałe	23 413	-	21 738	5 230
Ogółem	114 823	128 557	78 208	135 144

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku:

ATREM S.A. zawarła z mBank S.A.:

- w dniu 03.01.2022 roku aneks do umowy ramowej na gwarancje wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 03.01.2023 roku,
- w dniu 03.01.2022 roku umowę ramową na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 10 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie kontraktów z ostatecznym terminem spłaty w dniu 03.01.2025 roku. Do umowy włączono zawarte już umowy w 2021 roku na kredyty odnawialne w kwotach 800 tys. PLN, 2 000 tys. PLN oraz 700 tys. PLN, a także zawarto nowe umowy wykonawcze w ramach udostępnionego limitu,
- w dniu 01.02.2022 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu do dnia 24.02.2023 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

W dniu 23.02.2022 roku PBH S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę multilinii w kwocie 10 000 tys. PLN z ostatecznym terminem spłaty w dniu 22.02.2023 roku. Spółka w ramach udostępnionej linii może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym, kredytów odnawialnych oraz wystawiać gwarancje i akredytywy.

W dniu 25.03.2022 roku Aronn Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego umożliwiający spółce przewalutowanie kredytu z PLN na EUR. W dniu 29.03.2022 roku Aronn Sp. z o.o. dokonała przewalutowania.

W dniu 27.05.2022 roku ATREM S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę linii wielocelowej, na mocy której spółka może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 2 330 tys. PLN oraz limitu na gwarancje do kwoty 16 670 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty do dnia 26.05.2024 roku.

W dniu 15.06.2022 roku PBH S.A. zawarła z PKO BP S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym, zgodnie z którym został wydłużony termin jego spłaty do dnia 14.06.2024 roku.

W dniu 21.06.2022 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy multilinii wydłużający termin jej spłaty do dnia 21.07.2022 roku.

W dniu 24.06.2022 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank aneks do umowy o kredyt odnawialny oraz nową umowę kredytu odnawialnego, na mocy których spółka może korzystać z kredytów obrotowych do łącznej kwoty 7 000 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty do dnia 21.06.2024 roku.

Na dzień 30.06.2022 roku Grupa nie spełniała następujących zobowiązań finansowych zawartych w umowach kredytowych:

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy spółką dominującą a Santander Bank Polska S.A. wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość. Spółka otrzymała w dniu 27.06.2022 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

- w umowie wielocelowej linii kredytowej oraz umowie linii gwarancji zawartych pomiędzy PBH S.A. a BNP Paribas Bank Polska S.A. wskaźnik zadłużenia przekroczył dopuszczalną wartość. Kredyt jest w całości prezentowany jako krótkoterminowy. Zarząd Spółki dominującej na podstawie prowadzonych rozmów z bankami nie widzi ryzyka wypowiedzenia umów kredytowych,
- w umowie multilinii zawartej pomiędzy PBH S.A. a Santander Bank Polska wskaźnik kapitalizacji nie osiągnął minimalnego poziomu, a wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość. Spółka otrzymała w dniu 27.06.2022 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy. Kredyt jest w całości prezentowany jako krótkoterminowy,
- w umowach zawartych pomiędzy ATREM S.A. a mBank S.A. wskaźnik płynności bieżącej nie osiągnął minimalnego poziomu, a wskaźnik zadłużenia przekroczył dopuszczalną wartość. Kredyty są w całości prezentowane jako krótkoterminowe. Zarząd Spółki dominującej na podstawie prowadzonych rozmów z bankami nie widzi ryzyka wypowiedzenia umów kredytowych.
- Grupa PJP MAKRUM nie dotrzymała 1 z 2 warunków umowy kredytowej zawartej z PKO BP S.A. dotyczącej kredytu wielocelowego. Zgodnie z umową niedotrzymanie tych warunków może skutkować wzrostem marży o 1 p.p lub/i podwyższeniem prowizji za udzielenie gwarancji i akredytywy o 0,3 p.p.
- Grupa PJP MAKRUM nie dotrzymała 1 z 4 warunków umów kredytów zawartych z mBank dotyczących kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytu odnawialnego. Zgodnie z umowami niedotrzymanie tych warunków może wpłynąć na wzrost marży, ale nie wpływa na wymagalność kredytu. GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN) 54 Grupa nie dotrzymała 1 z 2 warunków umów kredytowych zawartych z Santander Bank Polska S.A. dotyczących Multilinii i kredytu inwestycyjnego. Zgodnie z umowami niedotrzymanie tych warunków może wpłynąć na wzrost kosztu finansowania kredytów (marży banku) o 2 p.p.
- Grupa PJP MAKRUM nie dotrzymała także 3 z 3 warunków umowy kredytowej zawartej z ING Bank Śląski S.A. dotyczącej kredytu obrotowego. Zgodnie z umową niedotrzymanie tych warunków może skutkować wzrostem kosztu finansowania kredytu (marży banku) lecz nie więcej niż o 2 p.p., a także

wypowiedzeniem umowy w całości albo w części (znikome ryzyko w ocenie Zarządu jednostki dominującej), dlatego całość kredytu została zaprezentowana w części krótkoterminowej.

Pomimo niespełnienia ww. wskaźników finansowych nie ma ryzyka wypowiedzenia lub skrócenia umów kredytowych, a współpraca z bankami układa się pozytywnie.

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 na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

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

Sprawa przeciwko 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 dłużnika PJP Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp.z o.o. (dalej Dłużnik), W dniu 13.09.2021r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy ogłosił upadłość Dłużnika. Spółka zgłosiła do masy upadłości swoją wierzytelność w stosunku do Dłużnika w wysokości 2.198.280,59 zł. 13.04.2022r. Sąd Rejonowy w

Bydgoszczy wydał postanowienie o umorzeniu postępowania upadłościowego, które przez Sąd Okręgowy w Bydgoszczy zostało uchylone.

Sprawa z powództwa spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne „Police” S.A. p-ko PJP Makrum S.A.

Sprawa z powództwa spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne „Police” S.A. (dalej Powódka) przeciwko PJP Makrum S.A. (dalej Pozwana) w związku z doręczonym Pozwanej w dniu 22 lipca 2022r. ze strony Sądu Okręgowego w Szczecinie pozwu Powódki o zapłatę kwoty łącznie 23.311.169,66 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31.12.2021r., na którą składa się kwota kary umownej w związku ze zwłoką w usunięciu wady w wysokości 568.000 PLN wynikającej umowy na realizację przez Pozwaną jako wykonawcę zadania o nazwie: „Wymiana suszarni nawozów 311 X PN-2” z dnia 04 kwietnia 2017r., roszczenie tytułem wykonawstwa zastępczego w wysokości 926.477,89 PLN i kwota odszkodowania uzupełniającego w związku ze „stratami produkcyjnymi” w wysokości 21.816.691,77 PLN. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że jest ono bezzasadne. Pozwana w swojej odpowiedzi na pozew podniosła szereg zarzutów wskazujących na brak podstaw co do samej zasadności roszczenia jak i jego wysokości. Sprawa w toku.

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

W dniu 18.03.2020 spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp z. o.o.(dalej spółka zależna) otrzymała notę obciążeniową od firmy Flextronics International Poland sp. z o.o. z siedzibą w Tczewie (dalej Zamawiający) na kwotę 1 906 729,44 zł tytułem kary umownej dotyczącej umowy o wykonanie prac budowlanych - rozbudowa hali magazynowej B3 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z dnia 18.04.2019r. Kwota wynikająca z noty obciążeniowej została potrącona przez Zamawiającego z należnym spółce zależnej wynagrodzeniem. Zarząd spółki zależnej kategorycznie zaprzecza jakoby spółka zależna ponosiła odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji kontraktu i w konsekwencji uznaje obciążenie karą umowną tytułem 21 dni spóźnienie za całkowicie bezzasadną, a otrzymaną notę za bezpodstawną.

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

z pozwu. W sprawie wydano pozytywną dla spółki zależnej opinię biegłego sądowego potwierdzającą stanowisko spółki zależnej. Sprawa w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy ATREM S.A.:

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 I instancji. Spółka dokonała odpisu aktualizującego należność.

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 w I instancji.

Sprawa przeciwko MCC S.A.

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

Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Spółka ATREM S.A. w dniu 14 lipca 2020 r. otrzymała od Tauron Dystrybucja S.A. („Zamawiający”) oddział w Legnicy notę księgową z kwotą do zapłaty przez Spółkę na rzecz Zamawiającego w wysokości 8.134.714, 00 PLN tytułem kary umownej wynikającej z Umowy o roboty budowlane – Budowa „pod klucz” nowej stacji 110/20/6kV KALINÓWKA wraz z dowiązaniem liniowymi 110kV i 20kV, zawartą w dniu 8.06.2015 r. z łącznym wynagrodzeniem umownym Spółki w wysokości 16.877.000 PLN netto. ATREM S.A. nie zgadzając się z roszczeniem Zamawiającego odesłała powyższą notę księgową bez ujmowania rezerwy na otrzymaną notę. Zarząd ATREM S.A. stoi na stanowisku, że naliczenie przez Zamawiającego kary umownej jest bezzasadne, o czym poinformował Zamawiającego przedkładając uzasadnienie stanowiska. Ponadto zdaniem Zarządu Spółki, roszczenie Zamawiającego zostało zgłoszone wskutek zgłoszenia roszczenia ATREM S.A. i wobec Zamawiającego z tytułu niezapłaconego na rzecz ATREM S.A. wynagrodzenia z tytułu wykonania Umowy w wysokości 883.140,00 PLN brutto. Wobec braku zapłaty zaległej płatności ze strony Zamawiającego, ATREM S.A. skierowała wobec Zamawiającego pozew o wydanie nakazu zapłaty ww. wynagrodzenia. Po wydaniu nakazu zapłaty przez Sąd Okręgowy w Legnicy Zamawiający złożył sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa w całości. Sąd I instancji w dniu 25 marca 2021r. wydał wyrok zasądający kwotę wynikającą z powództwa na rzecz ATREM S.A. w całości. Zamawiający złożył

apelację od wyroku domagając się w pierwszej kolejności uchylenia wyroku w całości i ponownego rozpoznania sprawy. W dniu 25 sierpnia 2021 roku Sąd Apelacyjny we Wrocławiu ogłosił wyrok, w którym oddalił w całości apelację Tauron Dystrybucja S.A. i tym samym wyrok Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 25 marca 2021 r., zasądający na rzecz Spółki kwotę 883.140,00 zł brutto z tytułu niezapłaconego na rzecz Spółki wynagrodzenia wynikającego z umowy stał się prawomocny. Wobec powyższego i w wyniku wyegzekwowania całej swojej należności Zarząd Spółki postanowił o odwróceniu wcześniej dokonanego odpisu dotyczącego swojej należności wobec Zamawiającego (441.570,00 zł). W dniu 03 września 2021r. Zamawiający złożył przeciwko Spółce pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego tj. w/w wyroków Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego. W odpowiedzi na pozew Spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości uznając je za bezzasadne mając przede wszystkim na uwadze wyegzekwowanie całej należności Spółki. Sąd I instancji oddalił powództwo Zamawiającego w tej sprawie. Wyrok jest prawomocny.

W dniu 17 marca 2021r. Spółka otrzymała ze strony Zamawiającego pozew o zapłatę kary umownej w wysokości 7.251.574,00 zł. Spółka ATREM S.A. złożyła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W związku z powyższym roszczeniem Zamawiającego Zarząd ATREM S.A. zdecydował o nie zawiązywaniu rezerwy na dzień niniejszego rocznego sprawozdania finansowego, ponieważ w ocenie Zarządu Spółki ATREM S.A. na podstawie obecnego stanu wiedzy prawdopodobieństwo oddalenia powództwa Spółki ATREM S.A. i zasądzenia powództwa Zamawiającego jest niskie.

21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosiło 194 582 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 46 396 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2021 roku. Zwiększenie wynika głównie z gwarancji dobrego wykonania oraz gwarancje zwrotu otrzymanych zaliczek kontraktowych wystawionych przez spółkę zależną ATREM S.A. oraz gwarancji płatności czynszu przez spółki z segmentu odzieżowego.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosiło 5 127 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 1 332 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2021 roku.

21.3. Zobowiązania inwestycyjne

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa posiada zobowiązania w kwocie 514 tys. PLN z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2021 roku zobowiązania te wynosiły 2 362 tys. PLN.

21.4. Kapitały

	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

* - dane prezentowane w złotych

Zmiana struktury grupy kapitałowej

W dniu 08.12.2021 r., Spółka ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 3.138.227 sztuk akcji spółki ATREM S.A. uprawniających do wykonania 3.138.227 głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. stanowiących ca 34,00% kapitału zakładowego ATREM S.A. oraz 34,00% procent ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Cena nabycia akcji w Wezwaniu ustalona została na 2,30 zł za jedną akcję. Zabezpieczeniem Wezwania o którym mowa w art. 77 ust. 1 Ustawy, była blokada środków pieniężnych na rachunku brokerskim Spółki prowadzonym przez Podmiot Pośredniczący w kwocie 4 550 362,53 zł oraz gwarancja zapłaty wystawiona przez Santander Bank Polska S.A. do kwoty 2 950 000,00 zł. Kwota środków pieniężnych zablokowanych na rachunku brokerskim Spółki oraz kwota, na którą opiewała gwarancja zapłaty wystawiona przez Santander Bank Polska S.A., łącznie stanowiły nie mniej niż 100% wartości akcji będących przedmiotem Wezwania. Wezwanie nie było ogłoszone pod żadnym warunkiem.

Ogłoszenie wezwania spowodowało zarachowanie po stronie Grupy zobowiązania finansowego w wysokości 7.2 mln PLN wynikającego z wystawionej opcji sprzedaż stanowiącej iloczyn akcji w wezwaniu i ceny za jedna akcję w wezwaniu. Zobowiązanie to drugostronnie ujęto jako wycofanie udziałów niekontrolujących w kapitale własnym Grupy oraz ujęcie opcji w pozostałych kapitałach.

W wyniku wezwania, po rozliczeniu transakcji zakupu akcji w dniu 09 lutego 2022 roku Spółka nabyła 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. i Spółka posiadała na 09 lutego 2022 roku 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

W konsekwencji w dniu 09.02.2022 roku zobowiązanie finansowe w wysokości 6.0 mln PLN zostało wycofane z bilansu, zostały rozpoznane udziały niekontrolujące przypadające ATREM S.A. oraz wycofano wycenę opcję z pozostałych kapitałów w kwocie 7,2 mln PLN.

Wpływ tego rozliczenia na kapitały Grupy jest widoczny w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w pozycji „Zmiana struktury grupy kapitałowej”.

21.5. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021
Saldo na początek okresu	46 690	43 355
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (DLAKO Sp. z o.o.)	-	940
Zwiększenie kontroli nad spółką zależną ATREM S.A.	-2 412	-
Dywidenda uchwalona do wypłaty z zatwierzonego zysku akcjonariuszom niekontrolującym	-1 724	-689
Różnice z przeliczenia	72	-31
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	2 691	3 116
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	45 317	46 690

21.6. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 30-06-2022	Stan na 31-12-2021
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	248 548	244 577
Kapitał	248 548	244 577
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 479	26 658
Kapitał własny	248 548	244 577
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	243 381	213 352
Leasing	201 777	157 136
Inne zobowiązania finansowe	3 799	1 321
Źródła finansowania ogółem	713 985	643 044
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,35	0,38
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 259	17 657
Amortyzacja	20 398	30 414
EBITDA *	37 658	48 071
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	243 381	213 352
Leasing	201 777	157 136
Inne zobowiązania finansowe	3 799	1 321
Dług netto	432 477	345 151
Wskaźnik długu do EBITDA **	11,48	7,18

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

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

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

Zmiana wartości wskaźnika długu do EBIDA wynika głównie z objęcia kontroli nad Grupą DLAKO oraz podpisania nowych umów na wynajem hoteli, co przełożyło się na znaczący wzrost wartości leasingów.

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	12 146	19 430
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 939	1 205
Środki pieniężne w kasie	317	265
Depozyty krótkoterminowe	305	1 294
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	1 771	4 464
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	16 479	26 658

21.8. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe na dzień 30 czerwca 2022 wynoszą 19 426 tys. PLN. W ramach pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa ujmuje głównie środki wpłacane na rachunek powierniczy przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich. Na dzień 31 grudnia 2021 roku pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe wynosiły 19 382 tys. PLN. Aktywa długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa oraz przemysłu.

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Zmiana stanu zapasów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-26 173
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	-26 173

Zmiana stanu należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)
Zmiana stanu należności z bilansu	-39 027
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-39 027

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	31 062
Niewypłacona dywidenda	-4 722
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na NI	755
Pozostałe	7 218
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	34 313

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	-3 351
Zmiana środków na rachunkach deweloperskich	-4 356
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-7 707

21.10. Należności długoterminowe

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 30 czerwca 2022 roku osiągnęła poziom 7 697 tys. PLN i jest o 803 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2021 roku. Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa, odzieżowym oraz przemysłu.

21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	137 644	98 075
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-10 669	-11 797
Należności z tytułu dostaw i usług netto	126 974	86 278
Kwoty zatrzymane (kaucje)	4 819	6 454
Inne należności	1 052	1 427
Pozostałe należności finansowe netto	5 872	7 881
Należności finansowe	132 846	94 159
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	8 226	8 352
Przedpłaty (zaliczki na zapasy, środki trwałe)	20	319
Pozostałe należności niefinansowe	207	244
Należności niefinansowe	8 453	8 915
Należności krótkoterminowe razem	141 299	103 074

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

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021
Stan na początek okresu	11 797	24 598
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	803	3 921
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-1 768	-3 032
Odpisy wykorzystane (-)	-172	-13 686
Inne zmiany	9	-4
Stan na koniec okresu	10 669	11 797

21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	137 066	114 181
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	514	2 362
Kaucje	9 981	5 172
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	11 138	8 004
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	5 999	3 560
Premie dla pośredników sprzedaży	2 338	2 660
Inne zobowiązania finansowe	4 799	1 321
Wezwanie do zakupu akcji ATREM	0	7 217
Zobowiązania finansowe	171 834	144 478

Na inne zobowiązania finansowe na dzień 30 czerwca 2022 roku składają się głównie dywidenda uchwalona do wypłaty przez Jednostkę Dominującą w kwocie 2 998 tys. PLN oraz dywidenda dla mniejszości jednostki zależnej ATREM S.A. w kwocie 1 724 tys. PLN

	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	19 341	12 775
Przedpłaty	0	2 244
Inne zobowiązania niefinansowe	775	2 047
Zobowiązania niefinansowe	20 115	17 066
Zobowiązania krótkoterminowe razem	191 949	161 544

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 6 522 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

21.14. Leasing

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

	30-06-2022	31-12-2021
Na dzień 1 stycznia	157 136	78 245
Zwiększenie w okresie-nabycie grupy DLAKO	-	30 948
Zwiększenie w okresie	54 174	63 488
Aktualizacja wartości zobowiązania	694	-714
Zmniejszenie	-740	-1 937
Spłaty części kapitałowej	-9 512	-12 963
Różnice kursowe	25	68
Stan na koniec okresu	201 777	157 136
Krótkoterminowe	24 553	23 758
Długoterminowe	177 224	133 378

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

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30-06-2022 roku							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Zmienne	1 - 3 lata		203	125	78
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	Zmienne	3-5 lat		12 948	3 453	9 495
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	Zmienne	3-5 lat	4 557	21 113	7 335	13 778
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Stałe	1 - 3 lata		3 769	2 183	1 586
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	Stałe	1 - 3 lata	62	287	162	126
Umowa leasingu do 7 lat	EUR	stałe	1-7 lat	734	3 422	711	2 711
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	Stałe	1 - 10 lata	325	1 504	190	1 314
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	Stałe	99 lat		158 530	10 393	148 137
Leasing finansowy na dzień 30-06-2022					201 777	24 553	177 224
Stan na 31-12-2021 roku							
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	126	584	313	271
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	1 - 3 lata		3 974	2 671	1 303
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmienne	1 - 3 lata		288	263	26
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmienne	3-5 lat		14 101	3 938	10 164
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmienne	3-5 lat	4 884	22 627	6 665	15 962
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	1 190	5 514	882	4 633
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat		110 507	9 416	101 091
Leasing finansowy na dzień 31-12-2021					157 595	24 148	133 448

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 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>
Stan na 30-06-2022 roku				
Przyszłe opłaty leasingowe	34 827	102 639	145 456	282 922
Koszty finansowe (-)	-10 274	-24 834	-46 037	-81 145
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	24 553	77 805	99 419	201 777

Stan na 31-12-2021 roku				
Przyszłe opłaty leasingowe	33 329	79 405	98 066	210 800
Koszty finansowe (-)	-9 181	-14 258	-29 765	-53 205
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	24 148	65 147	68 301	157 595

Poniżej przedstawiono kwoty przychodów, kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

	od 01-01 do 30.06.2022	od 01-01 do 31.12.2021
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	13 489	19 805
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	3 502	4 384
Koszty leasingów krótkoterminowych	985	1 969
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	1 124	1 614
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	2 398	3 597
łącznie kwota ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	21 498	31 369
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu	19 890	24 469

Pozycja zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu obejmuje dodatkowe elementy opłat za hotele uzależnione od wysokości obrotu w trakcie roku oraz elementy zmienne wynikające z umów najmu powierzchni handlowych.

21.15. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku wyniosła 25 629 tys. PLN.

W analogicznym okresie 2021 roku koszty sprzedaży wynosiły 21 232 tys. PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

21.16. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku wyniosły 25 258 tys. PLN i są o 3 666 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 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-312	-3 223
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	-0,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	-0,04
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		0
Zysk (strata) netto	-312	-3 223
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	-0,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	-0,04

21.18. Wpływ pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie na działalność operacyjną Grupy

W pierwszym półroczu 2022 roku wpływ pandemii na działalność operacyjną poszczególnych segmentów Grupy był mniejszy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Pośrednim skutkiem pandemii oraz obszernych programów pomocowych rząd jest wzrost inflacji odczuwany przede wszystkim w zakresie cen surowców energetycznych, stali oraz poszczególnych materiałów budowlanych. Znacząco wzrosły także koszty usług podwykonawców. Od 24 lutego br. inflacja dodatkowo została zwiększona poprzez wpływ wojny na Ukrainie.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na segment przemysłowy, a które z całą pewnością należy łączyć z utrzymującym się stanem pandemii, były:

- nagły i znaczny wzrost surowców w tym m.in. wyroby stalowe, PCV, wyroby gumowe, aluminium, elementy hydrauliki siłowej,
- przejściowe problemy z dostępnością czynników produkcji,
- utrzymujący się stan niepewności w związku z Covid 19, organicznie skłonności do podejmowania ryzyka i decyzji inwestycyjnych/modernizacji/kapitałnych remontów maszyn.

Pomimo powyższych ryzyk, w segmencie przemysł sprzedaż i dystrybucja krajowa odbywa się bez zakłóceń, a sprzedaż eksportowa praktycznie także bez zakłóceń.

W segmencie budownictwa przemysłowego nie odnotowano poważniejszych negatywnych informacji zarówno po stronie inwestorów jak i podwykonawców. Zauważalne jest, po nagłych ruchach cenowych w pierwszych miesiącach 2022 roku, uspokojenie cen surowców i materiałów budowlanych i obniżki cen części z nich.

Zarząd obserwuje zwiększoną niepewność w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do rozpoczynania nowych budów.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii, poza wzrostem, częściowo przejściowym, cen niektórych komponentów i materiałów oraz kosztu prac podwykonawców, jest znikomy.

Zarząd jednostki dominującej nie dostrzega, na dzień publikacji sprawozdania wpływu epidemii w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe

Trudny do oszacowania jest natomiast dalszy wpływ skutków epidemii (wraz z wpływem inflacji i poziomem stóp procentowych) w dłuższym okresie na segment deweloperski, w tym wzrost cen materiałów i usług podwykonawców oraz znaczący wzrost kosztu kredytu hipotecznego, co częściowo ogranicza popyt w segmencie. Grupa aktywnie reaguje na sytuację na rynku deweloperskim dostosowując poziom cen sprzedawanych mieszkań do wzrostu cen wytworzenia oraz popytu na rynku.

W związku ze zniesieniem praktycznie wszystkich obostrzeń związanych z COVID-19, na moment publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie występują ograniczenia w działaniu segmentu hotelarskiego, poza pewnymi ograniczeniami związanymi z podróżami zagranicznymi i w związku z tym w ocenie Zarządu Jednostki dominującej pandemia nie wpływa istotnie na ten segment.

W segmencie odzieżowym wpływ pandemii był widoczny poprzez bardzo małą odwiedzalność galerii handlowych w styczniu 2022 związaną ze szczytem piątej fali zachorowań na koronawirusa, a w późniejszym okresie półrocza wpływ pandemii znacząco zmalał, lecz wraz z obawą o wzrost cen podstawowych produktów i mediów miał wpływ na preferencje zakupowe Klientek.

W dalszej perspektywie roku ryzyko związane z COVID-19 uznajemy za znikome, z zastrzeżeniem ewentualnych utrudnień w dostawach towarów z Dalekiego Wschodu – w tym Chin.

W dniu 24.02.2022 roku rozpoczęła się zbrojna agresja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Z uwagi na brak bezpośrednich relacji handlowych Grupy z krajami objętymi wojną oraz podjęte działania opisane powyżej, konsekwencje napaści nie powodują bezpośredniego wpływu na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ani na zagrożenie kontynuacji działalności. Grupa nie prowadzi aktywności na rynkach wschodnich, jednak pośrednio może się ona odbić na działalności spółek zależnych poprzez np. wahania kursów walut ograniczenie możliwości produkcyjnych podwykonawców czy też złamaniu łańcuchów dostaw.

Jako pośredni wpływ wojny można uznać znaczący dodatkowy czynnik wzrostu inflacji, w tym cen surowców energetycznych, co ma bezpośredni wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce, w tym na Grupę. Wysokiej inflacji towarzyszy seria podwyżek stóp procentowych.

Wysokie stopy procentowe i inflacja odbijają się na kosztach finansowych Grupy oraz mają znaczący negatywny wpływ na popyt w segmencie deweloperskim.

Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE bacznie obserwuje wydarzenia i w miarę potrzeb będzie dobierał narzędzia do zmieniającej się sytuacji, aby efektywnie chronić biznes i pilnować, aby nie zejść z obranej ścieżki rozwoju

22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

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

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

Grupa rozpoznała następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

	30.06.2022 (niebadane)	31-12-2021
Aktywa z tytułu umowy brutto	35 350	32 719
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	(51)	(49)
Aktywa z tytułu umowy	35 299	32 670
Zobowiązania z tytułu umowy	87 952	78 381

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów, o łącznej wartości 35 299 tys. PLN (wobec 32 670 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku),

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej, a także otrzymane wpłaty na mieszkania. Na dzień 30 czerwca 2022 roku zobowiązania wyniosły 87 952 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku 78 381 tys. PLN).

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

	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	32 670	18 762
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umów	22 429	22 596
Łączne korekty przychodów odniesione na aktywa z tytułu umowy	-5 155	-
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	-2	-2
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-14 64)	-8 687
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	35 299	32 670

	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	78 381	34 025
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	55 528	53 355
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-45 957	-8 999
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	87 952	78 381

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosła 269 135 tys. PLN (2021 rok: 295 940 tys. PLN), z czego kwotę 241 030 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w ciągu 12 m-cy, a pozostałą część w kolejnych okresach.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie miało miejsce nabycie jednostek zależnych.

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących, ten fakt został opisany w nocie 21.4.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko rynkowe

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

związku ze zmianą cen nabywanych akcji obcych i obligacji. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2021 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

W związku z ogłoszonym w marcu 2020 stanem epidemii COVID -19 Zarząd jednostki dominującej z uwagą analizuje wpływ pandemii koronawirusa na działalność operacyjną i sytuację finansową Grupy, i stara się temu aktywnie przeciwdziałać.

Na dzień publikacji nie zaobserwowano znaczącego wpływu pandemii na prowadzoną działalność, za wyjątkiem decyzji administracyjnych poszczególnych państw Unii Europejskiej (ograniczenie transportu transgranicznego) powodujących przesunięcie w czasie części dostaw.

Ryzyko walutowe

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

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

Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	30.06.2022			31.12.2021		
	EUR	USD	GBP	EUR	USD	GBP
<i>Aktywa finansowe (+):</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	1 174	92	1 406	731	133	606
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	231	-	-	223	1	-
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-1 870	-	-	-1 722	-	-
Leasing	-507	-	-	-569	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-3 803	-	-	-3 599	-72	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-4 775	93	1 406	-4 935	62	606

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 nocie 21.12.

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

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

Aktywa finansowe narażone na ryzyko	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Aktywa z tytułu umowy	35 299	32 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	141 299	103 074
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 479	26 658
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	193 078	161 988

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

posiadające rating na wysokim poziomie, a także dysponujące odpowiednim kapitałem własnym oraz silną i ustabilizowaną pozycją rynkową.

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

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

Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 30-06-2022						
Kredyty w rachunku bieżącym	17 523	21 556	4 605	0	0	43 683
Kredyty w rachunku kredytowym	35 075	23 707	55 424	35 683	32 846	182 735
Pożyczki	13 121	3 785	0	0	0	16 906
Leasing	14 030	10 523	26 419	51 387	99 419	201 777
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	171 834	0	9 802	0	0	181 636
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	249 246	59 570	96 249	87 069	132 265	624 399

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2021						
Kredyt w rachunku bieżącym	22 612	6 584	0	0	0	29 196
Kredyt w rachunku kredytowym	19 523	5 745	39 054	18 220	60 743	143 285
Pożyczki	0	1 831	0	0	0	1 831
Dłużne papiery wartościowe	0	1 566	1 831	0	0	3 397
Leasing	13 332	19 997	45 374	34 031	98 066	210 800
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	911	0	0	911
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	144 478	0	9 145	0	0	153 623
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	199 945	35 724	96 316	52 251	158 809	543 044

25. Instrumenty finansowe**Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych**

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku oraz w 2021 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

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

26. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

27. Transakcje z podmiotami 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 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
Sprzedaż do:				
Rafał Jerzy	0	0	0	0
Razem	0	0	0	0

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021	30-06-2022 (niebadane)	31-12-2021
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	60	120	12	12
Inne	0	0	0	0
Razem	60	120	12	12

Pożyczki otrzymane od:	30.06.2022		31-12-2021	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
Jerzy Nadarzewski	0	1 707	0	1 707
MJT Sp. z o.o.	0	1 579	3 000	1 579
Razem	0	3 286	3 000	3 286

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

28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 22 lipca 2022 roku doręczono spółce zależnej PJP Makrum S.A. (dalej zwana Spółką) ze strony Sądu Okręgowego w Szczecinie, pozew spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne "Police" S.A. (dalej Zamawiający) o zapłatę kwoty łącznie 23.311.169,66 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31.12.2021 r., na którą składa się: kwota kary umownej w związku ze zwłoką w usunięciu wady w wysokości 568.000 PLN, wynikającej z umowy na realizację przez Spółkę jako wykonawcę zadania o

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

nazwie: „Wymiana suszarni nawozów 311 X PN-2” z dnia 04 kwietnia 2017 r., roszczenie tytułem wykonawstwa zastępczego w wysokości 926.477,89 PLN i kwota odszkodowania uzupełniającego, w związku ze „stratami produkcyjnymi” w wysokości 21.816.691,77 PLN. Zarząd Spółki roszczenie Zamawiającego uznaje za bezzasadne. Spółka szczegółowo odniosła się do pozwu Zamawiającego w odpowiedzi na pozew.

W dniu 31.08.2022 r. zostały przez CDI 2 Sp. z o.o. rozwiązane umowy najmu lokali z Gro-No Sp. z o.o., która prowadziła w budynku IMMOBILE K3 restaurację „La Rosa” oraz lokal „Scena Bydgoszcz”. W tym samym dniu pomiędzy Gro-No Sp. z o.o. a FOCUS Hotels S.A. została zawarta Umowa odstąpienia lokali, na mocy której FOCUS Hotels S.A. przejęła lokale wraz z wyposażeniem ruchomym oraz znakami słowno-graficznymi „La Rosa” oraz „Scena Bydgoszcz”. Niezależnie, FOCUS Hotels S.A. zawarła z CDI 2 Sp. z o.o. nowe umowy najmu, na mocy których od dnia 01.09.2022 r. jest Najemcą obydwu ww. lokali.

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach PLN)

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 30-06-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	448 264	226 559	575 803	96 681	49 824	125 710
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 259	1 393	17 657	3 723	306	3 855
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 999	-2 094	17 080	863	-460	3 729
Zysk (strata) netto	2 379	-3 276	15 654	513	-720	3 418
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-312	-3 223	12 538	-67	-709	2 737
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	-0,04	0,21	0,00	-0,01	0,05
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,00	-0,04	0,21	0,00	-0,01	0,05
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,6365	4,5472	4,5804

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 969	27 350	22 649	640	6 015	4 945
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-14 794	-11 698	-18 686	-3 191	-2 573	-4 080
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 639	838	9 158	353	184	1 999
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-10 187	16 490	13 027	-2 197	3 626	2 844
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,6365	4,5472	4,5804

	30-06-2022 (niebadane)	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2021	30-06-2022 (niebadane)	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2021
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	1 018 833	823 715	908 449	217 671	182 206	197 515
Zobowiązania długoterminowe	344 210	296 773	306 591	73 540	65 646	66 659
Zobowiązania krótkoterminowe	426 074	295 589	357 281	91 030	65 384	77 680
Kapitał własny	248 548	231 353	244 577	53 102	51 175	53 176
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	203 231	188 620	197 887	43 420	41 723	43 025
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,6806	4,5208	4,5994

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

1 stycznia do 30 czerwca 2022: 1 EUR = 4,6365 PLN

1 stycznia do 30 czerwca 2021: 1 EUR = 4,5472 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2021: 1 EUR = 4,5804 PLN

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

30 czerwca 2022: 1 EUR = 4,6806 PLN

30 czerwca 2021: 1 EUR = 4,5208 PLN

31 grudnia 2021: 1 EUR = 4,5994 PLN



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3
NIP: 5540309005, REGON: 090549380
tel. (+48 52) 561 23 30, fax (+48 52) 321 00 78

www.immobile.com.pl