



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



MODA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE
SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 2023 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA
29 LISTOPADA 2023 ROKU

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

SPIS TREŚCI

<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</i>	4
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>	5
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>	7
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</i>	8
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	12
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	12
7. Sezonowość działalności	12
8. Informacje dotyczące segmentów działalności	13
9. Przychody i koszty	18
10. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	19
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	20
12. Podatek dochodowy	21
13. Rzeczowe aktywa trwałe	22
14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe	23
15. Nieruchomości inwestycyjne	24
16. Aktywa niematerialne	27
17. Zapasy	27
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28
19. Rezerwy	29
20. Kredyty, pożyczki i obligacje	30
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40
22. Inne istotne zmiany	40
22.1. Sprawy sądowe	40
22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	44
22.3. Zobowiązania inwestycyjne	44
22.4. Kapitał podstawowy	44
22.5. Zarządzanie kapitałem	45

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

22.6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45
22.7.	Pozostałe aktywa finansowe	46
22.8.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	46
23.	Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	47
23.1.	Nabycie jednostek	47
23.1.1.	Nabycie QDS24 Sp. z o.o.	47
23.1.2.	Nabycie INICJATYWA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o.	49
23.1.3.	Nabycie Akardo S.A.	51
23.1.4.	Nabycie Błonie Sp. z o.o.	53
23.1.5.	Nabycie Laurella Sp. z o.o.	54
23.2.	Zbycie jednostek zależnych	56
23.3.	Nabycie udziałów niekontrolujących	56
24.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	56
25.	Instrumenty finansowe	57
26.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	57
27.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	58

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2022 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	8	649 225	683 142	264 005	234 879
Koszt własny sprzedaży	8	538 659	570 989	225 090	192 230
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8	110 566	112 153	38 916	42 649
Koszty sprzedaży	8	49 383	40 252	18 185	14 623
Koszty ogólnego zarządu	8	43 764	36 524	11 477	11 266
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	8	17 418	35 378	9 254	16 759
Pozostałe przychody operacyjne	9	1 240	1 166	263	64
Pozostałe koszty operacyjne	9	2 885	2 706	90	-721
Zysk z okazijnego nabycia	23.1.2	76	0	0	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	-1 253	1 113	-420	148
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		14 596	34 952	9 006	17 692
Przychody finansowe	9	2 462	158	-2 031	5
Koszty finansowe	9	20 160	19 815	6 545	6 403
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-3 103	15 294	430	11 295
Podatek dochodowy	12	4 871	4 375	2 904	2 754
Zysk (strata) netto		-7 974	10 919	-2 474	8 541
Zysk (strata) netto przypadający:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-8 611	5 533	-1 462	5 845
- podmiotom niekontrolującym		637	5 387	-1 012	2 696
Podstawowy zysk (strata) na akcje		-0,11	0,07	-0,02	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		-0,11	0,07	-0,02	0,08

	Nota	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2022 (niebadane)
Zysk (strata) netto		-7 974	10 919	-2 474	8 541
Inne całkowite dochody					
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą		-214	1 001	821	690
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-214	1 001	821	690
Całkowite dochody przypadające:		-8 188	11 921	-1 654	9 231
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-8 563	6 225	-922	6 298
- podmiotom niekontrolującym		375	5 695	-731	2 932

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
Aktywa trwale			
Wartość firmy	23.1	2 090	0
Aktywa niematerialne	16	13 243	11 816
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	14	177 856	183 543
Rzeczowe aktywa trwale	13	228 152	215 341
Nieruchomości inwestycyjne	15	110 704	118 512
Pozostałe należności	18	7 916	5 612
Pożyczki udzielone		0	200
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	4 225	6 042
Rozliczenia międzyokresowe		0	296
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		15 724	18 918
Aktywa trwale		559 912	560 280
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17	242 269	259 478
Aktywa z tytułu umowy	10	52 968	15 064
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	126 998	112 554
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		937	0
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	7 969	20 980
Rozliczenia międzyokresowe		2 710	949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.6	21 293	34 816
Aktywa obrotowe		455 144	443 841
Aktywa razem		1 015 056	1 004 121

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Pasywa	Nota	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
<i>Kapitał własny</i>			
Kapitał podstawowy	22.4	18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		938	890
Pozostałe kapitały		21 909	21 909
Zyski zatrzymane:		55 838	68 196
- zysk (strata) z lat ubiegłych		64 449	59 144
- zysk (strata) netto		-8 611	9 052
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		200 326	212 637
Udziały niedające kontroli		52 481	52 184
Kapitał własny		252 807	264 821
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	110 441	111 953
Leasing	14	162 001	170 526
Pozostałe zobowiązania	21	9 788	9 159
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	21 741	22 205
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	1 244	1 009
Pozostałe rezerwy	19	9 058	7 090
Zobowiązania długoterminowe		314 272	321 942
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	174 587	157 781
Zobowiązania z tytułu umów	10	100 363	116 148
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	0	3 362
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	135 181	105 576
Leasing	14	27 770	26 487
Pozostałe rezerwy	19	7 577	7 494
Rozliczenia międzyokresowe		2 498	510
Zobowiązania krótkoterminowe		447 977	417 358
Zobowiązania razem		762 249	739 300
Pasywa razem		1 015 056	1 004 121

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-3 103	15 294
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	13	11 577	9 207
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		0	220
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	463	310
Odpisy aktualizujące aktywa niematerialne	16	91	1 229
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	14	21 557	20 605
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	15	1 248	0
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		271	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-191	-198
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	-932	6 334
Koszty odsetek	9	20 374	12 851
Przychody z odsetek i dywidend		200	0
Odpisy aktualizujące wartości firmy		924	0
Inne korekty		-22	0
Korekty razem		55 560	50 557
Zmiana stanu zapasów	22.8	43 296	-43 491
Zmiana stanu należności	22.8	-12 542	-35 666
Zmiana stanu zobowiązań	22.8	7 067	43 395
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	22.8	14 083	-6 702
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	22.8	-54 034	32 519
Zmiany w kapitale obrotowym		-2 131	-9 945
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		1 791	-763
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-380	-497
Zapłacony podatek dochodowy		-6 787	-12 054
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		44 951	42 592
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-331	-242
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	13	-12 464	-12 223
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13	1 078	487
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	15	-6 811	-4 163
Wydatki na zakup udziałów/akcji jednostek zależnych	23.1	-9 729	-1 212
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-28 257	-17 353
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup dłużnych papierów wartościowych		0	-2 400
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	92 997	77 937
Spłaty kredytów i pożyczek	20	-76 875	-62 531
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	14	-22 792	-18 088
Odsetki zapłacone		-18 473	-12 354
Dywidendy wypłacone		-5 080	-4 722
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-30 223	-22 158
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-13 528	3 081
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		34 816	26 658
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		6	-1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		21 293	29 738

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2023 roku	18 841	-910	103 711	890	21 909	68 196	212 637	52 184	264 820
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2023	0	0	0	48	0	-12 358	-12 310	297	-12 013
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	-3 747	-3 747	-1 333*	-5 080
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	0	0	1 255**	1 255
Całkowity dochód	0	0	0	48	0	-8 611	-8 563	375	-8 188
Zysk netto	0	0	0	0	0	-8 611	-8 611	637	-7 974
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	48	0	0	48	-262	-214
Saldo na dzień 30-09-2023 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	938	21 909	55 838	200 326	52 481	252 807

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2022 roku	18 841	-910	103 711	611	14 692	60 942	197 885	46 690	244 575
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2022	0	0	0	692	7 218	3 735	11 645	1 559	13 204
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
Całkowity dochód	0	0	0	692	0	5 533	6 225	5 695	11 920
Zysk netto	0	0	0	0	0	5 533	5 533	5 387	10 919
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	692	0	0	692	309	1 001
Saldo na dzień 30-09-2022 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	1 302	21 909	64 677	209 530	48 249	257 779

* Dywidenda uchwalona do wypłaty dla udziałowców niekontrolujących na dzień 30.09.2023 r. dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 287 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna mniejszości 1 046 tys. PLN

** Zwiększenie wartości udziałów niedających kontroli wynika z transakcji nabycia nowych jednostek zależnych przez spółkę PBH S.A.. Transakcje opisane w nocie 23.1

QUIOSQUE



MODA



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 2023 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września 2023 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2022 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 2023 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2022 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 września 2023 roku oraz 30 września 2022 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,
- budownictwo,
- automatyka i elektroenergetyka,
- działalność developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- działalność hotelarska,
- sprzedaż detaliczna odzieży damskiej,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2023.

2. Zmiany w składzie Grupy

Spółka zależna PJP Makrum S.A. objęła udziały w dwóch podmiotach:

- w dniu 16 marca 2023 r. nabyła 100% udziałów w spółce QDS24 Sp. z o.o.
- w dniu 5 kwietnia 2023 r. nabyła 100% udziałów w spółce Inicjatywa Północno - Zachodnia „PW” Sp. z o.o.

Spółka zależna PBH S.A., działająca w segmencie modowym objęła udziały/akcje w trzech podmiotach:

- w dniu 23 marca 2023 r. nabyła 84,13% akcji w spółce Akardo S.A.
- w dniu 18 kwietnia 2023 r. nabyła 50,01% udziałów w spółce Błonie Sp. z o.o.
- w dniu 12 maja 2023 r. nabyła 50,20% udziałów w spółce Laurella Sp. z o.o.

Szczegółowo informacje o nabyciu jednostek zależnych zostały przedstawione w notcie 23.1

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 2022 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 28 kwietnia 2023 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 może mieć potencjalny wpływ na działalność 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.

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 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2023 roku i później.

Grupa zastosowała po raz pierwszy poniższe standardy oraz zmiany do standardów:

- *Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie zasad rachunkowości,*
- *Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”,*
- *Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji,*
- *MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17,*
- *Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje Porównawcze.*

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

5. Porównywalność danych

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

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu dokonania 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 stosunku do sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zasady (polityki) rachunkowości nie uległy zmianie.

7. Sezonowość działalności

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

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 Budownictwo* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment automatyka i elektroenergetyka* - zajmujący się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania, a także świadczący usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej
- *Segment Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment modowy (dawniej odzieżowy)* – zajmuje się sprzedażą towarów dla kobiet. Sprzedaż prowadzona jest w sklepach stacjonarnych w formie sklepów własnych, franczyzowych oraz poprzez sklep internetowy a także sprzedaż komisową. W wyniku nabyć spółek zależnych/marek, które ma miejsce w 2023 roku asortyment oferty został poszerzony o galanterie skurzaną, biżuterię, zegarki, obuwie i inne.
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

W trakcie bieżącego okresu sprawozdawczego decyzją Zarządu, ze względu na przychody nieprzekraczające 10% przychodów Grupy, zaprzestano wyodrębniania segmentu Najem. Na dzień 30 września 2023 r. przychody ogółem dla tego segmentu wyniosły 7 317 tys. zł, tj. 1,1% przychodów Grupy. Na dzień 30 września 2022 r. przychody ogółem dla segmentu Najem wyniosły 5 931 tys. zł, tj. 0,85% przychodów Grupy. Wyniki zostały ujęte w segmencie Pozostałe.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektro-energetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Ogółem
od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	218 592	92 128	92 693	73 962	125 052	43 911	2 886	649 224
Sprzedaż między segmentami	522	28	0	6 628	232	0	4 431	11 841
Przychody ogółem	219 114	92 157	92 693	80 589	125 284	43 911	7 317	661 065
Koszt własny sprzedaży	166 349	78 984	81 124	54 337	104 192	52 323	1 350	538 659
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	52 243	13 144	11 569	19 624	20 859	-8 412	1 537	110 565
Koszty sprzedaży	26 886	7 405	1 975	1 182	2 762	7 277	1 896	49 383
Koszty ogólnego zarządu	15 878	2 748	8 935	2 015	6 737	6 006	1 446	43 764
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	9 480	2 992	659	16 427	11 360	-21 695	-1 805	17 418
Amortyzacja	7 032	419	2 417	363	15 364	8 001	0	33 597
Aktywa segmentu sprawozdawczego	204 889	43 186	72 670	199 665	272 773	91 787	130 084	1 015 056

Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektro-energetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe/ Niealokowane	Ogółem
od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	199 846	208 825	88 384	30 114	98 408	54 913	2 652	683 142
Sprzedaż między segmentami	6 185	11	0	8 009	147	0	3 279	17 631
Przychody ogółem	206 031	208 836	88 384	38 123	98 555	54 913	5 931	700 773
Koszt własny sprzedaży	153 698	187 246	77 226	26 433	75 559	50 098	729	570 989
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	46 148	21 579	11 158	3 681	22 849	4 815	1 923	112 153
Koszty sprzedaży	24 176	6 291	1 242	1 371	1 820	3 995	1 357	40 252
Koszty ogólnego zarządu	12 169	5 833	8 520	1 678	4 601	3 392	331	36 524
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	9 803	9 455	1 396	632	16 428	-2 572	235	35 378
Amortyzacja	6 052	564	2 452	107	13 233	7 713	0	30 122
Aktywa segmentu sprawozdawczego	189 038	33 626	81 753	201 621	279 412	87 723	164 102	1 037 274

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	17 418	35 378
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	1 240	1 166
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-2 885	-2 706
Zysk z okazjowego nabycia	76	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-1 253	1 113
Pozostałe przychody i koszty razem	-2 822	-426
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	14 595	34 952
Przychody finansowe	2 462	158
Koszty finansowe (-)	-20 160	-19 815
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	-3 103	15 294

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)								
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektro-energetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
Region								
Kraj	116 433	92 128	43 911	73 962	125 052	2 886	92 693	547 065
Eksport, w tym kluczowe kraje:	102 159	0	0	0	0	0	0	102 159
<i>Niemcy</i>	46 669	0	0	0	0	0	0	46 669
<i>Wielka Brytania</i>	24 833	0	0	0	0	0	0	24 833
<i>Francja</i>	11 329	0	0	0	0	0	0	11 329
<i>Niderlandy</i>	5 057	0	0	0	0	0	0	5 057
Razem	218 592	92 128	43 911	73 962	125 052	2 886	92 693	649 224
Linia produktu								
systemy przeładunkowe	169 760	0	0	0	0	0	0	169 760
parkingi	19 805	0	0	0	0	0	0	19 805
maszyny i kruszarki Makrum	10 141	0	0	0	0	0	0	10 141
wyposażenie magazynów	18 886	0	0	0	0	0	0	18 886
budownictwo	0	92 128	0	0	0	0	0	92 128
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	125 052	0	0	125 052
consulting budowlany	0	0	0	1 563	0	0	0	1 563
developing	0	0	0	72 399	0	0	0	72 399
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	2 886	0	2 886
automatyka i elektroenergetyka	0	0	0	0	0	0	92 693	92 693
marki segmentu modowego	0	0	43 911	0	0	0	0	43 911
Razem	218 592	92 128	43 911	73 962	125 052	2 886	92 693	649 224
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	188 646	0	43 911	73 962	125 052	2 886	0	434 457
w miarę upływu czasu	29 946	92 128	0	0	0	0	92 693	214 767
Razem	218 592	92 128	43 911	73 962	125 052	2 886	92 693	649 224

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)								
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
Region								
Kraj	58 083	208 825	88 384	30 114	98 408	54 913	2 652	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
Razem	199 846	208 825	88 384	30 114	98 408	54 913	2 652	683 142
Linia produktu								
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	0	208 825	0	0	0	0	0	208 825
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	98 408	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	0	0	0	0	0	2 652	2 652
automatyka i elektroenergetyka	0	0	88 384	0	0	0	0	88 384
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	54 913	0	54 913
pozostałe								
Razem	199 846	208 825	88 384	30 114	98 408	54 913	2 652	683 142
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	184 369	0	0	30 114	98 408	54 913	2 652	370 456
w miarę upływu czasu	15 477	208 825	88 384	0	0	0	0	312 686
Razem	199 846	208 825	88 384	30 114	98 408	54 913	2 652	683 142

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

9. Przychody i koszty*Pozostałe przychody operacyjne*

	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	191	198
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	170	348
Otrzymane kary i odszkodowania	446	0
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	242	0
Uгода	0	356
Pozostałe przychody operacyjne	190	264
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 240	1 166

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 248	0
Odpisy aktualizujące wartości niematerialne	0	1 229
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych	0	220
Zapłacone kary i odszkodowania	0	141
Darowizny	102	334
Korekta VAT o współczynnik	0	126
Odpis wartości firmy	1 001	0
Inne koszty	534	656
Pozostałe koszty operacyjne razem	2 885	2 706

Odpis wartości firmy dotyczy nowo nabytej spółki QDS24 Sp. z o.o., szerzej o tej transakcji w nocie 23.1.1.

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Przychody z odsetek	35	148
Dodatnie różnice kursowe	2 427	0
Inne przychody finansowe	0	10
Przychody finansowe ogółem	2 462	158

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	8 560	5 547
Odsetki od pożyczek	843	1 721
Odsetki od innych zobowiązań	380	497
Odsetki od obligacji	0	278
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	7 957	4 919
Ujemne różnice kursowe	0	4 021
Prowizje bankowe	1 956	1 610
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	351	1 108
Inne koszty finansowe	113	114
Koszty finansowe ogółem	20 160	19 815

10. 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 wskazywany sposób:

- W trakcie realizacji robót – rozliczenia zgodnie z postępowaniem 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 30-09-2023 (niebadane)	Stan na 31-12- 2022
Aktywa z tytułu umowy brutto	53 056	15 096
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-88	-32
Aktywa z tytułu umowy	52 968	15 064
Zobowiązania z tytułu umowy	100 363	116 148
w tym zaliczki	99 277	104 909

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 52 968 tys. PLN (wobec 15 064 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 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 2023 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 2023 roku zobowiązania wyniosły 100 363 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku 116 148 tys. PLN).

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

	Stan na 30-09-2023 (niebadane)	Stan na 31-12-2022
Aktywa z tytułu umowy:		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	15 064	32 256
Zmiany wynikające z połączenia przedsięwzięć	0	0
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	46 219	15 052
Łączne korekty przychodów odniesione na aktywa z tytułu umowy	0	0
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	88	12
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-8 403	-32 256
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	52 968	15 064

	Stan na 30-09-2023 (niebadane)	Stan na 31-12-2022
Zobowiązania z tytułu umowy:		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	116 148	78 381
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	91 649	116 148
Łączne korekty przychodów odniesione na zobowiązania z tytułu umowy	0	0
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-107 433	-78 381
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	100 363	116 148

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 612 996 tys. PLN (2022 rok: 206 811 tys. PLN), z czego kwotę 298 362 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w ciągu 12 m-cy, a pozostałą część w kolejnych okresach.

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 2 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dominującej podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty netto za rok 2022 w kwocie 1 559 tys. zł z zysków z przyszłych okresów.

W tym samym dniu Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dominującej podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy oraz określenia daty nabycia prawa do dywidendy i terminu jej wypłaty zgodnie z którą postanowiono dokonać wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych w kwocie 3 768 tys. zł. W podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki, z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia niniejszej uchwały 414 031 akcji. Dywidenda na jedną akcję wynosi 0,05 zł. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 1 września 2023 r., wypłata dywidendy nastąpiła 15 września 2023 r.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

12. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego Grupy za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku oraz okres porównywalny przedstawione zostały w poniższej tabeli

	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Bieżący podatek dochodowy	2 677	11 115
Opodatkowanie zagranicznych spółek zależnych	1 487	224
Odroczony podatek dochodowy	2 730	-6 963
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-1 194	0
Wpływ przejętych spółek	-829	0
Razem	4 871	4 376

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 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	-3 103	15 294
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	-589	2 906
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	372	65
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-28	-34
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	5 202	999
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	887	1 220
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	222	0
Rozliczenie straty podatkowej (-)	0	0
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	-1 194	-659
Podatek dochodowy	4 871	4 375
Zastosowana średnia stawka podatkowa	-157%	29%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

13. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2023 roku	1 105	190 937	4 855	2 755	14 163	1 526	215 341
Nabycie spółki zależnej	754	7 652	302	3 015	181	925	12 830
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	2 057	530	690	927	8 243	12 447
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-121	-132	-579	-55	0	-887
Reklasyfikacja	0	2 109	527	0	1 410	-4 046	0
Amortyzacja (-)	0	-6 404	-1 511	-526	-3 136	0	-11 577
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-3	0	0	0	-2
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2023 roku (niebadane)	1 859	196 230	4 568	5 355	13 491	6 649	228 152

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	1 105	151 168	3 255	3 018	12 293	37 470	208 308
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	404	1 613	419	577	9 174	12 187
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-96	-108	-246	-55	0	-505
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	43 023	1 884	0	4 199	-45 117	3 988
Amortyzacja (-)	0	-8 603	-1 794	-431	-2 851	0	-13 679
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-1 134	0	0	0	0	-1 134
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	6 176	0	0	0	0	6 176
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	5	-5	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2022 roku	1 105	190 938	4 855	2 755	14 163	1 526	215 341

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości wynikającymi z MSR36 Grupa zidentyfikowała przesłanki utraty wartości aktywów segmentu przemysł i budownictwo z uwagi na wycenę akcji PJP MAKRUM S.A. na 31 grudnia 2022 roku na rynku regulowanym poniżej wartości księgowej aktywów netto tej Spółki. Jednakże z uwagi na strukturę aktywów trwałych na które składają się głównie nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej na podstawie operatów sporządzonych przez niezależną instytucję oraz aktywa niematerialne i prawne (wartość firmy) które zostały objęte testem na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2022 roku (szczegółowy opis przeprowadzonego testu zawiera nota 16 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 31 grudnia 2022 roku, opublikowanego 28 kwietnia 2023 roku) w bieżącym okresie sprawozdawczym nie zostały ujęte odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości dotyczące aktywów zaangażowanych w segmenty przemysł i budownictwo.

Na dzień 30 września 2023 roku Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował nowych przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości segmentu produkcja przemysłowa i budownictwo w stosunku do przesłanek zidentyfikowanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku. Jednocześnie Zarząd dokonał weryfikacji założeń (szacowana wysokość

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

przychodów ze sprzedaży, rentowność danego segmentu) przyjętych do analizy odzyskiwalności aktywów przeprowadzonej dla celów sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2022 roku. Przeprowadzone analizy wykazały, że Spółka będzie w stanie realizować w 2023 i latach następnych założenia (przychody ze sprzedaży, rentowność), które zostały ujęte w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2022 roku.

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, i całe aktywa segmentu został poddany testowi na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2022 roku (szczegółowy opis przeprowadzonego testu zawiera nota 19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 31 grudnia 2022 roku, opublikowanego 28 kwietnia 2023 roku). W wyniku 2022 roku z tego tytułu został ujęty odpis w wysokości 10 383 tys. PLN (nota 12.4 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 31 grudnia 2022 roku).

Na dzień 30 września 2023 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 31 grudnia 2022 roku.

14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2023 roku	14 633	156 555	6 565	3 539	2 251	183 543
Nabycie spółki zależnej	0	809	329	148	0	1 287
Zwiększenia	0	8 531	51	1 431	1 408	11 420
Aktualizacja wartości	0	5 278	0	0	0	5 278
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-1 861	0	-265	0	-2 125
Amortyzacja (-)	-166	-17 900	-1 079	-1 996	-416	-21 557
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-7	0	18	0	11
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2023 roku (niebadane)	14 466	151 405	5 866	2 876	3 243	177 856

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>od 01-01 do 31-12-2022</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	14 854	126 577	7 546	2 227	2 004	153 208
Zwiększenia	0	63 630	392	3 405	633	68 060
Aktualizacja wartości	0	-3 151	0	411	0	-2 740
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-881	0	-24	0	-905
Amortyzacja (-)	-222	-24 164	-1 373	-2 492	-385	-28 636
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-5 476	0	0	0	-5 476
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	19	0	12	0	31
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2022 roku	14 632	156 555	6 565	3 539	2 251	183 543

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Zobowiązanie leasingowe

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

	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
Na dzień 1 stycznia	197 013	157 136
Zwiększenie z tytułu nabycia spółek zależnych	1 287	0
Zwiększenia (nowe leasingi)	11 420	68 060
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-2 781	-1 718
Aktualizacja wartości zobowiązania	5 278	-2 740
Płatności leasingowe	-22 792	-23 676
Różnice kursowe	347	-48
Na koniec okresu	189 771	197 013
<i>Krótkoterminowe</i>	27 770	26 487
<i>Długoterminowe</i>	162 001	170 526

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

Na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku przyszłe opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	<i>Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:</i>			
	<i>do 1 roku</i>	<i>od 1 roku do 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>razem</i>
Stan na 30-09-2023				
Przyszłe opłaty leasingowe	39 317	107 024	120 179	266 519
Koszty finansowe (-)	-11 546	-26 135	-39 066	-76 748
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	27 770	80 888	81 113	189 771
Stan na 31-12-2022				
Przyszłe opłaty leasingowe	37 611	101 788	136 285	275 684
Koszty finansowe (-)	-11 123	-26 768	-40 779	-78 671
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	26 488	75 020	95 506	197 013

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.

15. Nieruchomości inwestycyjne

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 2022 roku są aktualne na dzień 30 września 2023 roku. W związku z powyższym na dzień 30 września 2023 nie została podjęta decyzji o ponownej wycenie.

	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
Grunty inwestycyjne	78 846	86 654
Nieruchomości komercyjne	31 858	31 858
Wartość bilansowa	110 704	118 512

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2022
Wartość bilansowa na początek okresu	118 512	120 387
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-1 248	2 569
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-13 370	-3 395
Aktywowanie późniejszych nakładów	6 811	3 997
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	0	-3 988
Sprzedaż nakładów inwestycyjnych (-)	0	-1 057
Wartość bilansowa na koniec okresu	110 704	118 512

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnej powstałe w bieżącym okresie wynikają z reklasyfikacji części nieruchomości w kwocie 13 370 tys. PLN do zapasów w związku z rozpoczęciem prac nad realizacją kolejnego etapu budowy Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy. W prezentowanym okresie 2023 roku poniesione zostały nakłady w kwocie 6 811 tys. PLN z czego kwota 5 860 tys. PLN dotyczy wspomnianej powyżej nieruchomości w Bydgoszczy. Dokonano również aktualizacji wartości grunty przy ulicy Sułkowskiego- Kamienna w Bydgoszcz w kwocie 1 248 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W pierwszej połowie 2023 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

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

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

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-09-2023 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	31 858	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 876 m2 Powierzchnia biurowa 58 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 68 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-09-2023 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 48 876 m ²	44 804 (w tym 4 364 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,50 PLN/m ² do 1 502,41 PLN/m ²
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m ²	12 222	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357,04 PLN/m ² do 546,17 PLN/m ²
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamienna 3 394 m ²	1 635 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 332,10 PLN/m ² do 782,66 PLN/m ²
5.	Bydgoszcz ul. Czarna Droga, 648 m ²	695	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 852,10 PLN/m ² do 1 254,93 PLN/m ²
6.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m ²	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/m ² do 1 237 PLN/m ²
7.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 1 132 m ²	1 236	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m ² do 1 237 PLN/m ²
8.	Złotniki ul. Czołgowa 4, 4006,5 m ²	13 022	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m ²)	36,00 zł / m ²
Razem		110 704			

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

16. Aktywa niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2023 roku	10 618	0	529	673	0	11 821
Nabycie spółki zależnej	1 438	16	0	0	190	1 644
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	10	81	173	0	67	331
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	51	0	-51	0
Amortyzacja (-)	0	-8	-95	-49	-311	-463
Odpis aktualizujący	-10	-81	0	0	0	-91
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	1	0	0	1
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2023 roku (niebadane)	12 056	8	659	624	-104	13 244

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	14 391	0	529	738	50	15 708
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	241	0	0	241
Odpis aktualizujący	-3 773	0	0	0	0	-3 773
Amortyzacja (-)	0	0	-242	-65	-55	-362
Różnice kursowe	0	0	1	0	0	1
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2022 roku	10 618	0	529	673	-5	11 816

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi trzy aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania: znak towarowy PROM (2 078 tys. PLN), znak towarowy QUIOSQUE (8 540 tys. PLN) oraz nabyty w bieżącym okresie wraz z zakupem udziałów w spółce zależnej Laurella Sp. z o.o. w bieżącym okresie znak towarowy LAURELLA (1 438 tys. PLN).

Z uwagi na osiągnięcie niższych niż zakładano przychodów segmentu modowego 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 modowym.

Szczegółowy opis przeprowadzonych testów na dzień 31 grudnia 2022 roku opisano w nocie 16 i 19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 31 grudnia 2022 roku, opublikowanego 28 kwietnia 2023 roku.

17. Zapasy

	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
Materiały	17 848	21 312
Półprodukty i produkcja w toku	40 699	164 550
Wyroby gotowe	126 555	38 460
Towary	57 167	35 156
Wartość bilansowa zapasów razem	242 269	259 478

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	za okres od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	za okres od 01-01 do 31-12-2022
Stan na początek okresu	3 423	361
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	563	3 062
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-3	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-297	0
Stan na koniec okresu	3 686	3 423

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	9 499	139 687
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	107 799	12 568
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	124 971	107 223
	242 269	259 478

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

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 30 września 2023 roku osiągnęła poziom 7 916 tys. PLN i wzrosła o 2 304 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2022 roku. Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa, modowego oraz przemysłu.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	118 073	105 137
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-12 833	-12 483
Należności z tytułu dostaw i usług netto	105 239	92 654
Kwoty zatrzymane (kaucje)	3 804	4 605
Inne należności	1 074	1 987
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-900	-39
Pozostałe należności finansowe netto	3 979	6 554
Należności finansowe	109 218	99 208
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	8 752	10 055
Zaliczki na zapasy	8 671	2 657
Pozostałe należności niefinansowe	524	808
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-174	-174
Należności niefinansowe	17 773	13 346
Należności krótkoterminowe razem	126 991	112 554

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Odписы 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 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2022
Stan na początek okresu	12 521	11 797
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 946	1 053
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-693	-263
Odpisy wykorzystane (-)	-88	-82
Inne zmiany	47	15
Stan na koniec okresu	13 733	12 521

19. Rezerwy***Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych***

	Krótkoterminowe		Długoterminowe	
	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	1 244	1 009
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	0	0	1 244	1 009

Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	0	384	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	512	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	3 463	3 583	7 906	6 535
Premie dla pośredników sprzedaży	2 622	2 575	0	0
Inne rezerwy	1 492	440	1 151	555
Pozostałe rezerwy razem	7 577	7 494	9 058	7 090

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

20. Kredyty, pożyczki i obligacje

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty
1	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 600	Kredyt inwestycyjny	-	2 600	31.05.2024	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): 330 tys. do 30.04.2024 290 tys. w dniu 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie
2	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	35 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 000	6 000	4 933	09.05.2024	Hipoteka umowna łączna do kwoty 52 500 tys. PLN na nieruchomości GKI SA w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, poręczenie GKI SA, weksle in blanco oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji (PM, PJP BUD, PROMSTAHL)	Z bieżących wpływów
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 10 000	10 000	7 538	09.05.2025		31.05.2023 - 233 tys. PLN, 30.06.2023 - 847 tys. PLN, od 09.2023 do 04.2025 w ostatnim dniu kwartału 942 tys. PLN, 09.05.2025 r. - 942 tys. PLN
						2 475			31.05.2023 - 19 tys. EUR 30.06.2023 - 52 tys. EUR, od 09.2023 do 04.2025 w ostatnim dniu kwartału - 67 tys. EUR, 09.05.2025 r. - 67 tys. EUR
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	0	09.05.2024		Z bieżących wpływów
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000	0	0	-		-
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	212	09.05.2024		Z bieżących wpływów
Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 5 000	5 000	5 000	09.05.2025	30.06.2023 - 555 tys. PLN, od 09.2023 do 04.2025 w ostatnim dniu kwartału - 625 tys. PLN, 09.05.2025 r. - 625 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	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty
3	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	9 840 0	08.09.2026	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 8.000 tys. PLN	Automatycznie z wpływów na rachunek
4	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	7 000	Kredyt odnawialny	7 000	4 934	21.06.2024	weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.600 tys. PLN	Splata najpóźniej w 210 dniu przypadającym po dacie Ciągnięcia, niezależnie od pozostałych Ciągnięć.
5	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	69 000	Kredyt w rachunku bieżącym	22 000	20 558 0	21.02.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, w Bydgoszczy BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 103.500 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6 i na nieruchomości Aronn KW nr LD1M/00175075/7, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek
				Kredyt rewolwingowy	12 000	11 999			Splata w terminie 120 dni od dnia uruchomienia
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Splata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Splata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy
				Kredyt w rachunku bieżącym	8 000	0			Automatycznie z wpływów na rachunek
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Splata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy
				Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	2 459			Automatycznie z wpływów na rachunek
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Splata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy
6	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 590	Kredyt inwestycyjny	-	2 590	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
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	4 750	Kredyt inwestycyjny	-	4 750	30.06.2028	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, poręczenie GKI	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. od 31.07.2023 do 31.05.2028, 85 tys. - 30.06.2028 Odsetki: miesięcznie
8	Bank Pekao S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	300	Kredyt w rachunku bieżącym	300	0	23.11.2023	weksel in blanco, gwarancja de minimis BGK	Automatycznie z wpływów na rachunek

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

Lp.	Kredytdawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty
9	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	112	Kredyt w rachunku bieżącym	-	106	30.06.2026	weksel in blanco	Zgodnie z porozumieniem
	BGK		446		-	424	30.06.2026	weksel in blanco	Zgodnie z porozumieniem
10	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 052	Kredyt inwestycyjny	-	2 052	29.06.2029	weksel in blanco poręczony przez Marcina Srokę, Radosława Cierpiąła i Pawła Chrośniaka, gwarancja de minimis BGK, hipoteka umowna do kwoty 4.294 tys. PLN na nieruchomości w Solcu Kujawskim KW nr BY1B/00084302/6	Miesięcznie (kapitał): 30 tys. od 30.07.2021 do 30.05.2029, 12 tys. PLN w dniu 29.06.2029
11	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	9	Kredyt inwestycyjny	-	9	30.11.2023	weksel in blanco	Miesięcznie (kapitał): 4 tys. PLN
12	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	5 883	23.02.2024	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek
					6 500	0			
13	mBank S.A.	Linia na finansowanie bieżącej działalności (FBD)	10 000	Elastyczne kredyty odnawialne	6 000	5 986	30.11.2023	hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych, zastaw finansowy na rachunku	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009
					400	339	31.10.2023		
					1 500	678	31.01.2025		
					2 100	1 227	31.01.2024		
14	mBank S.A.	Linia wieloproductowa	30 000	Kredyt odnawialny do kwoty 5 000	4 656	0	12.06.2026	gwarancja kryzysowa BGK, zastaw finansowy na rachunku, OPE	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009
15	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Linia wielocelowa	20 000	Kredyt odnawialny	2 330	2 316	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
16	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Linia wielocelowa	40 000	Kredyt odnawialny	20 000	0	27.08.2026	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 8.000 tys. PLN, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 32.000 tys. PLN, cesja z kontraktów, OPE	
17	Volksbank	Overdraft	2 318	Overdraft	2 318	0	nieokreślony	Brak	Automatycznie z wpływów na rachunek

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	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty
18	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	907	04.04.2025	poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek
19	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	1 770	04.04.2025	poręczenie GKI	W terminie 5 dni roboczych po wpływie środków ze sprzedaży mieszkań, na zakup których dokonano ciążenia kredytu
20	BGK	Kredyty	24 710	Kredyt inwestycyjny	-	24 710	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.
21	mBank S.A.	Kredyty	85 630	Kredyt budowlany	78 630	12 996	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)
				Kredyt VAT	7 000	4 188	18.06.2024		Ze zwrotów VAT
22	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	19 400	Kredyt w rachunku bieżącym	9 000	7 610	31.01.2024	Hipoteka umowna łączna do kwoty 29.100 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 oraz BY1B/00061790/6 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, OPE HOTEL 1	Automatycznie z wpływów na rachunek

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	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty
23	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	6 997	Kredyt inwestycyjny	-	6 997	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, 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
24	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	11 240	Kredyt inwestycyjny	-	11 240	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. EUR, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 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
25	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 976	Kredyt inwestycyjny	-	13 976	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 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

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	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty
26	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 302	Kredyt inwestycyjny	-	8 302	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), 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
27	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 776	Kredyt inwestycyjny	-	15 776	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
28	PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	5 001	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

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	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	
29	BNP Paribas	Limit wiarytelności	7 123	Kredyt w rachunku bieżącym	4 200	4 190	09.10.2023	weksel in blanco poręczony przez GKI, zastaw rejestrowy na towarach handlowych zlokalizowanych poza magazynem głównym o wartości nie niższej niż 4 mln PLN, cesja z polisy ubezpieczeniowej (SU nie może być mniejsza niż 4 mln PLN), gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 5,7 mln PLN (ważna do 09.01.2024)	Automatycznie z wpływów na rachunek Kwota podlimitu będzie obniżana zgodnie z harmonogramem: - 28.04.2023 o kwotę 500 tys. PLN - 31.05.2023 o kwotę 500 tys. PLN - 30.06.2023 o kwotę 500 tys. PLN - 31.07.2023 o kwotę 500 tys. PLN - 31.08.2023 o kwotę 500 tys. PLN - 30.09.2023 o kwotę 500 tys. PLN - 09.10.2023 o kwotę 3 700 tys. PLN	
				Kredyt obrotowy odnawialny	332	332			w ostatnim dniu bieżącego okresu udostępnienia kredytu	
30	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	10 000	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 988	08.02.2024	gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 8.000 tys. PLN, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			12.01.2025	Maksymalny okres finansowania do 14 dni
				Kredyt na zapłatę inkas	5 000	0			08.02.2024	Maksymalny okres finansowania do 60 dni
				Kredyt rewolwingowy	10 000	0			22.02.2024	5 dni roboczych od dnia wykorzystania
31	Bank Pekao S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	218	Kredyt w rachunku bieżącym	218	132	11.09.2020	poręczenie Karoliny Kubarskiej, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Kredyt w restrukturyzacji	
32	ING Bank Śląski S.A.	Pożyczka Korporacyjna	1 385	Pożyczka Korporacyjna	-	1 385	03.06.2024	weksel in blanco, gwarancja de minimis BGK, OPE, hipoteka umowna łączna do kwoty 2.680 tys. PLN na nieruchomościach KW nr PO1P/00259453/4, PO1G/00044460/7, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw rejestrowy na zapasach towarów handlowych	w ostatnim dniu miesiąca - 154 tys. PLN	
33	ING Bank Śląski S.A.	Umowa Wieloproduktowa	3 900	Kredyt w rachunku bieżącym	2 800	2 822	17.11.2023	gwarancja de minimis BGK, weksel in blanco	Automatycznie z wpływów na rachunek	
				Kredyt odnawialny	3 900	0	22.11.2024		-	

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	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty
34	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	2 300	Kredyt w rachunku bieżącym	300	301	27.07.2024	poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek
				Kredyt na akredytywy	2 300	0	25.06.2025		w terminie 14 dni od dnia zapłaty Akredytywy

	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Kredyty	223 530	198 244
Pożyczki	22 632	20 068
IRS/WTT	0	26
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-541	-808
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	245 621	217 529
Krótkoterminowe	135 181	105 529
Długoterminowe	110 441	111 953

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

	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
	30.09.2023 (niebadane)	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022	31.12.2022
Finansujące budowę bloków mieszkalnych	4 177	12 965	17 707	35 663
Finansujące nieruchomości	12 754	69 817	14 891	72 737
Finansujące przemysł	56 001	23 350	35 676	1 930
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	18 165	676	7 927	13
Finansujące branżę odzieżową	23 171	0	24 406	0
Pozostałe	20 912	3 633	4 969	1 610
Ogółem	135 181	110 441	105 576	111 953

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Stan na początek okresu	217 529	213 359
Splata	-76 875	-85 763
Zaciągnięcie	92 997	94 066
Splata odsetek	- 8 560	- 9 708
Nabycie lub utrata kontroli	10 873	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	- 2 400
Zmiana kursów walut	255	- 144
Odsetki	9 403	8 119
Stan na koniec okresu	245 621	217 529

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku:

W dniu 20.01.2023 roku FOCUS Hotel S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy multilinii zwiększający limit o kwotę 5 700 tys. PLN, tj. do kwoty 15 400 tys. PLN oraz wydłużający termin ważności linii o 1 rok, tj. do dnia 31.01.2024 roku.

W dniu 06.02.2023 roku Aronn Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o., Crismo Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. oraz Hotel 1 Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych przywracające zobowiązania finansowe kredytobiorców sprzed okresu pandemii koronawirusa.

W dniu 06.02.2023 roku ATREM S.A. podpisała z mBank S.A. aneks o wydłużenie linii na finansowanie kontraktów o 1,5 roku, tj. do dnia 30.06.2026 roku.

W dniu 17.02.2023 roku PBH S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy multilinii, zgodnie z którym został wydłużony termin jej ważności o 1 rok, tj. do dnia 22.02.2024 r.

W dniu 21.02.2023 roku ATREM S.A. podpisała z mBank S.A. aneks wydłużający kredyt w rachunku bieżącym o 1 rok, tj. do dnia 23.02.2024 r.

W dniu 01.03.2023 roku spółki PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o. oraz Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z PKO BP S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego, zgodnie z którym został podwyższony sublimit indywidualny dla Promstahl Sp. z o.o. o kwotę 3 000 tys. PLN, tj. do kwoty 6 000 tys. PLN.

W dniu 16.03.2023 roku CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneksy do umowy kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytu odnawialnego wydłużający termin ważności limitów do dnia 04.04.2025 roku.

W dniu 03.04.2023 roku spółka PJP MAKRUM S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 5 000 tys. PLN na zakup udziałów w spółce Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. Termin spłaty kredytu przypada na dzień 30.06.2028 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

W dniu 05.05.2023 roku spółki PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o. oraz Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z PKO BP S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego, zgodnie z którym limit kredytowy został przedłużony o 2 lata, tj. do dnia 09.05.2025 roku oraz podwyższony o kwotę 3 000 tys. PLN, tj. do kwoty 35 000 tys. PLN.

W dniu 13.06.2023 roku ATREM S.A. podpisała z mBank S.A. umowę linii wieloproduktowej na łączną kwotę 30 000 tys. PLN. W ramach linii Spółka ma możliwość uruchomienia kredytu odnawialnego do kwoty 5 000 tys. PLN.

W dniu 06.07.2023 roku QDS24 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. porozumienie, zgodnie z którym ustalono harmonogram spłaty kredytu w rachunku bieżącym. Ostateczny termin spłaty wyznaczono na dzień 30.06.2026 roku.

W dniu 07.08.2023 roku spółki PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. oraz ATREM S.A. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy multilinii zwiększający limit o kwotę 24 000 tys. PLN, tj. do kwoty 69 000 tys. PLN.

W dniu 27.07.2023 roku FOCUS Hotel S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy multilinii zwiększający limit o kwotę 4 000 tys. PLN, tj. do kwoty 19 400 tys. PLN.

W dniu 27.07.2023 roku BŁONIE Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę multilinii w kwocie 2 300 tys. PLN i terminem spłaty do dnia 27.07.2024 roku.

W dniu 23.08.2023 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej na gwarancje, zgodnie z którym został wydłużony termin jej wykorzystania o 1 rok, tj. do dnia 20.08.2024 r.

W dniu 28.08.2023 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę linii wielocelowej w kwocie 40 000 tys. PLN i terminem spłaty do dnia 27.08.2023 roku. Na mocy umowy spółka ma prawo korzystać z kredytów odnawialnych do łącznej kwoty 20 000 tys. PLN oraz gwarancji do łącznej kwoty 20 000 tys. PLN.

W dniu 05.09.2023 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej na gwarancje, zgodnie z którym został wydłużony termin jej wykorzystania o 1 rok, tj. do dnia 06.09.2024 r.

W dniu 08.09.2023 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym zwiększający kredyt do kwoty 10 000 tys. PLN i wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 08.09.2026 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	118 372	95 500
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	17
Kaucje	8 062	9 038
Zobowiązania z tytułu dywidendy	304	0
Inne zobowiązania finansowe	266	130
Zobowiązania finansowe	127 003	104 684

	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	14 481	16 889
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	17 230	17 793
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	6 279	5 356
Inne zobowiązania niefinansowe	9 594	13 059
Zobowiązania niefinansowe	47 584	53 097
Zobowiązania krótkoterminowe razem	174 587	157 781

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 9 788 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

22. Inne istotne zmiany

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

22.1. Sprawy sporne i roszczenia

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko i z powództwa spółek z Grupy:

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. Sąd I instancji w dniu 13.11.2023r. oddalił powództwo Spółki w całości. Spółka oczekuje na pisemne uzasadnienie, po analizie którego zdecyduje czy składać apelację.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

Sprawa dłużnika PJP Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), W dniu 13.09.2021r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy ogłosił upadłość Dłużnika. Spółka zgłosiła do masy upadłości swoją wierzytelność w stosunku do Dłużnika w wysokości 2.198.280,59 zł. 13.04.2022r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy wydał postanowienie o umorzeniu postępowania upadłościowego, które przez Sąd Okręgowy w Bydgoszczy zostało uchylone. Spółka otrzymała nowe propozycje układowe ze strony syndyka. Dłużnik zaproponował wobec wierzycieli z grupy III, do której należy Spółka redukcję należności głównej o 95% i redukcję 100% odsetek i kosztów procesowych i egzekucyjnych i spłatę w terminie 9 m-cy. Zarząd spółki po zaciągnięciu opinii Rady Nadzorczej Spółki mają na uwadze m.in. zadłużenie hipoteczne Dłużnika zagłosował „za” układem zgodnym z propozycją Dłużnika i syndyka. Spółka oczekuje na wynik głosowania.

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 przed sądem I 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. 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. Sąd I instancji w dniu 23 czerwca 2023r. wydał wyrok uwzględniający niemal

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

całe powództwo spółki zależnej i zasądził na jej rzecz od Zamawiającego kwotę 1 904 783,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu. Wyrok na chwilę obecną nie jest prawomocny.

Sprawa o zapłatę przeciwko spółce zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 12 października 2023 r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp z. o.o. (dalej spółka zależna) otrzymała od firmy Sano-Nowoczesne Żywnienie Zwierząt Sp. z o.o. z siedzibą w Sękowie pozew o zapłatę z dnia 24 sierpnia 2023 r. kwoty w wysokości 1.400.868,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia 15 sierpnia 2023 r. do dnia zapłaty. Na dochodzoną kwotę składają się następującej roszczenia:

- kwota 308.573,79 zł z tytułu obniżenia wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane na podstawie art. 560 § 1 w zw. z art. 656 § 1 i art. 638 § 1 k.c., stanowiąca zgodnie z treścią pozwu wartość poniesionych przez powoda kosztów naprawy;
- kwota 1.058.200,00 zł z tytułu kary umownej za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych; - kwota 34.094,37 zł z tytułu odszkodowania.

W odpowiedzi na pozew spółka zależna wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc przede wszystkim, że nie ponosi odpowiedzialności za wady, których usunięcia żądała strona powodowa. Spółka zależna nie zawiązywała na chwilę obecną żadnej rezerwy w związku z tą sprawą, albowiem rozstrzygnięcie sprawy opierać się będzie przede wszystkim na opinii biegłego sądowego, zaś spółka zależna dysponuje prywatną opinią rzeczoznawcy, która przynajmniej rację spółce zależnej w tym sporze. Sprawa w toku na etapie postępowania przez sądem I instancji.

Sprawa z powództwa ATREM S.A. przeciwko Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o.

W dniu 07 października 2016 r. spółka zależna ATREM S.A. 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 pozewem. Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość należności na kwotę dochodzoną pozewem. 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 po wydaniu częściowo korzystnej opinii biegłego. Spółka dokonała odpisu aktualizującego należność.

W dniu 30 listopada 2016 r. spółka zależna ATREM S.A. 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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

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 po niekorzystnej dla Spółki opinii biegłego.

Zgłoszenie przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. wobec Spółki roszczenia o zapłatę kary umownej

W dniu 24 listopada 2023 r. spółka zależna Atrem S.A. otrzymała ze strony pełnomocnika spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. („Zamawiający”) z siedzibą w Poznaniu wezwanie do zapłaty kwoty 12.843.942,90 PLN (słownie: dwanaście milionów osiemset czterdzieści trzy tysiące dziewięćset czterdzieści dwa złote 90/100) tytułem kar umownych naliczonych Spółce zależnej zdaniem Zamawiającego za nienależyte wykonywanie obowiązków w okresie gwarancji i rękojmi na podstawie umowy z dnia 10 kwietnia 2015 r, na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Zamawiający nie wskazał sposobu naliczenia kar umownych, tym bardziej, że wartość wynagrodzenie Spółki zależnej wynikająca z Umowy wynosiła łącznie 6.728.100 PLN (słownie: sześć milionów siedemset dwadzieścia osiem tysięcy sto złotych 00/100) brutto. Zamawiający nie wskazał także szczegółowej podstawy naliczenia kar umownych ani zdarzeń w okresie gwarancji i rękojmi, które uzasadniałyby takie roszczenie. Niemniej Zarząd Spółki zależnej Atrem S.A. stoi na stanowisku, że należycie wykonywał swoje obowiązki wynikające z Umowy w okresie gwarancji i rękojmi, tym samym uznaje roszczenia Zamawiającego za całkowicie bezzasadne.

Sprawa z powództwa ATREM S.A. przeciwko MCC S.A.

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

Sprawa z powództwa ATREM S.A. przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Spółka zależna 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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

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 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 postępowaniu sądowego w I instancji po wydaniu opinii biegłego korzystnej dla Spółki i w trakcie wykonywania drugiej opinii biegłego z innej dziedziny.

22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancje do umów o usługę budowlaną oraz gwarancje płynnościowe. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 września 2023 roku wynosiło 241 963 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 61 881 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2022 roku. Zwiększenie salda wynika głównie z wystawiania nowych gwarancji dla spółek z segmentu budownictwo oraz automatyka i elektroenergetyka – wzrost salda o 75 289 tys. PLN (w tym 25 554 tys. PLN zwieszenia salda). Zwiększeniu uległo saldo wystawionych gwarancji do umów o usługę budowlaną o kwotę 36 326 tys. PLN jak i saldo gwarancji wystawionych przez Bank Gospodarstwa Krajowego o 25 554 tys. PLN.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 30 września 2023 roku wynosiło 10 328 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 5 873 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2022 roku.

Saldo gwarancji otrzymanych z tytułu gwarancji dobrego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek wynosi 20 132 tys. PLN.

22.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2023 roku jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe w przyszłości.

22.4. Kapitał podstawowy

	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

* - dane prezentowane w złotych

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Spółka dominująca skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję. Na dzień 30 września 2023 r. Spółka dominująca posiada 414 031 akcji własnych.

22.5. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 30-09-2023	Stan na 31-12-2022
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	252 807	264 821
Kapitał	252 807	264 821
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 293	34 816
Kapitał własny	252 807	264 821
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	245 621	217 529
Leasing	189 771	197 013
Inne zobowiązania finansowe	266	130
Źródła finansowania ogółem	709 759	714 309
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,36	0,37
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 596	49 137
Amortyzacja	33 597	42 677
EBITDA *	48 193	91 814
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	245 621	217 529
Leasing	189 771	197 013
Inne zobowiązania finansowe	266	130
Dług netto	414 366	379 856
Wskaźnik długu do EBITDA **	8,60	4,14

* 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

22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	15 694	22 199
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	2 078	7 817
Środki pieniężne w kasie	676	485
Depozyty krótkoterminowe	1 141	1 059
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	1 607	3 116
Inne	99	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	21 293	34 816

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

22.7. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe na dzień 30 września 2023 wynoszą 7 969 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 2022 roku pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe wynosiły 20 980 tys. PLN.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe na dzień 30 września 2023 roku wynoszą 4 225 tys. PLN i są niższe o 1 817 tys. PLN w porównaniu do wartości z dnia 31 grudnia 2022 roku. Na tą pozycję składają się instrumenty pochodne zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS.

22.8. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Zmiana stanu zapasów z bilansu	17 209
nabycie spółek zależnych	12 717
zmiana prezentacji gruntów z nieruchomości inwestycyjnych	13 370
zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych	43 296

Zmiana stanu należności z bilansu	-16 748
nabycie spółek zależnych	4 206
zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-12 542

Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	17 434
zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na aktywa trwałe	17
nabycie spółek zależnych	-10 385
zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	7 067

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	2 808
nabycie spółek zależnych	-1 044
zysk z okazjnego nabycia (rozliczenie prowizoryczne)	-421
zmiana środków na rachunkach deweloperskich	12 740
zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	14 083

Zmiana stanu z tytułu aktywów/zobowiązań z tytułu umów z bilansu	-53 689
nabycie spółek zależnych	-345
zmiana stanu z tytułu aktywów/zobowiązań z tytułu umów w przepływach pieniężnych	-54 034

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

23.1.1. Nabycie QDS24 Sp. z o.o.

W dniu 16 marca 2023 roku spółka zależna PJP Makrum S.A. nabyła wszystkie posiadane przez sprzedających (4 osoby fizyczne) udziały QDS24 Sp. z o.o. (dalej: QDS24) stając się jedynym wspólnikiem spółki QDS24. Wartość transakcji ustalono na 100 tys. PLN.

Spółka QDS24 specjalizuje się w produkcji wielkogabarytowych konstrukcji drzwi podnoszących-przesuwanych HS, wykonywane z profili zarówno aluminiowych jak i PCW (okna przesuwne).

Zakup udziału umożliwi Grupie PJP Makrum S.A. m.in.:

- wprowadzenie nowych produktów do oferty Grupy (okna przesuwne)
- rozwój produktów uzupełniające ofertę QDS24, do tej pory nie wytwarzane przez spółkę – stolarka otworowa - w tym celu PJP Makrum analizuje możliwości optymalnego wykorzystania aktywów QDS24.

Skutki transakcji nabycia udziałów QDS24 przez Emitenta zostały rozliczone i ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia nabycia:

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
<i>Aktywa trwałe</i>	
Wartości niematerialne	24
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	478
Rzeczowe aktywa trwałe	6 005
<i>Aktywa obrotowe</i>	
Zapasy	203
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40
Aktywa razem	6 786

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Zobowiązanie długoterminowe	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 564
Leasing	382
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	23
Zobowiązanie krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 047
Zobowiązania z tytułu umowy	275
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 068
Leasing	96
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	131
Zobowiązania razem	7 686

Aktywa netto	-901
Cena	100
Wartość firmy	1 001

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	100
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-40
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	60

Zidentyfikowane aktywa netto

W ramach połączenia zostały przejęte należności o wartości godziwej 36 tys. PLN (ich wartość brutto wynosi 79 tys. PLN). Według najlepszych szacunków Grupy na dzień przejęcia za prawdopodobną uznano spłatę należności w kwocie 36 tys. PLN.

Przychody i wyniki jednostki przejętej

Wynik finansowy przejętej spółki ujęte po dacie przejęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku Grupy za półroczny okres sprawozdawczy wyniósł (-) 548 tys. PLN, a przychód 1 358 tys. PLN.

Gdyby datą przejęcia Spółki był dzień 1 stycznia 2023 roku, to w stosunku do wyniku i przychodów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynik finansowy byłby niższy o 671 tys. PLN a przychody wyższe o 735 tys. PLN.

Wartość firmy

W procesie szacowania wartości godziwych nabytych aktywów i zobowiązań został ustalona wartość firmy w kwocie 1 001 tys. PLN. W momencie rozpoznania wartość firmy została poddana analizie utraty wartości. W efekcie tej analizy został dokonany odpis aktualizujący na całą kwotę wartości firmy ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Przejęcie rozliczone prowizorycznie w poprzednich okresach

W śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2023 roku, obejmujących okresy od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku ujawniono wstępne rozliczenie transakcji, rozumiane jako identyfikacja aktywów i zobowiązań przejętej Spółki. Rozliczenie przejęcia w śródrocznym sprawozdaniu za pierwszy kwartał 2023 roku miało zatem charakter prowizoryczny. W wyniku przeprowadzenia wycen rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów z tytułu umów w wartości godziwej a także ustalenia wartości rezerwy na odroczonego podatku dochodowego od tych aktywów na dzień 30 czerwca 2023 roku, ustalone zostały korekty prowizorycznych wartości aktywów i zobowiązań przejętej Spółki, które zostały ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za pierwsze półrocze 2023 roku.

Główne korekty wartości prowizorycznych opisane poniżej:

1. Ujawnienie umów leasingu na środki transportu i maszyny w wysokości 478 tys. PLN w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązań leasingowych;
2. Spadek wartości zapasów w wyniku wyceny do wartości godziwej o 282 tys. PLN;
3. Zawiązanie rezerw w sumie na wartość 155 tys. PLN.

23.1.2. Nabycie INICJATYWA PÓLNOCNO - ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o.

W dniu 05 kwietnia 2023 roku spółka zależna PJP Makrum S.A. nabyła wszystkie posiadane przez sprzedających (2 osób fizycznych) udziały **INICJATYWA PÓLNOCNO ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o.** (dalej: IPZ) stając się jedynym wspólnikiem spółki IPZ Sp. z o.o. Wartość transakcji ustalono na 10.600 tys. PLN. Zakup częściowo (tj. w kwocie 5,0 mln PLN) został sfinansowany kredytem inwestycyjnym.

IPZ to znany dystrybutor wózków widłowych, działający w branży już prawie 30 lat. Spółka posiada trzy oddziały na terenie kraju – główna siedziba mieści w Kołbaskowie koło Szczecina, a pozostałe dwie filie znajdują się w Chwaszczynie koło Gdańska i w Olsztynie.

Zakres działalności spółki obejmuje sprzedaż, wynajem oraz serwis wózków widłowych paletowych i części a także handel wysokoprądowymi materiałami i narzędziami służącymi do ładowania pojazdów i samochodów elektrycznych

Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje o spółce dostępne są na stronie internetowej: <https://www.ipz.com.pl>

Zakup udziału umożliwi Grupie PJP Makrum S.A. m.in.:

- zwiększanie zakresu terytorialnego (3 nowe lokalizacje) oraz istotny wzrost sprzedaży w segmencie wyposażenie magazynu – w skali grupy (dotychczas sprzedaż realizowana Promstahl Sp. o.o.),
- wprowadzenie nowych produktów do oferty Grupy (głównie dot. złącz marki REMA),
- wykorzystanie synergii obu organizacji tj. istniejących kanałów sprzedażowych/zakupowych na rzecz wszystkich istniejących i nowych produktów, W dalszej perspektywie połączenie IPZ z PROMSTAHL Sp. z o.o. umożliwi wzrost znaczenia organizacji handlowej i rozpoznawalności marki na rynku polskim.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia nabycia:

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
<i>Aktywa trwałe</i>	
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	809
Rzeczowe aktywa trwałe	3 550
<i>Aktywa obrotowe</i>	
Zapasy	7 333
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 277
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 034
Aktywa razem	14 032

ZOBOWIĄZANIA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
<i>Zobowiązanie długoterminowe</i>	
Leasing	669
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	383
Pozostałe rezerwy długoterminowe	31
<i>Zobowiązanie krótkoterminowe</i>	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 572
Zobowiązania z tytułu umowy	71
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	94
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	396
Leasing	140
Zobowiązania razem	3 355

Aktywa netto	10 676
Cena	10 600
Zyska z okazjnego nabycia	76

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	10 600
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-1 034
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	9 566

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Zidentyfikowane aktywa netto

W ramach połączenia zostały przejęte należności o wartości godziwej 1 277 tys. PLN (ich wartość brutto wynosi 1 324 tys. PLN). Według najlepszych szacunków Grupy na dzień przejęcia za prawdopodobną uznano spłatę należności w kwocie 1 277 tys. PLN.

Przychody i wyniki jednostki przejętej

Wynik finansowy przejętej spółki ujęte po dacie przejęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku Grupy za półroczny okres sprawozdawczy wyniósł 797 tys. PLN, a przychód 8 172 tys. PLN.

Gdyby datą przejęcia Spółki był dzień 1 stycznia 2023 roku, to w stosunku do wyniku i przychodów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynik finansowy byłby niższy o 469 tys. PLN a przychody wyższe o 3 706 tys. PLN.

Zysk z okazjowego nabycia

Na tej transakcji rozpoznano zysk z okazjowego nabycia w wysokości 76 tys. PLN. W procesie szacowania wartości godziwych nabytych aktywów i zobowiązań IPZ rozpoznano istotną nadwyżkę wartości rzeczowych aktywów trwałych IPZ nad ich wartością wykazaną w księgach.

Zysk z okazjowego nabycia wynikający z rozliczenia połączenia Spółki nie ma wpływu na ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

23.1.3. Nabycie Akardo S.A.

W dniu 5 kwietnia 2023 r. (23 marca podpisana została umowa) Grupa za pośrednictwem spółki zależnej PBH została wpisana do rejestru akcjonariuszy Akardo S.A. (dalej: Akardo) po nabyciu 1 000 000 akcji od dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, stając się większościowym akcjonariuszem spółki Akardo (stanowi to 84,13% wszystkich akcji Akardo). Akcje nabyto za kwotę 210 tys. PLN.

Głównym przedmiotem działalności Akardo jest:

- sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub internet,
- sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia,
- działalność agentów zajmujących się sprzedażą wyrobów tekstylnych, odzieży, wyrobów futrzarskich, obuwia i artykułów skórzanych.

Spółka Akardo zajmuje się sprzedażą wysokiej jakości butów oraz akcesoriów do nich produkowanych przez małych polskich rzemieślników. Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje o spółce dostępne są na stronie internetowej <https://akardo.pl/>.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Akardo dzięki współpracy z Grupą będzie mogła rozwinąć nowe produkty, otrzyma środki na zwiększenie skali działalności i dostęp do stacjonarnych sklepów marki QUIOSQUE. Dzięki współpracy z Grupą Akardo będzie mogło też osiągnąć rentowność na prowadzonej działalności podstawowej.

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

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowe transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd jednostki dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego Akardo na moment nabycia akcji. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd jednostki dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd jednostki dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do końca 2023 roku.

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia nabycia:

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
<i>Aktywa trwale</i>	
Wartości niematerialne	23
Rzeczowe aktywa trwale	20
<i>Aktywa obrotowe</i>	
Zapasy	257
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	345
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
Aktywa razem	680

ZOBOWIĄZANIA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 728
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	893
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	51
Zobowiązania razem	2 672

Aktywa netto	-1 992
Aktywa netto przypadające na Grupę GKI	-1 676
Cena	210
Wartość firmy	1 886

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	210
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-12
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	198

23.1.4. Nabycie Błonie Sp. z o.o.

W dniu 18 kwietnia 2023 r. Spółka Błonie Sp. z o.o. (dalej: Błonie) podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego poprzez emisję 3335 nowych udziałów, które objęła Grupa za pośrednictwem spółki zależnej PBH stając się większościowym wspólnikiem spółki Błonie (stanowi to 50%+1 udział). Udziały nabyto za kwotę 1 367 350 PLN.

Głównym przedmiotem działalności Błonie jest:

- sprzedaż detaliczna zegarków, zegarów i biżuterii prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach,
- produkcja zegarków i zegarów,
- sprzedaż hurtowa zegarków, zegarów i biżuterii.

Spółka zajmuje się sprzedażą i produkcją zegarków pod własną marką Błonie. Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje o spółce dostępne są na stronie internetowej <https://zegarkiblonie.com/>.

Współpraca z Grupą umożliwi spółce Błonie rozwinięcie nowych produktów, spółka otrzyma środki na zwiększenie skali działalności i dostęp do stacjonarnych sklepów marki QUIOSQUE .

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

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowe transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd jednostki dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego Błonie na moment nabycia udziałów. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd jednostki dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd jednostki dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do końca 2023 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia nabycia:

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
<i>Aktywa trwałe</i>	
Wartości niematerialne	131
Rzeczowe aktywa trwałe	6
<i>Aktywa obrotowe</i>	
Zapasy	970
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 224
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 086
Aktywa razem	4 424

ZOBOWIĄZANIA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 660
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	438
Zobowiązania razem	2 098

Aktywa netto	2 326
Aktywa netto przypadające na Grupę GKI	1 164
Cena	1 367
Wartość firmy	204

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	1 367
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-1 086
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	281

23.1.5. Nabycie Laurella Sp. z o.o.

W dniu 12 maja 2023 roku spółka zależna PBH S.A. kupiła łącznie 502 udziały, co stanowi 50%+2 udziały w Laurella Sp. z o.o. (dalej: Laurella) i tym samym Grupa stała się większościowym współnikiem spółki Laurella. Udziały nabyto za kwotę 2 PLN.

Głównymi przedmiotami działalności Laurella są:

- Produkcja pozostałej odzieży wierzchniej
- Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub internet
- Produkcja pozostałej odzieży i dodatków do dzieży
- Sprzedaż detaliczna odzieży prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Spółka zajmuje się sprzedażą i produkcją odzieży damskiej pod własną marką Laurella. Do głównych asortymentów należą: sukienki, swetry, bluzki i spódniczki.

Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje o spółce dostępne są na stronie internetowej pod adresem: <https://laurella.pl/>.

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

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowe transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd jednostki dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego Laurella na moment nabycia udziałów. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd jednostki dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd jednostki dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do końca 2023 roku.

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia nabycia:

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
<i>Aktywa trwałe</i>	
Wartości niematerialne	1 466
Rzeczowe aktywa trwałe	3 249
<i>Aktywa obrotowe</i>	
Zapasy	3 953
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	325
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	225
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	376
Aktywa razem	9 607

ZOBOWIĄZANIA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 377
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4 512
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	653
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	224
Zobowiązania razem	8 765

Aktywa netto	842
Aktywa netto przypadające na Grupę GKI	421
Cena	0
Zyska z okazjowego nabycia	421

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	0
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-376
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	-376

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia 30 września 2023 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2022 roku nie miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W prezentowanym okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany celów i zasad zarządzania ryzykiem, a stanowisko Zarządu jednostki dominującej w zakresie ryzyk nie odbiega od tego, które zostało zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, które zostało opublikowane w dniu 6 kwietnia 2023 roku.

Na dzień 30 września 2023 roku Grupa posiadała kontrakty walutowe typu forward o wartości 1 300 tys. EUR, których wycena dokonana na dzień bilansowy wykazała aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych w kwocie 438 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, Grupa posiadała kontrakty terminowe typu forward o wartości 2 860 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 63 tys. PLN na korzyść Grupy i 26 tys. PLN na niekorzyść Grupy.

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. 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 2023 roku oraz w 2022 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

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

26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2022	30-09-2023 (niebadane)	31-12-2022
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	135	124	0	19
Razem	135	124	0	19

Pożyczki otrzymane od:	30-09-2023 (niebadane)		31-12-2022	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
Jerzy Nadarzewski	0	0	55	1 763
MJT Sp. z o.o.	850	850	0	0
Razem	850	850	55	1 763

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 2 listopada 2023 r. spółka zależna ATREM S.A. otrzymała informację o wyborze dokonany przez ENEA Operator Sp. z o.o., oferty spółki, w postępowaniu w trybie przetargu nieograniczonego, na wybudowanie stacji 110/15 kV Leszno Zachód wraz z linią zasilającą, transformatorami oraz budową wyprowadzeń SN.

Wynagrodzenie Spółki ujęte w umowie wynosi 47.999 tys. PLN brutto..

W dniu 15 listopada 2023 r. spółka zależna ATREM S.A. otrzymała informację o wyborze dokonany przez ENEA Operator Sp. z o.o., oferty spółki, w postępowaniu w trybie przetargu nieograniczonego, na zaprojektowanie i wykonanie GPZ Słubice Strefa z powiązaniem liniowymi 110 kV i 15 kV.

Wynagrodzenie Spółki ujęte w umowie wynosi 46.899 tys. PLN brutto.

Bydgoszcz, 29 listopada 2023 roku

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 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 30-09-2023 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2022
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	649 225	683 142	886 503	141 488	145 995	189 367
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 596	34 952	49 137	3 181	7 470	10 496
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 103	15 294	31 951	-676	3 269	6 825
Zysk (strata) netto	-7 974	10 919	18 587	-1 738	2 334	3 970
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-8 611	5 533	9 052	-1 877	1 182	1 934
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,11	0,07	0,25	-0,02	0,02	0,05
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,11	0,07	0,25	-0,02	0,02	0,05
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5886	4,6792	4,6814

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	44 951	42 592	66 920	9 796	9 102	14 295
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-28 257	-17 353	-18 245	-6 158	-3 709	-3 897
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-30 223	-22 158	-40 574	-6 587	-4 735	-8 667
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-13 528	3 081	8 159	-2 948	658	1 743
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5886	4,6792	4,6814

	30-09-2023 (niebadane)	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2022	30-09-2023 (niebadane)	30-09-2022 (niebadane)	31-12-2022
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	1 015 056	1 037 274	1 004 121	218 970	213 001	214 103
Zobowiązania długoterminowe	314 272	354 965	321 942	67 795	72 891	68 646
Zobowiązania krótkoterminowe	447 977	424 531	417 358	96 638	87 176	88 991
Kapitał własny	252 807	257 779	264 821	54 536	52 934	56 466
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	200 326	209 530	212 637	43 215	43 026	45 339
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,6356	4,8698	4,6899

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 2023: 1 EUR = 4,5886 PLN

1 stycznia do 30 września 2022: 1 EUR = 4,6792 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2022: 1 EUR = 4,6814 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 2023: 1 EUR = 4,6356 PLN

30 września 2022: 1 EUR = 4,8698 PLN

31 grudnia 2022: 1 EUR = 4,6899 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