



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



MODA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE
SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
31 MARCA 2023 ROKU**

BYDGOSZCZ,
DNIA 30 MAJA 2023 ROKU

SPIS TREŚCI

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	9
1. Informacje ogólne	9
2. Zmiany w składzie Grupy	10
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	11
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
9.1. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	19
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	20
11. Podatek dochodowy	20
12. Rzeczowe aktywa trwałe	21
13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe	23
14. Nieruchomości inwestycyjne	24
15. Aktywa niematerialne	26
16. Zapasy	27
17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28
18. Rezerwy	29
19. Kredyty, pożyczki i obligacje	30
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	37
21. Inne istotne zmiany	37
21.1. Sprawy sądowe	37
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	37
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	38
21.4. Kapitał podstawowy	38
21.5. Zarządzanie kapitałem	38
21.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39
21.7. Pozostałe aktywa finansowe	39
22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	39
22.1. Nabycie jednostek	39
22.2. Zbycie jednostek zależnych	41
22.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	41
23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	41
24. Instrumenty finansowe	41
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi	42
26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	42

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	9	175 171	171 498
Koszt własny sprzedaży	9	151 443	147 733
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9	23 728	23 765
Koszty sprzedaży	9	14 962	13 377
Koszty ogólnego zarządu	9	14 674	12 330
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	9	-5 908	-1 941
Pozostałe przychody operacyjne	9	234	1 534
Pozostałe koszty operacyjne	9	341	1 539
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		56	-1 093
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-5 959	-3 039
Przychody finansowe	9	733	790
Koszty finansowe	9	5 738	5 826
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-10 964	-8 075
Podatek dochodowy	11	2 162	593
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-13 126	-8 668
Zysk (strata) netto		-13 126	-8 668
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-11 285	-8 970
- podmiotom niekontrolującym		-1 842	302
Podstawowy zysk (strata) na akcje		-0,15	-0,12
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		-0,15	-0,12

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)
Zysk (strata) netto		-13 126	-8 668
Inne całkowite dochody			
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą		-57	198
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-57	198
Całkowite dochody przypadające:		-13 182	-8 469
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-11 133	-8 805
- podmiotom niekontrolującym		-2 050	336

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	22.1	273	0
Aktywa niematerialne	15	11 841	11 816
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13	178 812	183 543
Rzeczowe aktywa trwałe	12	220 625	215 341
Nieruchomości inwestycyjne	14	119 474	118 512
Pozostałe należności	17	4 769	5 612
Pożyczki udzielone		212	200
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	21.7	5 272	6 042
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		352	296
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	18 332	18 918
Aktywa trwałe		559 963	560 280
Aktywa obrotowe			
Zapasy	16	252 833	259 478
Aktywa z tytułu umowy	9.1	23 817	15 064
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	85 001	112 554
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21.7	17 362	20 980
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 613	949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.6	15 551	34 816
Aktywa obrotowe		396 177	443 841
Aktywa razem		956 140	1 004 121

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Pasywa	Nota	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	21.4	18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		1 042	890
Pozostałe kapitały		21 909	21 909
Zyski zatrzymane:		56 912	68 196
- zysk (strata) z lat ubiegłych		68 196	59 144
- zysk (strata) netto		-11 285	9 052
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		201 504	212 637
Udziały niedające kontroli		50 133	52 184
Kapitał własny		251 637	264 821
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19	120 654	111 953
Leasing	13	164 560	170 526
Pozostałe zobowiązania	20	9 973	9 159
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	22 022	22 205
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	1 009	1 009
Pozostałe rezerwy długoterminowe	18	6 993	7 090
Zobowiązania długoterminowe		325 211	321 942
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20	146 308	157 781
Zobowiązania z tytułu umów	9.1	90 529	116 148
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 998	3 362
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19	102 604	105 576
Leasing	13	28 077	26 487
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	18	7 680	7 494
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 096	510
Zobowiązania krótkoterminowe		379 292	417 358
Zobowiązania razem		704 503	739 300
Pasywa razem		956 140	1 004 121

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-10 964	-8 075
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	3 643	2 909
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		0	88
Amortyzacja wartości niematerialnych	15	143	76
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania		7 592	6 248
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		811	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		31	-40
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	-661	-252
Koszty odsetek	9	5 731	5 279
Przychody z odsetek i dywidend		-12	0
Inne korekty		62	-394
Korekty razem		17 341	13 914
Zmiana stanu zapasów		7 130	-31 256
Zmiana stanu należności		28 465	-31 281
Zmiana stanu zobowiązań		-13 168	45 662
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		3 506	-7 636
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów		-34 372	5 682
Zmiany w kapitale obrotowym		-8 440	-18 829
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		614	917
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-185	-67
Zapłacony podatek dochodowy		-2 122	-3 668
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-3 756	-15 808
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	15	-103	-91
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-2 919	-5 204
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	251	289
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	14	-962	-1 488
Wydatki na zakup akcji jednostek zależnych		-55	-1 212
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-3 788	-7 706
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup dłużnych papierów wartościowych		0	-2 400
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19	21 800	36 527
Spląty kredytów i pożyczek	19	-20 968	-12 021
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	13	-7 298	-3 865
Odsetki zapłacone		-5 252	-5 217
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-11 718	13 024
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-19 262	-10 490
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		34 816	26 658
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-3	31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		15 551	16 200

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 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 31-03-2023	0	0	0	152	0	-11 285	-11 133	-2 050	-13 183
Całkowity dochód	0	0	0	152	0	-11 285	-11 133	-2 050	-13 183
Zysk netto	0	0	0	0	0	-11 285	-11 285	-1 842	-13 126
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	152	0	0	152	-208	-57
Saldo na dzień 31-03-2023 roku	18 841	-910	103 711	1 042	21 909	56 912	201 504	50 133	251 637

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2022 roku	18 841	-910	103 711	611	14 692	60 942	197 887	46 690	244 577
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2022	0	0	0	164	7 218	-7 769	-387	-2 076	-2 463
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	7 218	1 200	8 418	-2 412	6 006
Całkowity dochód	0	0	0	164	0	-8 970	-8 806	336	-8 470
Zysk netto	0	0	0	0	0	-8 970	-8 970	302	-8 668
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	164	0	0	164	34	198
Saldo na dzień 31-03-2022 roku	18 841	-910	103 711	775	21 909	53 174	197 500	44 614	242 114

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)



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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 marca 2023 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2022 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat obejmuje dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz dane porównawcze za analogiczne okresy 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2022 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 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,
- działalność hotelarska,
- działalność developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo przemysłowe,
- automatyka i elektroenergetyka,
- sprzedaż detaliczna odzieży damskiej.

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

2. Zmiany w składzie Grupy

W dniu 16 marca 2023 r. spółka zależna PJP Makrum S.A. nabyła 100% udziałów w spółce QDS24 Sp. z o.o. stając się jedynym wspólnikiem spółki QDS24. Wartość transakcji ustalono na 100 tys. PLN. Szerszy opis w nocie 22.1.

Grupa poprzez spółki zależne dokonała kolejnych nabyci udziałów/akcji spółek, o których opisuje w nocie 26 *Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.*

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 oraz ryzyka ponownego rozprzestrzeniania się wirusa Covid-19- oba te czynniki mogą mieć potencjalny wpływ na działalność Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Jednostki dominującej nie zaobserwował znaczącego negatywnego wpływu pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 na działalność i wyniki Grupy.

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.

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- *MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),*
- *Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,*
- *Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe, Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie oraz Długoterminowe*

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

zobowiązania z tytułu umów zawierające konwenanty (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - Zobowiązanie leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione standardy oraz zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

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.

8. Informacje dotyczące segmentów działalności



fh FOCUS HOTELS

cdi konsultanci
budowlani

atrem
budownictwo energetyka

PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

PROJPRZEM
BUDOWNICTWO

QUIOSQUE



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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Modowy	Pozostałe/ Nialokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2023 roku (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	64 936	1 371	33 414	22 184	23 315	18 846	11 104	0	175 171
Sprzedaż między segmentami	19	1 412	58	1 882	8	0	0	0	3 379
Przychody ogółem	64 956	2 783	33 472	24 066	23 323	18 846	11 104	0	178 550
Koszt własny sprzedaży	49 531	622	31 789	15 346	20 207	17 415	16 533	0	151 443
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	15 405	749	1 625	6 839	3 108	1 432	-5 429	0	23 728
Koszty sprzedaży	8 128	595	807	430	2 784	630	1 589	0	14 962
Koszty ogólnego zarządu	5 537	527	2 240	791	1 343	3 263	973	0	14 674
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	1 740	-373	-1 422	5 618	-1 019	-2 462	-7 992	0	-5 908
Amortyzacja	2 018	509	5 561	18	2	757	2 512	0	11 378
Aktywa segmentu sprawozdawczego	187 947	38 793	280 156	224 609	11 392	51 445	60 291	101 507	956 140

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Modowy	Pozostałe/ Nialokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2022 roku (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	49 042	878	18 678	1 541	53 523	32 514	15 321	0	171 498
Sprzedaż między segmentami	5 543	1 059	0	2 335	208	0	0	0	9 144
Przychody ogółem	54 585	1 937	18 678	3 876	53 731	32 514	15 321	0	180 642
Koszt własny sprzedaży	36 719	198	18 624	764	47 195	28 456	15 777	0	147 733
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	12 323	680	54	777	6 328	4 058	-456	0	23 765
Koszty sprzedaży	8 407	447	514	224	2 017	402	1 367	0	13 377
Koszty ogólnego zarządu	3 578	121	1 698	553	2 232	2 866	1 282	0	12 330
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	338	112	-2 157	0	2 079	790	-3 104	0	-1 941
Amortyzacja	1 990	335	4 197	14	55	596	2 046	0	9 233
Aktywa segmentu sprawozdawczego	167 955	47 074	288 527	202 077	38 514	105 411	74 510	99 148	1 023 216

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	-5 908	-1 941
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	234	1 534
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-341	-1 539
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	79	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	56	-1 093
Pozostałe przychody i koszty razem	-51	-1 098
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	-5 959	-3 039
Przychody finansowe	733	790
Koszty finansowe (-)	-5 738	-5 826
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	-10 964	-8 075

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 31-03-2023								
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Modowy	Razem
Region								
Kraj	19 983	1 371	33 414	22 184	23 315	18 846	11 104	130 218
Eksport, w tym kluczowe kraje:	44 953	0	0	0	0	0	0	44 953
<i>Niemcy</i>	18 642	0	0	0	0	0	0	18 642
<i>Wielka Brytania</i>	11 103	0	0	0	0	0	0	11 103
<i>Francja</i>	6 672	0	0	0	0	0	0	6 672
<i>Niderlandy</i>	2 730	0	0	0	0	0	0	2 730
Razem	64 936	1 371	33 414	22 184	23 315	18 846	11 104	175 171
Linia produktu								
systemy przetadunkowe	53 867	0	0	0	0	0	0	53 867
parkingi	5 133	0	0	0	0	0	0	5 133
maszyny i kruszarki Makrum	2 162	0	0	0	0	0	0	2 162
wyposażenie magazynów	3 773	0	0	0	0	0	0	3 773
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	23 315	0	0	23 315
sieć hoteli Focus	0	0	33 414	0	0	0	0	33 414
consulting budowlany	0	0	0	473	0	0	0	473
developing	0	0	0	21 711	0	0	0	21 711
nieruchomości komercyjne	0	1 371	0	0	0	0	0	1 371
Automatyka i elektroenergetyka	0	0	0	0	0	18 846	0	18 846
marka Quiosque	0	0	0	0	0	0	11 104	11 104
Razem	64 936	1 371	33 414	22 184	23 315	18 846	11 104	175 171
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	57 641	1 371	33 414	22 184	0	0	11 104	125 714
w miarę upływu czasu	7 296	0	0	0	23 315	18 846	0	49 457
Razem	64 936	1 371	33 414	22 184	23 315	18 846	11 104	175 171

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 31-03-2022

Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Modowy	Razem
Region								
Kraj	13 064	878	18 678	1 541	53 523	32 514	15 321	135 519
Eksport, w tym kluczowe kraje:	35 978	-	-	-	-	-	-	35 978
<i>Niemcy</i>	16 759	-	-	-	-	-	-	16 759
<i>Francja</i>	7 191	-	-	-	-	-	-	7 191
<i>Niderlandy</i>	4 497	-	-	-	-	-	-	4 497
<i>Dania</i>	2 084	-	-	-	-	-	-	2 084
Razem	49 042	878	18 678	1 541	53 523	32 514	15 321	171 497
Linia produktu								
systemy przeladunkowe	42 388	-	-	-	-	-	-	42 388
parkingi	1 704	-	-	-	-	-	-	1 704
maszyny i kruszarki Makrum	2 296	-	-	-	-	-	-	2 296
wyposażenie magazynów	2 655	-	-	-	-	-	-	2 655
budownictwo przemysłowe	-	-	-	-	53 523	-	-	53 523
sieć hoteli Focus	-	-	18 678	-	-	-	-	18 678
consulting budowlany	-	-	-	678	-	-	-	678
developing	-	-	-	863	-	-	-	863
nieruchomości komercyjne	-	878	-	-	-	-	-	878
Automatyka i elektroenergetyka	-	-	-	-	-	32 514	-	32 514
marka Quiosque	-	-	-	-	-	-	15 321	15 321
pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	49 043	878	18 678	1 541	53 523	32 514	15 321	171 498
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	45 042	878	18 678	1 541	-	-	15 321	81 460
w miarę upływu czasu	4 000	-	-	-	53 523	32 514	-	90 037
Razem	49 042	878	18 678	1 541	53 523	32 514	15 321	171 497

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

9. Przychody i koszty*Pozostałe przychody operacyjne*

	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	40
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	120	17
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	83	851
Ugoda	0	351
Pozostałe przychody operacyjne	31	274
Pozostałe przychody operacyjne razem	234	1 534

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)
Zapłacone kary i odszkodowania	36	201
Darowizny	30	55
Refaktury	0	87
Spisane należności	0	48
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	31	0
Inne koszty	244	1 147
Pozostałe koszty operacyjne razem	341	1 539

Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)
Przychody z odsetek	137	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	272	538
Dodatnie różnice kursowe	290	0
Inne przychody finansowe	35	252
Przychody finansowe ogółem	733	790

Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	2 646	2 964
Odsetki od pożyczek	299	86
Odsetki od innych zobowiązań	185	74
Odsetki od obligacji	0	0
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	2 205	1 730
Ujemne różnice kursowe	0	499
Prowizje bankowe	390	432
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	0	0
Inne koszty finansowe	13	41
Koszty finansowe ogółem	5 738	5 826

9.1. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

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

- W trakcie realizacji robót – rozliczenia zgodnie z 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 31-03-2023 (niebadane)	Stan na 31-12- 2022
Aktywa z tytułu umowy brutto	23 834	15 096
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-18	-32
Aktywa z tytułu umowy	23 817	15 064
Zobowiązania z tytułu umowy	90 529	116 148
w tym zaliczki	89 443	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 23 817 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.

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 31 marca 2023 roku zobowiązania wyniosły 90 529 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 31-03-2023 (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	20 792	15 052
Łączne korekty przychodów odniesione na aktywa z tytułu umowy	0	0
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	18	12
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-12 057	-32 256
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	23 817	15 064

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

	Stan na 31-03-2023 (niebadane)	Stan na 31-12- 2022
Zobowiązania z tytułu umowy:		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	116 148	78 381
Zmiany wynikające z połączenia przedsięwzięć	0	0
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	82 427	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 (-)	-108 047	-78 381
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	90 529	116 148

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 31 marca 2023 roku wyniosła 531 496 tys. PLN (2022 rok: 206 811 tys. PLN), z czego kwotę 211 707 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w ciągu 12 m-cy, a pozostałą część w kolejnych okresach.

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd Spółki dominującej rekomenduje pokrycie straty netto za rok 2022 w kwocie 1 559 tys. zł z zysków z przyszłych okresów.

Dodatkowo w dniu 12 maja 2023r. wpłynął do Grupy wniosek akcjonariusza Spółki Pana Rafała Jerzy reprezentującego co najmniej 1/20 kapitału zakładowego Spółki o umieszczenie w porządku obrad na najbliższym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki zaplanowanym na dzień 02.06.2023r. punktu dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych w wysokości 0,05 PLN (pięć groszy) na jedną akcję Spółki tj. w łącznej wysokości 3.768.146,60 zł.

11. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego Grupy za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku oraz okres porównywalny przedstawione zostały w poniższej tabeli

	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)
Bieżący podatek dochodowy	1 181	3 051
Opodatkowanie zagranicznych spółek zależnych	578	133
Odroczony podatek dochodowy	403	-2 591
Razem	2 162	593

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	-10 964	-8 075
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	-2 083	-1 534
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	216	-40
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	12	-23
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	2 907	1 706
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 198	484
Pozostałe	-87	
Podatek dochodowy	2 163	593
Zastosowana średnia stawka podatkowa	-20%	-7%

12. 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	412	5 658	0	0	0	0	6 070
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	81	315	460	2 283	3 139
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-8	-3	-206	-65	0	-281
Reklasyfikacja	0	1 716	70	0	380	-2 166	0
Amortyzacja (-)	0	-2 151	-466	-149	-875	0	-3 643
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-1	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2023 roku (niebadane)	1 517	196 152	4 535	2 716	14 063	1 643	220 625

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, leasing)	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
Odwrócenie 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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości wynikającymi z MSR36 Grupa zidentyfikowała z uwagi na wycenę akcji PJP MAKRUM S.A. na 31 marca 2023 r. na rynku regulowanym poniżej wartości księgowej aktywów netto tej Spółki zależnej, a tym samym segmentu przemysł i budownictwo przemysłowe, przesłanki utraty wartości całości aktywów tych segmentów zidentyfikowała przesłanki utraty wartości tych segmentów, jednakże z uwagi na strukturę aktywów trwałych (duża część aktywów to nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej na podstawie operatów sporządzonych przez niezależną instytucję), a istotne pozostałe to aktywa niematerialne i prawne (wartość firmy) zostały objęte testem na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2022 roku (szczegółowy opis przeprowadzonego testu zawiera nota 16 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończony 31 grudnia 2022 roku, opublikowanego 28 kwietnia 2023 roku).

Na dzień 31 marca 2023 roku Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował nowych przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości segmentu produkcja przemysłowa i budownictwo przemysłowe w stosunku do przesłanek zidentyfikowanych na dzień bilansowy zakończony 31 grudnia 2022 roku. Jednocześnie Zarząd dokonał weryfikacji założeń (szacowana wysokość przychodów ze sprzedaży, rentowność danego segmentu) przyjętych do analizy odzyskiwalności aktywów przeprowadzonej dla celów sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 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 zakończony 31 grudnia 2022 roku, opublikowanego 28 kwietnia 2023 roku). W wyniku 2022 roku z tego tytułu został ujęty odpis w wysokości tego testu został dokonany odpis w wysokości 10 383 tys. PLN (nota 12.4 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończony 31 grudnia 2022 roku).

Na dzień 31 marca 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-03-2023 roku (niebadane)</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	14 633	156 555	6 565	3 539	2 251	183 543
Zwiększenia	0	1 518	51	410	489	2 468
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-96	0	-96
Amortyzacja (-)	-55	-6 332	-402	-679	-124	-7 592
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-7	0	13	0	6
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2023 roku (niebadane)	14 577	152 217	6 214	3 188	2 616	178 812

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	14 854	126 577	7 546	2 227	2 004	153 208
Zwiększenia	0	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

Zobowiązanie leasingowe

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

	31-03-2023	31-12-2022
Na dzień 1 stycznia	197 013	157 136
Zwiększenia (nowe leasingi)	2 468	68 060
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-96	-1 718
Aktualizacja wartości zobowiązania	483	-2 740
Płatności leasingowe	-7 298	-23 676
Różnice kursowe	66	-48
Na koniec okresu	192 637	197 013
<i>Krótkoterminowe</i>	28 077	26 487
<i>Długoterminowe</i>	164 560	170 526

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Na dzień 31 marca 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>Oplaty 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 31-03-2023				
Przyszłe opłaty leasingowe	38 982	107 102	130 052	276 136
Koszty finansowe (-)	-10 905	-26 439	-46 156	-83 499
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	28 077	80 663	83 897	192 637

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

14. Nieruchomości inwestycyjne

W ocenie Zarządu nie wystąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości, które w ciągu ostatnich 3 m-cy zmieniłyby istotnie wartość posiadanych nieruchomości. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej wyceny wykonane na dzień 31 grudnia 2022 roku są aktualne na dzień 31 marca 2023 roku. W związku z powyższym na dzień 31 marca 2023 nie została podjęta decyzji o ponownej wycenie.

	31-03-2023	31-12-2022
Grunty inwestycyjne	87 615	86 654
Nieruchomości komercyjne	31 858	31 858
Wartość bilansowa	119 474	118 512

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2022
Wartość bilansowa na początek okresu	118 512	120 387
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	2 569
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	0	-3 395
Aktywowanie późniejszych nakładów	962	3 997
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	0	-3 988
Sprzedaż nakładów inwestycyjnych (-)	0	-1 057
Wartość bilansowa na koniec okresu	119 474	118 512

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnej powstałe w bieżącym okresie wynikają z poniesionych nakładów w sumie na wartość 962 tys. PLN na nieruchomość gruntową położoną w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej i grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W pierwszym kwartale 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 31-12-2022 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	Podejście 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
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 48 876 m2	44 134 (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/m2 do 1 502,41 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m2	20 493	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357,04 PLN/m2 do 546,17 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	2 884 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,50 PLN/m2 do 1 502,41 PLN/m2

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2022 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
5.	Bydgoszczy ul. Czarna Droga, 648 m2	616	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 852,10 PLN/m2 do 1 254,93 PLN/m2
6.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	5 231 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
7	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 1 132 m2	1 236	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
8	Złotniki ul. Czołgowa 4, 4006,5 m2	13 022	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	36,00 zł / m2
Razem		119 474			

15. Aktywa niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2023 roku	10 618	529	673	-5	11 816
Nabycie spółki zależnej	0	0	0	65	65
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	0	0	103
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp-)	0	51	0	-51	0
Amortyzacja (-)	0	-44	-16	-2	-143
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2023 roku	10 618	536	657	8	11 841

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

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

Szczegółowy opis przeprowadzonych testów na dzień 31 grudnia 2023 roku zawiera nota 16 i nocie 19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 31 grudnia 2023 roku, opublikowanego 28 kwietnia 2023 roku

16. Zapasy

	31-03-2023	31-12-2022
Materiały	21 825	21 312
Półprodukty i produkcja w toku	134 191	164 550
Wyroby gotowe	61 465	38 460
Towary	35 352	35 156
Wartość bilansowa zapasów razem	252 833	259 478

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01-01 do 31-03-2023	od 01-01 do 31-12- 2022
Stan na początek okresu	3 423	361
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	3 062
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-174	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	3 249	3 423

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	31-03-2023	31-12-2022
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	111 184	139 687
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	35 351	12 568
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	106 298	107 223
	252 833	259 478

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 31 marca 2023 roku osiągnęła poziom 4 769 tys. PLN i jest o 843 tys. PLN niższa 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, odzieżowym oraz przemysłu.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	79 890	105 137
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-12 318	-12 483
Należności z tytułu dostaw i usług netto	67 572	92 654
Kwoty zatrzymane (kaucje)	3 324	4 605
Inne należności	667	1 987
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-39	-39
Pozostałe należności finansowe netto	3 952	6 554
Należności finansowe	71 524	99 208
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	9 121	8 352
Przedpłaty	3 245	319
Pozostałe należności niefinansowe	1 285	244
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-174	0
Należności niefinansowe	13 477	8 915
Należności krótkoterminowe razem	85 001	103 074

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

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 31 marca 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31- 12-2022
Stan na początek okresu	12 521	11 797
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	141	1 053
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-155	-263
Odpisy wykorzystane (-)	-45	-82
Inne zmiany	-106	15
Stan na koniec okresu	12 356	12 521

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

18. Rezerwy*Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych*

	Krótkoterminowe		Długoterminowe	
	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	1 009	1 009
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	0	12	1 009	1 009

Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	345	384	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	218	512	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	4 741	3 583	6 096	6 535
Premie dla pośredników sprzedaży	1 832	2 575	0	0
Inne rezerwy	544	440	897	555
Pozostałe rezerwy razem	7 680	7 494	6 993	7 090

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

19. Kredyty i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
1	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	4 580	Kredyt inwestycyjny	-	4 580	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	32 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 000	6 000	5 976	06.05.2023	Hipoteka umowna łączna do kwoty 48 000 tys. PLN na nieruchomości GKI 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 8 000	8 000	981	09.05.2023		w dniu 31.01.2022 - 300 tys. PLN, w dniu 28.02.2022 - 360 tys. PLN, od 03.2022 do 07.2022 - 340 tys. PLN, 9 rat od 08.2022 do 04.2023 w ostatnim dniu roboczym danego m-ca 480 tys. PLN, 09.05.2023 r. - 501 tys. PLN
						1 603			w dniu 09.05.2023 - 1 603 tys. PLN
						592			w dniu 31.01.2022 - 31 tys. EUR, w dniu 28.02.2022 - 36 tys. EUR, od 03.2022 do 07.2022 - 33 tys. EUR, 9 rat w okresie od 08.2022 do 04.2023 w ostatnim dniu roboczym danego m-ca 60 tys. EUR, 09.05.2023 r. - 67 tys. EUR
628	w dniu 09.05.2023 - 134 tys. EUR								

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	0	09.05.2023		Z bieżących wpływów
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 15 000	0	0	-		-
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	984	09.05.2023		Z bieżących wpływów
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 2 000	1 000	387	09.05.2023		110 tys. PLN w ostatnim dniu roboczym danego m-ca (od 30.11.2021 do 28.02.2022), w dniu 31.03.2022 - 139 tys. PLN, do 31.07.2022 - 141 tys., od 31.08.2022 - 9 rat po 193 tys. PLN w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, w dniu 09.05.2023 r. - 193 tys. PLN
3	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	6 123 0	08.09.2023	weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.200 tys. PLN	Automatycznie z wpływów na rachunek
4	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	7 000	Kredyt odnawialny	7 000	6 939	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	45 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	2 440 0	21.02.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 40.000 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek
				Kredyt rewolwingowy do kwoty 5 000	5 000	4 999	21.02.2024		Splata w terminie 120 dni od dnia uruchomienia
6	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	3 910	Kredyt inwestycyjny	3 910	3 910	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	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	600	Kredyt w rachunku bieżącym	600	558	29.05.2020	weksel in blanco, gwarancja de minimis BGK	kredyt w układzie
8	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 863	Kredyt inwestycyjny	2 863	2 322	29.06.2029	weksel in blanco poręczony przez Marcina Srokę, Radosława Cierpiąta 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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

9	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	274	Kredyt inwestycyjny	274	47	30.11.2023	weksel in blanco	Miesięcznie (kapitał): 4 tys. PLN
10	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	6 393	23.02.2024	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek
					6 500	0			
11	mBank S.A.	Linia na finansowanie bieżącej działalności (FBD)	10 000	Elastyczne kredyty odnawialne	3 500	0	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	Splata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009
12	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Linia wielocelowa	20 000	Kredyt odnawialny	2 330	982	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	Splaty z wpływów na rachunek bieżący
13	Volksbank	Overdraft	2 359	Overdraft	2 359	0	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account
14	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	918	04.04.2025	poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek
15	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	1 892	04.04.2025	poręczenie GKI	W terminie 5 dni roboczych po wpływie środków ze sprzedaży mieszkań, na zakup których dokonano ciągnięcia kredytu
16	BGK	Kredyty	25 490	Kredyt inwestycyjny	25 490	25 490	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.
17	Alior Bank S.A.	Kredyty	33 750	Kredyt budowlany	31 750	5 025	15.12.2023	Hipoteka umowna do kwoty 50 625 tys., cesja z polisy, niepotwierdzona cesja z umów sprzedaży, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków w Alior Banku (z wyłączeniem rachunku bieżącego), notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w ramach inwestycji (w przypadku braku spłaty), OPE, weksel in blanco, podporządkowanie wiarytelności z tyt. pożyczek	w dniu 15.09.2023 - 252 tys. w dniu 15.12.2023 - 6 750 tys. (dopuszczalne wcześniejsze spłaty ze środków na Rachunku Cesji) odsetki, prowizje - miesięcznie w ciężar kredytu

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

				Kredyt VAT	2 000	1 448	15.12.2023	Hipoteka umowna do kwoty 50 625 tys., cesja z polisy, niepotwierdzona cesja z umów sprzedaży, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków w Alior Banku (z wyłączeniem rachunku bieżącego), notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w ramach inwestycji (w przypadku braku spłaty), OPE, weksel in blanco, podporządkowanie wierzytelności z tyt. pożyczek	Ze zwrotów VAT
18	mBank S.A.	Kredyty	85 630	Kredyt budowlany	78 630	35 012	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	4 025	18.06.2024		Ze zwrotów VAT
19	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	15 400	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 764	31.01.2024	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 23.100 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek
20	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 497	Kredyt inwestycyjny	-	7 497	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
21	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	11 781	Kredyt inwestycyjny	-	11 781	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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

22	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	14 624	Kredyt inwestycyjny	-	14 624	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
23	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 746	Kredyt inwestycyjny	-	8 746	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
24	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	16 256	Kredyt inwestycyjny	-	16 256	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
25	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
26	BNP Paribas	Limit wierzytelności	7 123	Kredyt w rachunku bieżącym	6 700	6 700	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			

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

27	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	10 000	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	2 016	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

	31.03.2023	31.12.2022
Kredyty	201 969	198 244
Pożyczki	21 190	20 068
IRS/WTT	0	26
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	98	-808
Razem kredyty i pożyczki w tym:	223 258	217 529
Krótkoterminowe	102 604	105 529
Długoterminowe	120 654	111 953

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
	31.03.2023 (niebadane)	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022	31.12.2022
Finansujące budowę bloków mieszkalnych	18 319	40 729	17 707	35 663
Finansujące nieruchomości	13 136	73 149	14 891	72 737
Finansujące przemysł	35 345	3 142	35 676	1 930
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	6 393	982	7 927	13
Finansujące branżę odzieżową	19 671	2 031	24 406	0
Pozostałe	9 740	620	5 119	1 433
Ogółem	102 604	120 654	105 727	111 777

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku:

W dniu 20.01.2023 roku FOCUS Hotels 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	85 205	95 500
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	236	17
Kaucje	8 118	9 038
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	18 531	17 793
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	5 959	5 356
Inne zobowiązania finansowe	593	130
Zobowiązania finansowe	118 642	127 833

	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	13 677	16 889
Przedpłaty	1 258	0
Inne zobowiązania niefinansowe	1 000	13 059
Zobowiązania niefinansowe	15 935	29 948

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 9 973 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

21. Inne istotne zmiany

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

21.1. Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie toczące się sprawy sądowe opisane w nocie 35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2022 rok.

21.2. 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 31 marca 2023 roku wynosiło 170 444 tys. PLN i uległo zmniejszeniu o 9 637 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2022 roku. Istotnemu zmniejszeniu uległo saldo wystawionych przez Bank Gospodarstwa Krajowego gwarancji płynnościowych, tj. o kwotę 23 646 tys. PLN. Zwiększyło się natomiast saldo wystawionych gwarancji do umów o usługę budowlaną 14 009 tys. PLN.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 31 marca 2023 roku wynosiło 10 410 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 5 955 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2022 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Saldo gwarancji otrzymanych z tytułu gwarancji dobrego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek wynosi 16 346 tys. PLN.

21.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2023 roku jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych w przyszłości.

21.4. Kapitał podstawowy

	31-03-2023 (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

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

21.5. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-03-2023	Stan na 31-12-2022
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	251 637	264 821
Kapitał	251 637	264 821
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 551	34 816
Kapitał własny	251 637	264 821
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	223 258	217 529
Leasing	192 637	197 013
Inne zobowiązania finansowe	593	130
Źródła finansowania ogółem	683 676	714 309
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,37	0,37
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 959	49 137
Amortyzacja	11 378	42 677
EBITDA *	5 420	91 814
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	223 258	217 529
Leasing	192 637	197 013
Inne zobowiązania finansowe	593	130
Dług netto	400 937	379 856
Wskaźnik długu do EBITDA **	73,98	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 3-miesięczny

21.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	7 113	22 199
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	6 070	7 817
Środki pieniężne w kasie	139	485
Depozyty krótkoterminowe	973	1 059
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	1 155	3 116
Inne	101	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	15 551	34 816

21.7. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe na dzień 31 marca 2023 wynoszą 17 362 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 20 223 tys. PLN.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe na dzień 31 marca 2023 roku wynoszą 5 272 tys. PLN i są niższe o 770 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. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

22.1. Nabycie jednostek

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

Spółka QDS24 Sp. z o.o. specjalizuje się w produkcji wielkogabarytowych konstrukcji drzwi podnoszono-przesuwnych 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 Sp. z o.o.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Skutki transakcji nabycia udziałów QDS24 Sp. z o.o. 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 księgowo transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd jednostki dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego QDS24 Sp. z o.o. na moment nabycia udziałów. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd jednostki dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd jednostki dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do końca 2023 roku.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 16 marca 2023 roku:

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tys. PLN)
<i>Aktywa trwale</i>	
Wartości niematerialne	65
Rzeczowe aktywa trwale	6 070
Aktywa trwale	6 135
<i>Aktywa obrotowe</i>	
Zapasy	485
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	69
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45
Aktywa obrotowe	599
Aktywa razem	6 735

ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 289
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4 619
Zobowiązania razem	6 908
Aktywa netto	-173
Cena	100
Wartość firmy	273

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej

Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	100
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-45
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	55

22.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia 31 marca 2023 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

22.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku nie miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących.

23. 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 31 marca 2023 roku Grupa posiadała kontrakty walutowe typu forward o wartości 2 390 tys. EUR, których wycena dokonana na dzień bilansowy wykazała aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych w kwocie 466 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.

24. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 marca 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

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

25. Transakcje z podmiotami 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 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2022	31-03-2023 (niebadane)	31-12-2022
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	45	124	19	19
Razem	45	124	19	19

Pożyczki otrzymane od:	31-03-2023		31-12-2022	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
Jerzy Nadarzewski	0	1 763	55	1 763
Razem	0	1 763	55	1 763

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

26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Zarząd spółki zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. w dniu 15 maja 2023 r. ze spółką EMTOR Sp. z o.o. zawarł umowy o wykonanie robót budowlanych obejmujących wykonanie stanu surowego zamkniętego dla zadania inwestycyjnego pn.: "przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i podpiwniczenie istniejącego budynku restauracji z salą konsumpcyjną o część hotelową ze strefą odnowy biologicznej i basenem w Zbicznie". Strony ustaliły wynagrodzenie Wykonawcy w wysokości 44.393.937,42 zł netto, powiększone o należny podatek VAT. Strony ustaliły termin zakończenia wykonania przedmiotu umowy do dnia 26 listopada 2024 r.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Po dniu bilansowym, a przed datą publikacji niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupa w ramach swoich struktur nabyła udziały w poniższych spółkach.

Spółka zależna PJP Makrum objęła 100% udziałów w:

- INICJATYWA PÓŁNOCNO – ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o. (IPZ) z siedzibą w Kołbaskowie

Natomiast Spółka zależna PBH, działająca w segmencie modowym objęła udziałów w trzech podmiotach:

- Błodnie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (50,01% udziałów)
- Akardo S.A. z siedzibą w Wadowicach (84,13% akcji)
- Laurella Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (50%+2 udziałów)

INICJATYWA PÓŁNOCNO ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o.

W dniu 05 kwietnia 2023 r. PJP Makrum S.A. nabyło wszystkie posiadane przez sprzedających (2 osób fizycznych) udziały **INICJATYWA PÓŁNOCNO 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 kocie 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 wysokoprędkowymi 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/>

Poniżej wstępne wyniki finansowe Spółki za 2022 r.

- Przychód - 15,7 mln PLN
- Zysk na sprzedaży - 2,3 mln PLN
- Zysk netto - 2,0 mln PLN
- Suma bilansowa - 10,4 mln PLN w tym:
- Środki trwałe - 1,5 mln PLN,
- Zapasy - 7,2 mln PLN,
- Należności - 1,3 mln PLN,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

- Kapitał własny - 8,6 mln PLN),
- Zobowiązania i rezerwy - 1,7 mln PLN ,

(w tym zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek 0,3 mln PLN).

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.

Błonie Sp. z o.o.

Po dniu bilansowym, a przed datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka zależna PBH objęła 50%+1 udział w spółce Błonie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - NIP 7010430409 (dalej: Błonie)

W dniu 18 kwietnia 2023 r. Spółka Błonie Sp. z o.o. podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego poprzez emisję 3335 nowych udziałów, które objęła Grupa stając się większościowym wspólnikiem spółki Błonie. Udziały nabyto za kwotę 1 367 350 PLN.

Głównym przedmiotem działalności Błonie jest:

- Sprzedaż detaliczna zegarków, zegarów i biżuterii prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach PKD 47.77.Z
- Produkcja zegarków i zegarów – PKD 26.52.Z
- Sprzedaż hurtowa zegarków, zegarów i biżuterii – PKD 46.48.Z

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

Poniżej wstępne wyniki finansowe Spółki za 2022 r.

- Przychód – 1,6 mln PLN
- Zysk z działalności operacyjnej - 0,35 mln PLN
- Zysk netto - 0,32 mln PLN
- Suma bilansowa - 2,06 mln PLN w tym:
- Środki trwałe - 0,16 mln PLN
- Zapasy - 1,47 mln PLN

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

- Należności - 0,19 mln PLN
- Kapitał własny - 1,06 mln PLN
- Zobowiązanie i rezerwy – 1,0 mln PLN (w tym zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek 0,67 mln PLN)

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

Akardo S.A.

Po dniu bilansowym, a przed datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nabyła 1 000 000 akcji za pośrednictwem spółki zależnej PBH w spółce Akardo S.A. z siedzibą w Wadowicach - NIP 5512643212 (dalej: Akardo)

W dniu 5 kwietnia 2023 r. (23 marca podpisana została umowa) Grupa została wpisana do rejestru akcjonariuszy Akardo S.A. 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 PKD 47.91.Z
- Sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia – PKD 46.42.Z
- Działalność agentów zajmujących się sprzedażą wyrobów tekstylnych, odzieży, wyrobów futrzarskich, obuwia i artykułów skórzanych – PKD 46.16.Z

Spółka 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/>.

Poniżej wstępne wyniki finansowe Spółki za 2022 r.

- Przychód – 3,08 mln PLN
- Strata z działalności operacyjnej - 1,2 mln PLN
- Strata netto - 1,22 mln PLN
- Suma bilansowa - 1,57 mln PLN w tym:
- Środki trwałe - 1,0 mln PLN
- Zapasy - 0,34 mln PLN
- Należności - 0,14 mln PLN
- Kapitał własny – 0,66 mln PLN (ujemny kapitał własny spółki)
- Zobowiązanie i rezerwy – 2,2 mln PLN (w tym zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek 0,21 mln PLN)

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 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.

Laurella Sp. z o.o.

Po dniu bilansowym, a przed datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka zależna PBH S.A. kupiła łącznie 502 udziały, co stanowi 50%+2 udziały w Laurella Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu - NIP 7831806241 (dalej: Laurella).

Udziały zostały nabyte w dniu 12 maja 2023 r. i tym samym Grupa stała się większościowym wspólnikiem spółki Laurella. Udziały nabyto za kwotę 2 PLN.

Głównymi przedmiotami działalności Laurella są:

- Produkcja pozostałej odzieży wierzchniej PKD 14.13.Z,
- Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub internet PKD 47.91.Z,
- Produkcja pozostałej odzieży i dodatków do dzieży PKD 14.19.Z,
- Sprzedaż detaliczna odzieży prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach PKD 47.71.Z.

Spółka zajmuje się sprzedażą i produkcją odzieży damskiej pod własną marką Laurella. Do głównych asortymentów należą:

- Sukienki,
- Swetry,
- Bluzki,
- Spódniczki.

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

Poniżej wstępne wyniki finansowe Spółki za 2022 r.

- Przychody 24,3 mln PLN,
- Zysk z działalności operacyjnej 0,3 mln PLN,
- Strata netto -0,1 mln PLN,
- Suma bilansowa 13,6 mln PLN w tym:
- Środki trwałe 5,0 mln PLN,
- Zapasy 7,7 mln PLN,
- Należności 0,5 mln PLN,
- Kapitał własny 5,9 mln PLN,
- Zobowiązanie i rezerwy 7,7 mln PLN (w tym zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek 3,8 mln PLN).

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (w tysiącach PLN)

Bydgoszcz, dn. 30 maja 2023 roku

Podpisy Zarządu:

<u>Członek Zarządu</u>	<u>Wiceprezes Zarządu</u>	<u>Prezes Zarządu</u>
<i>Piotr Fortuna</i>	<i>Sławomir Winiecki</i>	<i>Rafał Jerzy</i>

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

Iwona Perkowska

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12- 2022	od 01-01 do 31-03-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2022 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2022
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	175 171	171 498	886 503	37 288	36 998	189 367
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 959	-3 039	49 137	-1 268	-656	10 496
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-10 964	-8 075	31 951	-2 334	-1 742	6 825
Zysk (strata) netto	-13 126	-8 668	18 587	-2 794	-1 870	3 970
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-11 285	-8 970	9 052	-2 402	-1 935	1 934
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,15	-0,12	0,25	-0,03	-0,03	0,05
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,15	-0,12	0,25	-0,03	-0,03	0,05
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,6978	4,6353	4,5804
Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 756	-15 808	66 920	-799	-3 410	14 295
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 788	-7 706	-18 245	-806	-1 662	-3 897
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-11 718	13 024	-40 574	-2 494	2 810	-8 667
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-19 262	-10 490	8 159	-4 100	-2 263	1 743
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,6978	4,6353	4,6814
	31-03-2023 (niebadane)	31-03-2022 (niebadane)	31-12-2022	31-03-2023 (niebadane)	31-03-2022 (niebadane)	31-12-2022
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	956 140	1 023 216	1 004 121	204 500	219 928	214 103
Zobowiązania długoterminowe	325 211	358 264	321 942	69 556	77 005	68 646
Zobowiązania krótkoterminowe	379 292	422 849	417 358	81 123	90 886	88 991
Kapitał własny	251 637	242 103	264 821	53 820	52 037	56 466
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	201 504	197 489	212 637	43 098	42 448	45 339
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,6755	4,6525	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 31 marca 2023: 1 EUR = 4,6978 PLN

1 stycznia do 31 marca 2022: 1 EUR = 4,6353 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:

31 marca 2023: 1 EUR = 4,6755 PLN

31 marca 2022: 1 EUR = 4,6525 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