



**PRZEMYSŁ**



**DEVELOPING**



**BRANŻA ODZIEŻOWA**



**HOTELARSTWO**



**BUDOWNICTWO  
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA  
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE  
SKRÓCONE  
SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE  
ZA OKRES 9 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA  
30 WRZEŚNIA 2022 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA  
29 LISTOPADA 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	17
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	17
6.1. Profesjonalny osąd	17
6.2. Niepewność szacunków i założeń	19
7. Sezonowość działalności	22
8. Informacje dotyczące segmentów działalności	23
9. Przychody i koszty	30
9.1. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	31
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	32
11. Podatek dochodowy	33
12. Rzeczowe aktywa trwałe	35
13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe	36
14. Nieruchomości inwestycyjne	39
15. Aktywa niematerialne	42
16. Zapasy	43
17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	43
18. Rezerwy	45
19. Kredyty, pożyczki i obligacje	46
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	55
21. Inne istotne zmiany	56
21.1. Sprawy sądowe	56
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	59
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	59
21.4. Kapitał podstawowy	59
21.5. Zarządzanie kapitałem	61
21.6. Udziały niedające kontroli	62

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

---

21.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62
21.8.	Pozostałe aktywa finansowe	62
21.9.	Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	63
21.10.	Wpływ pandemii, wojny na Ukrainie oraz inflacji na działalność operacyjną Grupy	64
21.11.	Rozliczenia międzyokresowe	65
22.	Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	66
22.1.	Nabycie jednostek	66
22.2.	Zbycie jednostek zależnych	66
22.3.	Nabycie udziałów niekontrolujących	66
23.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	66
24.	Instrumenty finansowe	69
25.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	70
26.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	70

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

*Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat*

	Nota	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2021 (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	9	683 142	395 762	234 879	169 203
Koszt własny sprzedaży	9	570 989	323 121	192 230	140 213
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	9	<b>112 153</b>	<b>72 642</b>	<b>42 649</b>	<b>28 990</b>
Koszty sprzedaży	9	40 252	32 768	14 623	11 536
Koszty ogólnego zarządu	9	36 524	31 431	11 266	9 839
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	9	<b>35 378</b>	<b>8 443</b>	<b>16 759</b>	<b>7 615</b>
Pozostałe przychody operacyjne	9	1 166	2 473	64	550
Pozostałe koszty operacyjne	9	2 706	694	-721	264
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	1 113	-769	148	159
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>34 952</b>	<b>9 452</b>	<b>17 692</b>	<b>8 060</b>
Przychody finansowe	9	158	1 310	5	-302
Koszty finansowe	9	19 815	9 215	6 403	4 117
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>15 294</b>	<b>1 547</b>	<b>11 295</b>	<b>3 641</b>
Podatek dochodowy	11	4 375	3 257	2 754	2 075
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>10 919</b>	<b>-1 710</b>	<b>8 541</b>	<b>1 566</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>10 919</b>	<b>-1 710</b>	<b>8 541</b>	<b>1 566</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		5 533	-1 050	5 845	2 174
- podmiotom niekontrolującym		5 387	-660	2 696	-607
<b>Podstawowy zysk (strata) na akcje</b>		<b>0,07</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,08</b>	<b>0,03</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na akcje</b>		<b>0,07</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,08</b>	<b>0,03</b>

*Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów*

	Nota	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2021 (niebadane)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>10 919</b>	<b>-1 710</b>	<b>8 541</b>	<b>1 566</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą		1 001	47	690	362
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		1 001	47	690	362
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		<b>11 921</b>	<b>-1 662</b>	<b>9 231</b>	<b>1 930</b>
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		6 225	-1 018	6 298	2 412
- podmiotom niekontrolującym		5 695	-645	2 932	-483

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

*Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej*

Aktywa	Nota	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne	15	14 415	15 708
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13	191 502	153 208
Rzeczowe aktywa trwałe	12	217 578	208 308
Nieruchomości inwestycyjne	14	115 687	120 387
Pozostałe należności	17	6 612	6 894
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		7 328	3 626
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		315	272
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	22 662	18 748
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>576 098</b>	<b>527 151</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	16	240 855	197 364
Aktywa z tytułu umowy	9.1	27 600	32 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	139 023	103 074
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21.8	21 901	19 349
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21.11	2 059	2 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	29 739	26 658
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>461 176</b>	<b>381 298</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 037 274</b>	<b>908 449</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

Pasywa	Nota	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<b>Kapitał własny</b>			
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		1 302	611
Pozostałe kapitały		21 909	14 692
Zyski zatrzymane:		64 677	60 942
- zysk (strata) z lat ubiegłych		59 144	48 404
- zysk (strata) netto		5 533	12 538
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>209 530</b>	<b>197 887</b>
Udziały niedające kontroli	<b>21.6</b>	48 249	46 690
<b>Kapitał własny</b>	<b>21.5</b>	<b>257 779</b>	<b>244 577</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	<b>19</b>	143 743	135 144
Leasing	<b>13</b>	173 341	133 378
Pozostałe zobowiązania	<b>20</b>	10 126	9 145
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>11</b>	19 968	23 018
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	<b>18</b>	720	876
Pozostałe rezerwy długoterminowe	<b>18</b>	7 068	4 729
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<b>21.11</b>	0	301
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>354 965</b>	<b>306 591,00</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	<b>20</b>	194 628	161 544
Zobowiązania z tytułu umów	<b>9.1</b>	106 243	78 381
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 012	3 727
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	<b>19</b>	86 561	78 208
Leasing	<b>13</b>	25 199	23 758
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	<b>18</b>	173	12
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	<b>18</b>	7 708	8 802
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<b>21.11</b>	1 005	2 849
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>424 531</b>	<b>357 281</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>779 495</b>	<b>663 872</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 037 274</b>	<b>908 449</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>15 294</b>	<b>-2 094</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	9 207	4 918
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		220	88
Amortyzacja wartości niematerialnych	15	310	387
Odpisy aktualizujące aktywa niematerialne	15	1 229	0
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania		20 605	8 481
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-198	11
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	6 334	-658
Koszty odsetek	9	12 851	4 915
Inne korekty		0	-374
<b>Korekty razem</b>		<b>50 557</b>	<b>17 767</b>
Zmiana stanu zapasów	21.9	-43 491	-14 104
Zmiana stanu należności	21.9	-35 666	-10 673
Zmiana stanu zobowiązań	21.9	43 395	41 974
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	21.9	-6 702	-83
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów		32 519	2 939
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>-9 945</b>	<b>20 052</b>
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-763	-2 288
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-497	-72
Zapłacony podatek dochodowy		-12 054	-6 015
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>42 592</b>	<b>27 350</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	15	-242	-159
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-12 223	-12 546
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	487	283
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	14	-4 163	-1 265
Środki pieniężne w posiadaniu spółki DLAKO Sp. z o.o. na moment nabycia		0	1 962
Wydatki na zakup akcji jednostek zależnych		-1 212	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		0	26
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-17 353</b>	<b>-11 698</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-2 400	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19	77 937	48 662
Spłaty kredytów i pożyczek	19	-62 531	-34 915
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	13	-18 088	-7 513
Odsetki zapłacone		-12 354	-4 708
Dywidendy wypłacone		-4 722	-689
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>-22 158</b>	<b>838</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		<b>3 081</b>	<b>16 490</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>26 658</b>	<b>13 631</b>
<b>Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych</b>		<b>-1</b>	<b>433</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>29 738</b>	<b>30 554</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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		
<b>Saldo na dzień 01-01-2022 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>-910</b>	<b>103 711</b>	<b>611</b>	<b>14 692</b>	<b>60 942</b>	<b>197 885</b>	<b>46 690</b>	<b>244 575</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>692</b>	<b>7 218</b>	<b>3 735</b>	<b>11 645</b>	<b>1 559</b>	<b>13 204</b>
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	-2 998	-2 998	-1 724	-4 722
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	7 218	1 200	8 418	-2 412	6 006
<b>Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-09-2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>692</b>	<b>0</b>	<b>5 533</b>	<b>6 225</b>	<b>5 695</b>	<b>11 920</b>
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-09-2022 roku	0	0	0	0	0	5 533	5 533	5 387	10 919
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-09-2022 roku	0	0	0	692	0	0	692	309	1 001
<b>Saldo na dzień 30-09-2022 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>-910</b>	<b>103 711</b>	<b>1 302</b>	<b>21 909</b>	<b>64 677</b>	<b>209 530</b>	<b>48 249</b>	<b>257 779</b>

	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		
<b>Saldo na dzień 01-01-2021 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>-910</b>	<b>103 711</b>	<b>668</b>	<b>21 909</b>	<b>47 832</b>	<b>192 053</b>	<b>43 354</b>	<b>235 407</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>-1 050</b>	<b>-1 018</b>	<b>-1 104</b>	<b>-2 121</b>
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	0	-	-688	-688
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	0	-	229	229
<b>Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-09-2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>-1 050</b>	<b>-1 018</b>	<b>-645</b>	<b>-1 662</b>
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-09-2021 roku	0	0	0	0	0	-1 050	-1 050	-660	-1 710
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-09-2021 roku	0	0	0	32	0	0	32	15	47
<b>Saldo na dzień 30-09-2021 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>-910</b>	<b>103 711</b>	<b>670</b>	<b>21 909</b>	<b>46 782</b>	<b>191 035</b>	<b>42 250</b>	<b>223 285</b>



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września 2022 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2021 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat obejmuje dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2021 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 września 2022 roku oraz 30 września 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 Osiedla Uniwersyteckiego. 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.

W dniu 8 sierpnia 2022 r. Spółka dokonała pierwszego, a w dniu 6 września 2022 r. drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka Przejmująca) oraz MAKRUM Development Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, o czym szerzej w nocie 26.

## **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 osłonowe rządu i samorządów. Zarząd będzie reagował adekwatnie do sytuacji w celu zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych Grupy, jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy.

W 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 ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie (w następstwie ograniczenia dostępu do surowców, wschodnich rynków zbytu, wzrostu cen /CPI/, ograniczenia inwestycji i popytu wewnętrznego) może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

Szczegółowy opis związany z epidemią jak i wojną w Ukrainie oraz ich wpływ na działalność spółki został opisany w notcie 21.10.

#### **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: *Oplaty w ramach testu 10 % przy zaprzestaniu ujmowania zobowiązań finansowych*

Zmiana precyzuje opłaty, które Grupa uwzględni 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 KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

---

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 przejścia występuje obecny obowiązek. Jednocześnie zmiany wprowadzają nowy paragraf do MSSF 3 wyjaśniający, że aktywa warunkowe nie kwalifikują się do ujęcia na dzień przejścia.

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).

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

---

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.

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 odroczonej 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)*

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

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

---

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.

#### *Krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy*

Przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, jaką Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

Grupa jest leasingobiorcą w przypadku umów powierzchni biurowych, hal produkcyjnych, maszyn oraz samochodów, co szerzej opisuje nota 13

#### *Odpisy na oczekiwane straty kredytowe*

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, dla których odpisy aktualizujące szacuje się dla całego życia instrumentu, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 17.

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

---

### *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 dochodzenia wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest nierozdzielnie 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 przeladunkowe oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub świadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę).

Przy określeniu ceny transakcyjnej Grupa opiera się przede wszystkim na zapisach umów (umów indywidualnych, ogólnych warunków zamówienia itp.) z klientami i ich analizie ekonomiczno-prawnej, oceniając czynniki wpływające na ewentualną zmienność wynagrodzenia, prawo do 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.

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

---

### *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. 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 Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości znaków towarowych, założenia przyjęte do testów zostały opisane w nocie 16 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 30 czerwca 2022 roku, opublikowanego 30 września 2022 roku. Jednocześnie Zarząd Jednostki dominującej dokonał weryfikacji założeń (szacowana wysokość przychodów ze sprzedaży, rentowność danego segmentu) przyjętych do analizy odzyskiwalności aktywów przeprowadzonej dla celów sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2022 roku.

### *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 9 miesięcy zakończony 30 września 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 16.

### *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 18.

### *Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi*

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

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

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

## **7. Sezonowość działalności**

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, niemniej realizacja przychodów kształtuje się nieproporcjonalnie w trakcie trwania roku.

## 8. Informacje dotyczące segmentów działalności



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

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Najem* aktywów zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing* i *Konsulting budowlany* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Budownictwo przemysłowe* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment 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.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

---

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 9 miesięcy zakończony 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzież	Niealokowane	Ogółem
<b>za okres od 01-01 do 30-09-2022 roku (niebadane)</b>									
<b>Przychody</b>									
Przychody od klientów zewnętrznych	199 846	2 652	98 408	30 114	208 825	88 384	54 913	0	683 142
Sprzedaż między segmentami	6 185	3 279	147	8 009	11	0	0	0	17 631
<b>Przychody ogółem</b>	<b>206 031</b>	<b>5 931</b>	<b>98 555</b>	<b>38 123</b>	<b>208 836</b>	<b>88 384</b>	<b>54 913</b>	<b>0</b>	<b>700 773</b>
<b>Wydatki</b>									
Amortyzacja	5 749	1 041	13 077	62	247	2 318	7 630	0	30 122
Wynik operacyjny segmentu	9 803	235	16 428	632	9 455	1 396	-2 572	0	35 378
Aktywa segmentu sprawozdawczego	189 038	38 056	279 412	201 621	33 626	81 753	87 723	126 046	1 037 274

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzież	Pozostałe/ Niealokowane	Ogółem
<b>za okres od 01-01 do 30-09-2021 roku (niebadane)</b>									
<b>Przychody</b>									
Przychody od klientów zewnętrznych	124 819	2 272	37 390	31 309	81 649	68 806	49 518	0	395 763
Sprzedaż między segmentami	417	3 310	76	6 776	2 601	0	0	0	13 180
<b>Przychody ogółem</b>	<b>125 236</b>	<b>5 582</b>	<b>37 466</b>	<b>38 085</b>	<b>84 250</b>	<b>68 806</b>	<b>49 518</b>	<b>0</b>	<b>408 943</b>
<b>Wydatki</b>									
Amortyzacja	3 886	488	9 574	123	212	2 016	6 112	0	22 411
Wynik operacyjny segmentu	1 123	14	1 128	5 496	-2 017	-564	3 263	0	8 443
Aktywa segmentu sprawozdawczego	138 423	38 519	238 215	164 544	19 904	118 717	60 819	79 311	858 452

W tym kwartale nastąpiła zmiana prezentacyjna wyłączenia odsetek od zobowiązań finansowych związanych z działalnością developerską. Do tej pory były wyłączone na poziomie operacyjnych, teraz zostały wyłączone na poziomie działalności finansowej, w kwocie 3 026 tys. PLN. Ta zmiana prezentacji wpłynęła na pomniejszenie marży na segmencie Consulting budowlany i Developing. Wprowadzona zmiana nie wpływa na wynik finansowy Grupy.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)
<b>Wynik operacyjny segmentów *</b>	<b>35 378</b>	<b>8 443</b>
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	1 166	2 473
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-2 706	-694
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	1 113	-769
<b>Pozostałe przychody i koszty razem</b>	<b>-426</b>	<b>1 010</b>
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>34 951</b>	<b>9 453</b>
Przychody finansowe	158	1 310
Koszty finansowe (-)	-19 815	-9 215
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>15 294</b>	<b>1 548</b>

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

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-09-2022								
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
<b>Region</b>								
Kraj	58 083	2 652	98 408	30 114	208 825	88 384	54 913	541 379
Eksport, w tym kluczowe kraje:	141 763	0	0	0	0	0	0	141 763
<i>Niemcy</i>	48 753	0	0	0	0	0	0	48 753
<i>Francja</i>	30 128	0	0	0	0	0	0	30 128
<i>Wielka Brytania</i>	22 287	0	0	0	0	0	0	22 287
<i>Niderlandy</i>	15 643	0	0	0	0	0	0	15 643
	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>199 846</b>	<b>2 652</b>	<b>98 408</b>	<b>30 114</b>	<b>208 825</b>	<b>88 384</b>	<b>54 913</b>	<b>683 142</b>
<b>Linia produktu</b>								
systemy przeładunkowe	170 957	0	0	0	0	0	0	170 957
parkingi	6 657	0	0	0	0	0	0	6 657
maszyny i kruszarki Makrum	8 820	0	0	0	0	0	0	8 820
wyposażenie magazynów	13 412	0	0	0	0	0	0	13 412
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	208 825	0	0	208 825
sieć hoteli Focus	0	0	98 408	0	0	0	0	98 408
consulting budowlany	0	0	0	1 925	0	0	0	1 925
developing	0	0	0	28 189	0	0	0	28 189
nieruchomości komercyjne	0	2 652	0	0	0	0	0	2 652
Automatyka i elektroenergetyka	0	0	0	0	0	88 384	0	88 384
marka Quiosque	0	0	0	0	0	0	54 913	54 913
<b>Razem</b>	<b>199 846</b>	<b>2 652</b>	<b>98 408</b>	<b>30 114</b>	<b>208 825</b>	<b>88 384</b>	<b>54 913</b>	<b>683 142</b>
<b>Termin przekazania dóbr lub usług</b>								
w określonym momencie	184 369	2 652	98 408	30 114	0	0	54 913	370 456
w miarę upływu czasu	15 477	0	0	0	208 825	88 384	0	312 686
<b>Razem</b>	<b>199 846</b>	<b>2 652</b>	<b>98 408</b>	<b>30 114</b>	<b>208 825</b>	<b>88 384</b>	<b>54 913</b>	<b>683 142</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-09-2021								
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka*	Odzieżowy	Razem
<b>Region</b>								
Kraj	31 345	2 272	37 390	31 309	81 649	68 806	49 518	302 289
Eksport, w tym kluczowe kraje:	93 474	0	0	0	0	0	0	93 474
<i>Niemcy</i>	36 599	0	0	0	0	0	0	36 599
<i>Francja</i>	21 792	0	0	0	0	0	0	21 792
<i>Niderlandy</i>	6 214	0	0	0	0	0	0	6 214
<i>Wielka Brytania</i>	5 515	0	0	0	0	0	0	5 515
<b>Razem</b>	<b>124 819</b>	<b>2 272</b>	<b>37 390</b>	<b>31 309</b>	<b>81 649</b>	<b>68 806</b>	<b>49 518</b>	<b>395 763</b>
<b>Linia produktu</b>								
systemy przeładunkowe*	107 898	0	0	0	0	0	0	107 898
parkingi	9 018	0	0	0	0	0	0	9 018
maszyny i kruszarki Makrum	4 277	0	0	0	0	0	0	4 277
wyposażenie magazynów	3 627	0	0	0	0	0	0	3 627
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	81 649	0	0	81 649
sieć hoteli Focus	0	0	37 390	0	0	0	0	37 390
consulting budowlany	0	0	0	2 617	0	0	0	2 617
developing	0	0	0	28 691	0	0	0	28 691
nieruchomości komercyjne	0	2 272	0	0	0	0	0	2 272
Automatyka i elektroenergetyka	0	0	0	0	0	68 806	0	68 806
marka Quiosque	0	0	0	0	0	0	49 518	49 518
pozostałe								
<b>Razem</b>	<b>124 819</b>	<b>2 272</b>	<b>37 390</b>	<b>31 308</b>	<b>81 649</b>	<b>68 806</b>	<b>49 518</b>	<b>395 763</b>
<b>Termin przekazania dóbr lub usług</b>								
w określonym momencie	111 525	2 272	37 390	31 309	0	0	49 518	232 014
w miarę upływu czasu	13 294	0	0	0	81 649	68 806	0	163 749
<b>Razem</b>	<b>124 819</b>	<b>2 272</b>	<b>37 390</b>	<b>31 309</b>	<b>81 649</b>	<b>68 806</b>	<b>49 518</b>	<b>395 763</b>

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

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

**9. Przychody i koszty***Pozostałe przychody operacyjne*

	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	198	80
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	348	233
Otrzymane kary i odszkodowania		151
Dotacje otrzymane (Tarcza COVID)		1 665
Refaktury		49
Ugoda	356	
Pozostałe przychody operacyjne	264	294
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>1 166</b>	<b>2 473</b>

*Pozostałe koszty operacyjne*

	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży		87
Odpisy aktualizujące wartości niematerialne	1 229	
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych	220	
Zapłacone kary i odszkodowania	141	
Darowizny	334	220
Korekta VAT o współczynnik	126	
Inne koszty	656	388
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>2 706</b>	<b>695</b>

Odpis dotyczący wartości niematerialnych i prawnych został opisany w nocie 15.

*Przychody finansowe*

	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)
Przychody z odsetek	148	
Dodatnie różnice kursowe	0	1 230
Inne przychody finansowe	10	80
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>158</b>	<b>1 310</b>

*Koszty finansowe*

	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	5 547	3 572
Odsetki od pożyczek	1 721	86
Odsetki od innych zobowiązań	497	118
Odsetki od obligacji	278	78
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	4 919	3 173
Ujemne różnice kursowe	4 021	784
Prowizje bankowe	1 610	
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	1 108	1 405
Inne koszty finansowe	114	0
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>19 815</b>	<b>9 215</b>

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

### *Koszty sprzedaży*

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku wyniosła 40 252 tys. PLN. W analogicznym okresie 2021 roku koszty sprzedaży wynosiły 32 768 tys. PLN.

### *Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku wyniosły 36 524 tys. PLN i są o 5 092 tys. PLN wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

## 9.1. 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:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 30-09-2022 (niebadane)	Stan na 31-12-2021
Aktywa z tytułu umowy brutto	27 626	32 719
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-27	-49
Aktywa z tytułu umowy	27 600	32 670
Zobowiązania z tytułu umowy	<b>106 243</b>	<b>78 381</b>
w tym zaliczki	15 303	45 662

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 27 600 tys. PLN (wobec 32 670 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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 września 2022 roku zobowiązania wyniosły 106 243 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:

	Stan na 30-09-2022 (niebadane)	Stan na 31-12-2021
<b>Aktywa z tytułu umowy:</b>		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	27 600	18 762
Zmiany wynikające z połączenia przedsięwzięć	0	0
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	9 424	22 596
Łączne korekty przychodów odniesione na aktywa z tytułu umowy	0	0
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	22	-2
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-9 446	-8 687
<b>Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu</b>	<b>27 600</b>	<b>32 670</b>

	Stan na 30-09-2022 (niebadane)	Stan na 31-12-2021
<b>Zobowiązania z tytułu umowy:</b>		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	78 381	34 025
Zmiany wynikające z połączenia przedsięwzięć	0	0
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	1 299	53 355
Łączne korekty przychodów odniesione na zobowiązania z tytułu umowy	0	0
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	26 564	-8 999
<b>Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu</b>	<b>106 243</b>	<b>78 381</b>

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 30 września 2022 roku wyniosła 129 991 tys. PLN (2021 rok: 295 940 tys. PLN), z czego kwotę 129 962 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w ciągu 12 m-cy, a pozostałą część w kolejnych okresach.

## 10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 10 czerwca 2022 Walne Zgromadzenie Spółki Dominującej podjęła uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych w kwocie 2 998 tys. PLN, tj. 0,04 zł na akcję (bez udziału akcji własnych posiadanych przez Spółkę dominującą). Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 9 września 2022 r, a wypłata dywidendy została dokonana 23 września 2022 roku.



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

**11. Podatek dochodowy**

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

	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	15 294	1 547
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2021: 19%):	2 906	294
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	65	229
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-34	-81
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	999	1 852
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 220	1 763
Wykorzystanie aktywa na podatek odroczony z tytułu strat podatkowych uprzednio odpisanego	-121	0
Rozliczenie straty podatkowej (-)		-799
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	-659	0
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>4 375</b>	<b>3 257</b>
Zastosowana średnia stawka podatkowa	29%	210%

**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	rozliczenie nabycia	
<b>Stan na 30-09-2022</b>					
Odpis na zapasy	539	-162			378
Odpis aktualizujący wartości niematerialne i prawne	-				
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	3 175	-211			2 964
Kontrakty budowlane	4 534	332			4 866
Inne aktywa	181	-3			178
Wycena obligacji	37	251			288
Wycena należności	69				69
<i>Zobowiązania:</i>					
Rezerwy na świadczenia pracownicze	316	3 202			3 517
Zmiana stanu rezerw	2 301	1 852			4 153
Pochodne instrumenty finansowe	159	240			399
Wycena bilansowa zobowiązań	160	766			926
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	137	342			478
Inne zobowiązania	170	72			242
Pozostałe	259				259
<i>Inne:</i>					
Aktywo na stratę podatkową	4 380	-1 954			2 426
<b>Razem</b>	<b>16 414</b>	<b>4 727</b>			<b>21 141</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie nabycia	
<b>Stan na 30-09-2022</b>					
Odpis na zapasy	539	-162			378
Odpis aktualizujący wartości niematerialne i prawne	-				
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	3 175	-211			2 964
Kontrakty budowlane	4 534	332			4 866
Inne aktywa	181	-3			178
Wycena obligacji	37	251			288
Wycena należności	69				69
<i>Zobowiązania:</i>					
Rezerwy na świadczenia pracownicze	316	3 202			3 517
Zmiana stanu rezerw	2 301	1 852			4 153
Pochodne instrumenty finansowe	159	240			399
Wycena bilansowa zobowiązań	160	766			926
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	137	342			478
Inne zobowiązania	170	72			242
Pozostałe	259				259
<i>Inne:</i>					
Aktywo na stratę podatkową	4 380	-1 954			2 426
<b>Razem</b>	<b>16 414</b>	<b>4 727</b>			<b>21 141</b>

**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	rozliczenie nabycia	
<b>Stan na 30-09-2022</b>					
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	2 694	-153			2 540
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	7 340	-2 051			5 289
Nieruchomości inwestycyjne	9 122	-430			8 692
Pochodne instrumenty finansowe	387	358			746
Wycena zapasów do wartości godziwej	151	-94			57
Wycena bilansowa należności	0	812			812
Inne zobowiązania	670	-655			15
Ulga za złe długi	296	0			296
<b>Razem</b>	<b>20 661</b>	<b>-2 213</b>			<b>18 447</b>

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenia nabycia	
<b>Stan na 30-09-2022</b>					
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	2 694	-153			2 540
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	7 340	-2 051			5 289
Nieruchomości inwestycyjne	9 122	-430			8 692
Pochodne instrumenty finansowe	387	358			746
Wycena zapasów do wartości godziwej	151	-94			57
Wycena bilansowa należności	0	812			812
Inne zobowiązania	670	-655			15
Ulga za złe długi	296	0			296
<b>Razem</b>	<b>20 661</b>	<b>-2 213</b>			<b>18 447</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

**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
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku</b>	<b>1 105</b>	<b>151 168</b>	<b>3 255</b>	<b>3 018</b>	<b>12 293</b>	<b>37 470</b>	<b>208 308</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	17	1 323	194	6 167	2 409	10 109
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-221	-68	0	-288
Reklasyfikacja	0	2 323	217	0	-2 540	0	0
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	0	8 863	0	0	0	0	8 863
Amortyzacja (-)	0	-5 701	-1 220	-279	-2 007	0	-9 207
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-170	-29	0	-21	0	-220
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	13	0	0	0	13
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2022 roku (niebadane)</b>	<b>1 105</b>	<b>156 498</b>	<b>3 559</b>	<b>2 712</b>	<b>13 825</b>	<b>39 878</b>	<b>217 578</b>

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku</b>	<b>2 919</b>	<b>157 520</b>	<b>2 186</b>	<b>2 607</b>	<b>3 990</b>	<b>35 287</b>	<b>204 508</b>
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	0	-2	6	0	0	3
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2021 roku</b>	<b>1 105</b>	<b>151 168</b>	<b>3 255</b>	<b>3 018</b>	<b>12 293</b>	<b>37 470</b>	<b>208 308</b>

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa dokonała analizy istnienia przesłanek utraty wartości aktywów trwałych poszczególnych segmentów operacyjnych.

Nie stwierdzono przesłanek utraty wartości w segmentach: developing i konsulting budowlany, najem aktywów, hotelarstwo oraz automatyka i elektroenergetyka.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości wynikającymi z MSR36 Grupa zidentyfikowała z uwagi na wycenę akcji PJP MAKRUM S.A. na 30 września 2022 r. na rynku regulowanym poniżej wartości księgowej aktywów netto tej Spółki zależnej, a tym samym segmentu przemysł i budownictwo przemysłowe, przesłanki

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

utruty wartości całości aktywów tych segmentów zidentyfikowała przesłanki utraty wartości tych segmentów, 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 to aktywa niematerialne i prawne (wartość firmy) zostały objęte testem na utratę wartości Zarząd Spółki dominującej uznał, że ryzyko utraty wartości posiadanych aktywów jest nieistotne i nie wpływa na wartość odzyskiwalną aktywów.

W ocenie Zarządu w związku z niską płynnością akcji kurs giełdowy nie jest dobrym odzwierciedleniem wartości aktywów tych segmentów.

Ze względu na zidentyfikowane przesłanki utraty wartości dla segmentu odzieżowego, z uwagi na osiągnięcie przychodów niższych niż planowane oraz niepewną sytuację rynkową w związku z wojną na Ukrainie oraz wysoką inflacją, znak towarowy Quiosque został poddany testowi na utratę wartości na dzień 30 czerwca 2022 roku (szczegółowy opis przeprowadzonego testu zawiera nota 16 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 30 czerwca 2022 roku, opublikowanego 30 września 2022 roku). W wyniku tego testu został dokonany odpis w wysokości 1 229 tys. PLN (nota 15 niniejszego sprawozdania).

Na dzień 30 września 2022 roku Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował nowych przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości znaku towarowego w ramach segmentu odzieżowego w stosunku do przesłanek zidentyfikowanych na dzień bilansowy zakończony 30 czerwca 2022 roku. Jednocześnie Zarząd dokonał weryfikacji założeń (szacowana wysokość przychodów ze sprzedaży, rentowność danego segmentu) przyjętych do analizy odzyskiwalności aktywów przeprowadzonej dla celów sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2022 roku. Przeprowadzone analizy wykazały, że Spółka będzie w stanie realizować w 2022 i latach następnych założenia (przychody ze sprzedaży, rentowność), które zostały ujęte w teście przeprowadzonym na dzień 30 czerwca 2022 roku.

**13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-09-2022 roku (niebadane)</i>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku</b>	<b>14 854</b>	<b>126 577</b>	<b>7 546</b>	<b>2 227</b>	<b>2 004</b>	<b>153 208</b>
Zwiększenia	0	57 329	0	1 945	860	60 135
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-1 265	0	0	0	-1 265
Amortyzacja (-)	-166	-17 365	-1 023	-1 780	-271	-20 605
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	16	0	13	0	29
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2022 roku (niebadane)</b>	<b>14 688</b>	<b>165 292</b>	<b>6 523</b>	<b>2 406</b>	<b>2 592</b>	<b>191 502</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku</i>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku</b>	<b>15 076</b>	<b>52 294</b>	<b>4 715</b>	<b>3 952</b>	<b>975</b>	<b>77 012</b>
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
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2021 roku</b>	<b>14 854</b>	<b>126 577</b>	<b>7 546</b>	<b>2 227</b>	<b>2 004</b>	<b>153 208</b>

Zwiększenia w 9 miesiącach 2022 roku aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 60 139 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).

**Zobowiązanie leasingowe**

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

	30-09-2022	31-12-2021
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>157 136</b>	<b>78 245</b>
Zwiększenie z tytułu nabycia grupy DLAKO	0	30 948
Zwiększenia (nowe leasingi)	60 135	63 488
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-1 608	-1 937
Aktualizacja wartości zobowiązania	0	-714
Płatności leasingowe	-18 088	-12 963
Różnice kursowe	966	68
<b>Na koniec okresu</b>	<b>198 541</b>	<b>157 136</b>
<i>Krótkoterminowe</i>	25 199	23 758
<i>Długoterminowe</i>	173 341	133 378

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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
<b>Stan na 30-09-2022 roku</b>							
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	zmienne	5 lat		241	120	122
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	67 lat		14 202	995	13 207
Umowa leasingu do 7 lat	EUR	stałe	7 lat	696	3 245	714	2 532
Umowa leasingu do 3 lat	PLN	zmienne	3 lata		1 108	183	925
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata		1 845	1 282	563
Umowy leasingu 3 - 5 letnie	PLN	stałe	3-5 lat		7 189	1 638	5 552
Umowy leasingu 3 - 5 letnie	EUR	stałe	3-5 lat	3 419	16 650	6 102	10 548
Umowy leasingu do 15 lat	PLN	stałe	5-15 lat		143 147	10 802	132 344
Umowa leasingu do 3 lat	EUR	zmienne	3 lata	5	25	11	14
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata		3 784	1 568	2 216
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	72	351	262	88
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmienne	4 lata	758	3 391	840	2 551
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmienne	5 lat		1 845	480	1 365
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	8 lat	312	1 517	203	1 314
<b>Leasing finansowy na dzień 30-09-2022</b>					<b>198 541</b>	<b>25 199</b>	<b>173 341</b>
<b>Stan na 31-12-2021 roku</b>							
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
<b>Leasing finansowy na dzień 31-12-2021</b>					<b>157 595</b>	<b>24 148</b>	<b>133 448</b>

Na dzień 30 września 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:

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
<b>Stan na 30-09-2022 roku</b>				
Przyszłe opłaty leasingowe	35 475	101 168	141 472	278 115
Koszty finansowe (-)	-10 276	-24 431	-44 869	-79 575
<b>Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych</b>	<b>25 199</b>	<b>76 737</b>	<b>96 604</b>	<b>198 541</b>
<b>Stan na 31-12-2021 roku</b>				
Przyszłe opłaty leasingowe	33 329	79 405	98 066	210 800
Koszty finansowe (-)	-9 181	-14 258	-29 765	-53 205
<b>Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych</b>	<b>24 148</b>	<b>65 147</b>	<b>68 301</b>	<b>157 595</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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

	od 01-01 do 30-09-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	20 605	19 805
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	4 919	4 384
Koszty leasingów krótkoterminowych	1 478	1 969
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	1 686	1 614
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	3 597	3 597
<b>Łączna kwota ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>32 284</b>	<b>31 369</b>
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu	<b>29 767</b>	<b>24 469</b>

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.

**14. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2022 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 115 687 tys. PLN.

W ocenie Zarządu nie wystąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości, które w ciągu ostatnich 9 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 września 2022 roku. W związku z powyższym na dzień 30 września 2022 nie została podjęta decyzji o ponownej wycenie.

	30-09-2022	31-12-2021
Grunty inwestycyjne	90 913	87 668
Nieruchomości komercyjne	24 774	32 719
<b>Wartość bilansowa</b>	<b>115 687</b>	<b>120 387</b>

*Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych*

	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021
Wartość bilansowa na początek okresu	120 387	104 734
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	- 891
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	0	-1 008
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	0	15 933
Aktywowanie późniejszych nakładów	4 163	2 358
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	-739
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	-8 863	0
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>115 687</b>	<b>120 387</b>

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 24 774 tys. PLN. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2021 roku wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 918 tys. PLN, a także z przeniesienia części nieruchomości do pozycji rzeczowych aktywów w kwocie 8 863 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 m<sup>2</sup> o wartości godziwej 47 926 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing. Nakłady poniesione w okresie wynoszą 1 545 tys. PLN.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 36 007 m<sup>2</sup>, o wartości godziwej 19 976 tys. PLN. Nakłady poniesione w okresie wynoszą 1 620 tys. PLN.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego- Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> wyceniona do wartości godziwej, która wynosi 641 tys. PLN.
6. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 6 122 m<sup>2</sup> o wartości 5 231 tys. PLN w tym kwartale nie uległa zmianie.
7. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 1 132 m<sup>2</sup>, o wartości 1 236 tys. PLN w tym kwartale nie uległa zmianie.
8. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Złotnikach przy ul. Czołgowej 4, która została przekwalifikowana na dzień 31 grudnia 2021 roku częściowo z rzeczowych środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnej celem uzyskiwania dodatkowych dochodów z czynszów najmu lub dzierżawy. Wartości godziwej wynosi 13 083 tys. PLN i w tym kwartale nie uległa zmianie.

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.



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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	24 774	Podejście 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	47 926 (w tym 5 831 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
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m2	19 464	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357 PLN/m2 do 470 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	2 820 (w tym 276 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
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

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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
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
<b>Razem</b>		<b>115 687</b>			

**15. Aktywa niematerialne**

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku</b>	<b>14 391</b>	<b>529</b>	<b>738</b>	<b>50</b>	<b>15 708</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	241	0	1	242
Odpis aktualizujący	-1 229	0	0	0	-1 229
Amortyzacja (-)	0	-252	-49	-9	-310
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	3	0	0	3
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2022 roku</b>	<b>13 162</b>	<b>521</b>	<b>689</b>	<b>42</b>	<b>14 415</b>

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

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi dwa aktywa 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 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.

Szczegółowy opis przeprowadzonych testów na dzień 30 czerwca 2022 roku zawiera nota 16 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 30 czerwca 2022 roku, opublikowanego 30 września 2022 roku

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

**16. Zapasy**

	30-09-2022	31-12-2021
Materiały	13 501	21 590
Półprodukty i produkcja w toku	149 622	115 715
Wyroby gotowe	43 525	33 385
Towary	34 207	26 674
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>240 855</b>	<b>197 364</b>

*Odpisy aktualizujące stan zapasów*

	od 01-01 do 30-09-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Stan na początek okresu	361	339
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	282
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	0	260
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>361</b>	<b>361</b>

*Struktura zapasów w podziale na działalność developerską*

	30-09-2022	31-12-2021
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	118 231	96
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	13 006	3
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	109 618	99
	<b>240 855</b>	<b>197</b>

**17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe***Należności długoterminowe*

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 30 września 2022 roku osiągnęła poziom 6 612 tys. PLN i jest o 282 tys. PLN niższa 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.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

*Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*

	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	137 455	98 075
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-10 990	-11 797
Należności z tytułu dostaw i usług netto	126 465	86 278
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje)	4 128	6 454
Inne należności	82	1 427
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	0	0
Pozostałe należności finansowe netto	4 209	7 881
<b>Należności finansowe</b>	<b>130 675</b>	<b>94 159</b>
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	7 796	8 352
Przedpłaty	159	319
Pozostałe należności niefinansowe	393	244
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	0	0
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>8 348</b>	<b>8 915</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>139 023</b>	<b>103 074</b>

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

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

	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021
Stan na początek okresu	11 797	24 598
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 228	3 921
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-1 896	-3 032
Odpisy wykorzystane (-)	-195	-13 686
Inne zmiany	56	-4
Stan na koniec okresu	10 990	11 797

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

**18. Rezerwy***Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych*

	Krótkoterminowe		Długoterminowe	
	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0	0	0
Rezerwy na odprawy emerytalne	173	12	720	876
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
<b>Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>173</b>	<b>12</b>	<b>720</b>	<b>876</b>

*Pozostałe rezerwy*

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	949	921	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	706	4 661	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 164	2 411	7 031	4 630
Premie dla pośredników sprzedaży	3 006	0	0	0
Inne rezerwy	885	809	36	99
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>7 708</b>	<b>8 802</b>	<b>7 068</b>	<b>4 729</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

**19. 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	6 500	Kredyt inwestycyjny	-	6 500	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	5 841	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	3 861	09.05.2023		w dniu 31.01.2022 - 300 tys. PLN, w dniu 28.02.2022 - 360 tys. PLN, od 03.2022 do 07.2022 - 340 tys. PLN, 9 rat od 08.2022 do 04.2023 w ostatnim dniu roboczym danego m-ca 480 tys. PLN, 09.05.2023 r. - 501 tys. PLN	WIBOR 3M + marża EURIBOR 3M + marża LIBOR 3M + marża
						2 370			w dniu 31.01.2022 - 31 tys. EUR, w dniu 28.02.2022 - 36 tys. EUR, od 03.2022 do 07.2022 - 33 tys. EUR, 9 rat w okresie od 08.2022 do 04.2023 w ostatnim dniu roboczym danego m-ca 60 tys. EUR, 09.05.2023 r. - 67 tys. EUR	WIBOR 3M + marża EURIBOR 3M + marża LIBOR 3M + marża
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	0	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	999	09.05.2023		Z bieżących wpływów	
Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 2 000	2 000	1 547	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, do 31.07.2022 - 141 tys., od 31.08.2022 - 9 rat po 193 tys. PLN w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, w dniu 09.05.2023 r. - 193 tys. PLN						

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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	6 486	08.09.2023	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	4 126	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	2 847	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	5 036	21.06.2023	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, 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
				Kredyt na akredytywy do kwoty 3 000		35 000				
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	5 432	Kredyt inwestycyjny	5 432	5 432	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, 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	2 500	Kredyt obrotowy	2 500	2 500	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	3 417	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	1 723	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 9 miesięcy zakończony 30 września 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	598	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	30.11.2022			
					800	800	30.12.2022			
					2 000	0	28.02.2023			
					3 300	3 292	28.02.2023			
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	Volksbank	Overdraft	0	Overdraft	2 435	998	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	908	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	844	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	26 270	Kredyt inwestycyjny	26 270	26 270	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
17	Alior Bank S.A.	Kredyty	33 750	Kredyt budowlany	31 750	6 568	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	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 Cesjii) odsetki, prowizje - miesięcznie w ciężar kredytu	WIBOR 3M + marża



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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
								in blanco, podporządkowanie wierzytelności z tyt. pożyczek		
				Kredyt VAT	2 000	1 402	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 wierzytelności z tyt. pożyczek	Ze zwrotów VAT	WIBOR 3M + marża
18	mBank S.A.	Kredyty	85 630	Kredyt budowlany	78 630	30 108	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 wierzytelności, umowa wsparcia, OPE	Ze środków zromadzonych 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	3 113	18.06.2024		Ze zwrotów VAT	WIBOR 3M + marża
19	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	9 700	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	0	31.01.2023	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, gwarancja płynnościowa BGK zabezpieczona wekslem in blanco	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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
20	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 997	Kredyt inwestycyjny	-	7 997	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzycielności 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	12 720	Kredyt inwestycyjny	-	12 720	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. PLN, przelew wierzycielności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzycielności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycielnościom 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
22	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 254	Kredyt inwestycyjny	-	15 254	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzycielności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycielności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 102 tys. do 31.12.2022, 108 tys. do 31.12.2023, 115 tys. do 31.12.2024, 122 tys. do 31.12.2025, 10 808 tys. - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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
23	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 178	Kredyt inwestycyjny	-	9 178	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	16 628	Kredyt inwestycyjny	-	16 628	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
25	PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	5 000	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 wierzytelności	17 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 700	6 695	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

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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
28	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	10 000	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	2 002	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 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

	30-09-2022	31-12-2021
Kredyty	207 017	194 691
Obligacje	0	2 400
Pożyczki	21 667	15 312
IRS/WTT	300	126
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	1 320	822
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:</b>	<b>230 304</b>	<b>213 351</b>
Krótkoterminowe	86 561	78 208
Długoterminowe	143 743	135 144

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

	Krótkoterminowe 30.09.2022 (niebadane)	Długoterminowe 30.09.2022 (niebadane)	Krótkoterminowe 31.12.2021	Długoterminowe 31.12.2021
Finansujące budowę bloków mieszkalnych	6 407	41 452	0	24 514
Finansujące nieruchomości	7 368	82 089	5 065	87 731
Finansujące przemysł	43 701	2 607	32 797	12 263
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	8 966	0	6 354	0
Finansujące branżę odzieżową	9 665	12 759	12 254	5 405
Pozostałe	10 453	4 837	21 738	5 230
<b>Ogółem</b>	<b>86 561</b>	<b>143 743</b>	<b>78 208</b>	<b>135 144</b>

**Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku**

W okresie od 1 stycznia do 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

---

PBH S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:

- w dniu 23.02.2022 roku 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 29.09.2022 roku aneks do umowy multilinii zwiększający sublimit na gwarancję z kwoty 3 000 tys. PLN do kwoty 8 000 tys. PLN.

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.

PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. oraz ATREM S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:

- w dniu 21.06.2022 roku aneks do umowy multilinii wydłużający termin jej spłaty do dnia 21.07.2022 roku,
- w dniu 21.07.2022 roku aneks do umowy multilinii wydłużający termin jej spłaty do dnia 21.06.2023 roku.

W dniu 21.07.2022 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego wprowadzający jednolite zobowiązania finansowe kredytobiorcy w porównaniu do pozostałych umów zawartych z Santander Bank Polska S.A.

W dniu 02.08.2022 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej na gwarancje wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 10.08.2023 roku.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank:

- w dniu 24.06.2022 roku 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,
- w dniu 05.09.2022 roku aneks do umowy o kredyt odnawialny wprowadzający jednolite zobowiązania finansowe kredytobiorcy w porównaniu do pozostałych umów zawartych z mBank S.A.,
- w dniu 05.09.2022 roku aneks do umowy ramowej na gwarancje wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 08.09.2023 roku,
- w dniu 07.09.2022 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 08.09.2023 roku.

**20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	141 811	114 181
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	248	2 362
Kaucje	11 119	5 172
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	14 328	8 004
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	5 092	3 560
Premie dla pośredników sprzedaży	0	2 660
Inne zobowiązania finansowe	492	1 321
Wezwanie do zakupu akcji ATREM	0	7 217
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>173 090</b>	<b>144 478</b>

	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	17 137	12 775
Przedpłaty	3 524	2 244
Inne zobowiązania niefinansowe	877	2 047
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>21 538</b>	<b>17 066</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>194 628</b>	<b>161 544</b>

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 10 125 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

## **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 pozwaną 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.**

W dniu 13.09.2021r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy ogłosił upadłość Dłużnika Dom M - 4 Sp. z o.o. Spółka zgłosiła do masy upadłości swoją wierzytelność w stosunku do Dłużnika w wysokości 2.198.280,59 zł. W dniu 13.04.2022r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy wydał postanowienie o umorzeniu postępowania upadłościowego, które następnie zostało uchylone przez Sąd Okręgowy w Bydgoszczy. Spółka oczekuje ze strony syndyka na przedstawienie warunków spłaty zadłużenia

#### **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 na etapie postępowania mediacyjnego przed Sądem Pierwszej Instancji.

**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 bezpodstawność 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 dokonany 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. W dniu 17 marca 2021r. Spółka otrzymała ze strony Zamawiającego pozew

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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. Sprawa na etapie sporządzania opinii biegłego sądowego w I instancji.

### 21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 września 2022 roku wynosiło 198 215 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 42 763 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2021 roku. Zwieszenie wynika głównie 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 września 2022 roku wynosiło 5 483 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 1 688 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2021 roku.

### 21.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2022 roku jak i na dzień 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych w przyszłości.

### 21.4. Kapitał podstawowy

	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
Liczba akcji	75 363	75 363
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
<b>Kapitał podstawowy (w tys. PLN)</b>	<b>18 841</b>	<b>18 841</b>

\* - dane prezentowane w złotych

Spółka dominująca skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję.

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.

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. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 30-09-2022	Stan na 31-12-2021
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	257 779	244 577
<b>Kapitał</b>	<b>257 779</b>	<b>244 577</b>
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 739	26 658
Kapitał własny	257 779	244 577
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	230 304	213 352
Leasing	198 541	157 136
Inne zobowiązania finansowe	492	1 321
<b>Źródła finansowania ogółem</b>	<b>716 854</b>	<b>643 044</b>
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,36</b>	<b>0,38</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 952	17 657
Amortyzacja	30 122	30 414
<b>EBITDA *</b>	<b>65 074</b>	<b>48 071</b>
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	230 304	213 352
Leasing	198 541	157 136
Inne zobowiązania finansowe	492	1 321
<b>Dług netto</b>	<b>399 598</b>	<b>345 151</b>
<b>Wskaźnik długu do EBITDA **</b>	<b>6,14</b>	<b>7,18</b>

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

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

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

## 21.6. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 30-09-2022 (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	309	-
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	5 387	3 116
<b>Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu</b>	<b>48 249</b>	<b>46 690</b>

## 21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	24 758	19 430
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	964	1 205
Środki pieniężne w kasie	388	265
Depozyty krótkoterminowe	416	1 294
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	2 921	4 464
<b>Inne</b>	<b>292</b>	<b>0</b>

## 21.8. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe na dzień 30 września 2022 wynoszą 21 901 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.

Zmiana stanu zapasów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-43 491
<b>Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>-43 491</b>

Zmiana stanu należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Zmiana stanu należności z bilansu	-35 666
<b>Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych</b>	<b>-35 666</b>

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	34 064
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na NI	2 114
Rozliczenie zobowiązania wynikające z wezwania na zakup akcji ATREM	7 218
<b>Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych</b>	<b>43 395</b>

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	-402
Zmiana środków na rachunkach deweloperskich	-6 300
<b>Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych</b>	<b>-6 702</b>

## **21.10. Wpływ pandemii, wojny na Ukrainie oraz inflacji na działalność operacyjną Grupy**

W trzech pierwszych kwartałach 2022 roku wpływ pandemii na działalność operacyjną poszczególnych segmentów Grupy był zdecydowanie mniejszy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Pośrednim skutkiem pandemii oraz obszernych programów pomocowych rząd jest wzrost inflacji odczuwany przed 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.

Dodatkowo nadal istnieje ryzyko ponownego zagrożenia kanałów dostaw spowodowanych działaniami rządów niektórych państw wobec pandemii, w tym w szczególności Chin.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na segment przemysłowy, 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 oraz wysoką inflacją, organicznie skłonności do podejmowania ryzyka i decyzji inwestycyjnych/modernizacji/kapitałnych remontów maszyn.

W segmencie przemysłu sprzedaż i dystrybucja odbywa się bez zakłóceń.

W segmencie budownictwa przemysłowego zauważalny jest nagły i znaczny, ale przejściowy, wzrost cen surowców w tym m.in. wyroby stalowe, PCV, wyroby gumowe, aluminium, elementy hydrauliki siłowej oraz zwiększona niepewność w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do nowych budów. Przedłużające się procesy decyzyjne po stronie inwestorów mogą mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów segmentu w 2023 roku.

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

Wpływ epidemii w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania pomijalny.

Trudny do oszacowania jest natomiast dalszy wpływ inflacji, 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, na moment publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie występują ograniczenia w działaniu segmentu hotelarskiego, poza pewnymi ograniczeniami związanymi z podróżami zagranicznymi.

W segmencie odzieżowym wpływ pandemii był widoczny w pierwszym kwartale, a później pandemia oddziaływała pośrednio poprzez wpływ na preferencje zakupowe Klientek. W dalszej perspektywie roku ryzyko



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

związane z COVID uznajemy za znikome, z zastrzeżeniem ewentualnych utrudnień w dostawach towarów z Dalekiego Wschodu – w tym Chin.

W dniu 24 lutego 2022 roku rozpoczęła się zbrojna agresja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. 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. zmiany kursowe, 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.

**21.11. Rozliczenia międzyokresowe**

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Ubezpieczenia	536	701	295	218
Inne koszty opłacone z góry	1 523	1 896	20	54
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 059	2 597	315	272
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Sprzedaż kart podarunkowych	458		0	0
Rezerwy na koszty hotelowe i przedpłaty	0	2 100	0	0
Inne rozliczenia	547	750	0	301
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 005	2 849	0	301

## **22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących**

### **22.1. Nabycie jednostek**

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

### **22.2. Zbycie jednostek zależnych**

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

### **22.3. Nabycie udziałów niekontrolujących**

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2021 roku miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących, co zostało opisane w nocie 22.4.

## **23. 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 związku ze zmianą cen nabywanych akcji obcych i obligacji. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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 zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

**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 25% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 20% kosztów wyrażonych jest w innych walutach niż walucie sprawozdawczej.

Sytuacja geopolityczna związana z wojną na Ukrainie zwiększyła w ostatnich miesiącach zmienność kursów walut, co wpływa na większe ryzyko niekorzystnych zmian kursów.

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.):	30.09.2022			31.12.2021		
	EUR	USD	GBP	EUR	USD	GBP
<i>Aktywa finansowe (+):</i>						
Pożyczki	0	0	0			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	3 538	1	2 481	731	133	606
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	266	1	0	223	1	
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-1 692	0	0	-1 722		
Leasing	-476	0	0	-569		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-2 508	-14	0	-3 599	-72	
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>-872</b>	<b>-12</b>	<b>2 481</b>	<b>-4 935</b>	<b>62</b>	<b>606</b>

## Ryzyko kredytowe

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

Ponadto Grupa przeprowadziła analizę odpisów z tyt. oczekiwanych straty kredytowych w oparciu o historyczne dane nt. ściągłości należności oraz z uwzględnieniem ewentualnego wpływu pandemii koronawirusa na ściągłość należności w przyszłości. Jednakże do dnia bilansowego Grupa nie odnotowała negatywnego wpływu pandemii na ściągłość należności. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów na oczekiwane straty kredytowe zostały przedstawione w nocie 17.

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	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Pożyczki	0	0
Aktywa z tytułu umowy	27 600	32 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	137 287	103 074
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 901	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 739	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 posiadające rating na wysokim poziomie, a także dysponujące odpowiednim kapitałem własnym oraz silną i ustabilizowaną pozycją rynkową.

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

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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

**Ryzyko związane z płynnością**

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 września 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	
<b>Stan na 30-09-2022</b>						
Kredyty w rachunku bieżącym	12 428	20 300	5 971	0	0	38 699
Kredyty w rachunku kredytowym	35 532	18 988	69 517	45 724	38 334	208 096
Pożyczki	5 001	0	20 431	0	0	25 432
Dłużne papiery wartościowe	0	0	0	0	0	0
Leasing	20 271	15 204	101 168	141 472	0	278 115
Pochodne instrumenty finansowe	0		0			0
Zobowiązania finansowe	173 090	0	10 126	0	0	183 216
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>246 323</b>	<b>54 492</b>	<b>207 213</b>	<b>187 197</b>	<b>38 334</b>	<b>733 558</b>

**24. 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 września 2022 roku oraz w 2021 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też zaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

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.

**25. Transakcje z podmiotami powiązanimi**

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

Sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<b>Sprzedaż do:</b>				
Rafał Jerzy	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2021
<b>Zakup od:</b>				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	90	120	12	12
Inne	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>90</b>	<b>120</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Pożyczki otrzymane od:	30-09-2022		31-12-2021	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>				
Jerzy Nadarzewski	0	1 707	0	1 707
MJT Sp. z o.o.	0	1 112	3 000	1 579
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>2 819</b>	<b>3 000</b>	<b>3 286</b>

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

**26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 08 sierpnia 2022 r. Spółka dokonała pierwszego, a w dniu 06 września 2022 r. drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka Przejmująca) oraz MAKRUM Development Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana).

Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (w tysiącach PLN)

---

podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

W dniu 24 października 2022 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wyżej opisanego połączenia, zgodnie z którą NWZ wyraziło zgodę na Plan Połączenia uzgodniony przez Zarządy Spółek Przejmującej i Przejmowanej.

W dniu 14 października 2022 roku ATREM S.A. podpisała z Enea Operator Sp. z o.o. umowę, której przedmiotem jest: „Budowa linii kablowych 110 kV Garbary – Cytadela, Garbary – EC Karolin wraz z budową stacji 110/15/6 kV Garbary celem poprawy zasilania miasta Poznań”. Wynagrodzenie ujęte w umowie wynosi 42,1 mln PLN netto, tj. 51,8 mln PLN brutto. Strony ustaliły termin realizacji zadania na 56 tygodni od dnia przekazania terenu budowy. Strony ustaliły w umowie, że łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć 20% ceny kontraktowej brutto.

Podpisy Zarządu:

\_\_\_\_\_  
*Członek Zarządu*

*Piotr Fortuna*

\_\_\_\_\_  
*Wiceprezes*

*Zarządu*

*Sławomir Winiecki*

\_\_\_\_\_  
*Prezes Zarządu*

*Rafał Jerzy*

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

\_\_\_\_\_  
*Iwona Perkowska*

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2021
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
Przychody ze sprzedaży	683 142	395 762	575 803	147 340	49 824	125 711
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 952	9 452	17 657	7 538	306	3 855
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 294	1 547	17 080	3 299	-460	3 729
Zysk (strata) netto	10 919	-1 710	15 654	2 355	-720	3 418
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 533	-1 050	12 538	1 193	-709	2 737
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,07	-0,01	0,21	0,02	-0,01	0,05
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,07	-0,01	0,21	0,02	-0,01	0,05
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,6365	4,5641	4,5804

<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	42 592	20 033	22 649	9 186	4 389	4 945
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17 353	-14 517	-18 686	-3 743	-3 181	-4 080
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-22 158	1 189	9 158	-4 779	261	1 999
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 081	6 705	13 027	664	1 469	2 844
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,6365	4,5641	4,5804

	30-09-2022 (niebadane)	30-09-2021 (niebadane)	31-12-2021	30-09-2022 (niebadane)	30-09-2021 (niebadane)	31-12-2021
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Bilans</b>						
Aktywa	1 037 274	858 452	908 449	221 611	185 295	197 515
Zobowiązania długoterminowe	354 965	302 276	306 591	75 837	65 245	66 659
Zobowiązania krótkoterminowe	424 531	322 894	357 281	90 700	69 696	77 680
Kapitał własny	257 779	233 282	244 577	55 074	50 353	53 176
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	209 530	191 032	197 887	44 766	41 234	43 025
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,6806	4,6329	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 września 2022: 1 EUR = 4,6792 PLN

1 stycznia do 30 września 2021: 1 EUR = 4,5641 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 września 2022: 1 EUR = 4,8698 PLN

30 września 2021: 1 EUR = 4,6329 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](http://www.immobile.com.pl)