



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



HOTELARSTWO



BUDOWNICTWO



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE
SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
31 MARCA 2025 ROKU**

BYDGOSZCZ, 29 MAJA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</i>	3
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>	4
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>	5
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</i>	6
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	8
1. Informacje ogólne	8
2. Zmiany w składzie Grupy	8
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	10
4.1. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	10
5. Porównywalność danych	11
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
7. Sezonowość działalności	11
8. Informacje dotyczące segmentów działalności	11
9. Przychody i koszty	16
10. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	17
10.1. Wspólne postanowienia umowne	18
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	19
12. Podatek dochodowy	19
13. Rzeczowe aktywa trwałe	20
14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe	20
15. Nieruchomości inwestycyjne	21
16. Aktywa niematerialne	23
17. Zapasy	24
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25
19. Rezerwy	26
20. Kredyty i pożyczki	27
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34
22. Inne istotne zmiany	35
22.1. Sprawy sporne i roszczenia	35
22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	35
22.3. Zobowiązania inwestycyjne	35
22.4. Kapitał podstawowy	35
22.5. Zarządzanie kapitałem	36
22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36
22.7. Pozostałe aktywa finansowe	37
22.8. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	37
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	37
23.1. Nabycie jednostek	37
23.2. Zbycie jednostek zależnych	37
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	39
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	39
25. Instrumenty finansowe	39
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi	39
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	40

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	8	197 678	185 222
Koszt własny sprzedaży	8	159 677	156 869
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8	38 002	28 353
Koszty sprzedaży	8	14 912	14 441
Koszty ogólnego zarządu	8	16 912	16 408
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	8	6 177	-2 496
Pozostałe przychody operacyjne	9	441	410
Pozostałe koszty operacyjne	9	153	487
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	-137	-543
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		6 328	-3 116
Przychody finansowe	9	702	1 361
Koszty finansowe	9	6 509	4 106
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		521	-5 862
Podatek dochodowy	12	-544	-95
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 065	-5 767
Działalność zaniechana			
Zysk netto z działalności zaniechanej	23.2	-3 441	-14 774
Zysk (strata) netto		-2 377	-20 541
Inne całkowite dochody			
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		-474	-270
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-474	-270
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-474	-270
Całkowite dochody		-2 851	-20 811

Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-4 040	-18 213
- podmiotom niekontrolującym		1 664	-2 328
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-4 529	-18 803
- podmiotom niekontrolującym		1 678	-2 009
Podstawowy zysk (strata) na akcje		-0,03	-0,27
-z działalności kontynuowanej		0,01	-0,08
-z działalności zaniechanej		-0,04	-0,20
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		-0,03	-0,27
-z działalności kontynuowanej		0,01	-0,08
-z działalności zaniechanej		-0,04	-0,20

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	16	3 485	3 541
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	14	141 895	147 723
Rzeczowe aktywa trwałe	13	217 614	207 960
Nieruchomości inwestycyjne	15	111 758	111 657
Pozostałe należności	18	10 456	14 176
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	553	2 980
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		16 013	16 468
Aktywa trwałe		501 773	504 505
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17	178 099	170 567
Aktywa z tytułu umowy	10	35 414	26 189
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	132 973	158 980
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	976	389
Rozliczenia międzyokresowe		1 704	3 130
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.6	10 423	21 491
Aktywa obrotowe		359 590	380 746
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	52 208
Aktywa razem		861 362	937 459

Pasywa	Nota	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	22.4	18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		-978	-489
Pozostałe kapitały		20 126	20 126
Zyski zatrzymane:		-32 641	-28 601
- zysk (strata) z lat ubiegłych		-28 601	59 483
- zysk (strata) netto		-4 040	-88 083
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		108 148	112 676
Udziały niedające kontroli		65 203	60 229
Kapitał własny		173 351	172 905
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	123 412	122 783
Leasing	14	129 875	133 644
Pozostałe zobowiązania	21	10 454	12 849
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	10 044	12 427
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	666	666
Pozostałe rezerwy	19	11 820	11 217
Zobowiązania długoterminowe		286 269	293 586
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	184 558	185 437
Zobowiązania z tytułu umów	10	55 907	70 798
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	787	6 439
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	128 103	127 288
Leasing	14	20 624	21 293
Pozostałe rezerwy	19	10 859	11 812
Rozliczenia międzyokresowe		308	365
Zobowiązania krótkoterminowe		401 147	423 433
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		595	47 535
Zobowiązania razem		688 011	764 554
Pasywa razem		861 362	937 459

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		521	-5 862
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej		-3 441	-14 723
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-2 920	-20 585
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	13	3 255	4 071
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		-195	0
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	71	212
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	14	5 742	7 271
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		2 729	-416
Zysk (strata) ze sprzedaży i likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		-109	-236
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		465	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	-772	-720
Koszty odsetek	9	5 874	7 166
Inne korekty		0	16
Korekty razem		17 060	17 364
Zmiana stanu zapasów	22.8	-7 532	-8 105
Zmiana stanu należności	22.8	29 727	10 237
Zmiana stanu zobowiązań	22.8	-3 295	-412
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	22.8	371	-1 695
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	22.8	-24 116	-984
Zmiany w kapitale obrotowym		-4 845	-959
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		192	0
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-127	-317
Zapłacony podatek dochodowy		-7 036	-2 466
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 324	-6 962
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-8	-43
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	13	-12 431	-3 190
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13	223	396
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	15	-101	-98
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	47	47
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		8 100	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-4 170	-2 889
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	75 798	31 436
Splaty kredytów i pożyczek	20	-74 415	-18 204
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	14	-5 169	-7 561
Odsetki zapłacone		-5 436	-6 384
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-9 222	-713
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-11 067	-10 564
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		21 491	29 545
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		0	-15
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		10 423	18 965

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 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 01-01-2025 roku	18 841	-910	103 711	-489	20 126	-28 601	112 677	60 229	172 906
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2025	0	0	0	-488	0	-4 040	-4 529	1 678	-2 851
Całkowity dochód	0	0	0	-488	0	-4 040	-4 529	1 678	-2 851
Zysk netto	0	0	0	0	0	-4 040	-4 040	1 664	-2 377
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-488	0	0	-488	14	-474
Saldo na dzień 31-03-2025 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	-978	20 126	-32 641	108 148	61 906	170 054

	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 01-01-2024 roku	18 841	-910	103 711	64	20 126	66 216	208 047	53 276	261 323
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2024	0	0	0	-590	0	-18 213	-18 803	-2 009	-20 811
Całkowity dochód	0	0	0	-590	0	-18 213	-18 803	-2 009	-20 811
Zysk netto	0	0	0	0	0	-18 213	-18 213	-2 328	-20 541
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-590	0	0	-590	320	-270
Saldo na dzień 31-03-2024 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	-525	20 126	48 003	189 244	51 267	240 512



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 31 marca 2025 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 marca 2025 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2024 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 2025 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2024 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 31 marca 2025 roku oraz 31 marca 2024 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,
- automatyka i elektroenergetyka.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2025.

2. Zmiany w składzie Grupy

W dniu 19 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca oraz spółka zależna Dlako Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji PBH S.A. na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie posiadane przez Jednostkę Dominującą i Dlako Sp. z o.o. akcje w wysokości 100.000,00 PLN. Jednostka Dominująca sprzedała należące do niej 170.000 sztuk akcji „PBH” S.A. o wartości księgowej 99.450.000 PLN za cenę łącznie 76.160,50 PLN.

W dniu 5 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła od Focus Hotels S.A. 50,01% udziałów w spółce Błonie Sp. z o.o.

W dniu 6 marca 2025 Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła pozostałe 10% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o., tj. 169.616 udziałów.

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 2024 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 29 kwietnia 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego) z uwzględnieniem możliwości trwania/intensyfikacji konfliktu w Ukrainie może mieć potencjalny wpływ na działalność Grupy.

Na dzień 31 marca 2025 roku w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania krótkoterminowe Grupy są wyższe od aktywów obrotowych o 41,6 mln PLN, co stanowi 4,8% sumy bilansowej. Ponadto Zarząd Spółki dominującej zwraca uwagę na złamane warunki umów kredytowych na dzień 31 marca 2025 roku, co zostało ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie nr 20. W ocenie Zarządu sytuacja ta nie zagraża płynności finansowej Grupy i ma charakter przejściowy.

Zarząd przewiduje poprawę relacji aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych w związku z planowanymi dodatnimi operacyjnymi przepływami finansowymi w drugim półroczu 2025 roku pozwalającymi na eliminację luki płynności istniejącej na dzień bilansowy. Sporządzony plan przepływów finansowych na rok 2025 także wykazuje nadwyżkę środków pieniężnych.

Dodatkowo Grupa planuje zwiększenie wartości długoterminowych kredytów związanych z finansowaniem nieruchomości Grupy, zmniejszenie wysokości kredytów krótkoterminowych, w szczególności kredytów finansujących segment przemysłowy oraz uruchomienie finansowania o charakterze średnioterminowym w segmencie deweloperskim o ma na celu trwałą poprawę struktury zadłużenia 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2025 roku i później.

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

Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Brak Wymienności

Zmiany te określają sposób, w jaki jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz w jaki sposób powinna ustalić natychmiastowy kurs wymiany w przypadku braku możliwości jej wymiany. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

4.1. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

Zmiany do MSSF 7 oraz MSSF 9 Instrumenty finansowe: Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych

Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych doprecyzowują zaprzestanie ujmowania zobowiązania finansowego rozliczanego za pomocą przelewu elektronicznego, przedstawiają przykłady warunków umownych, które są zgodne z podstawową umową kredytową, wyjaśniają charakterystykę cech bez regresu i instrumentów powiązanych umową oraz określają nowe ujawnienia. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Roczne zmiany do MSSF

Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

MSSF 18 Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych

MSSF 18 zawiera wymogi dla wszystkich jednostek stosujących MSSF w zakresie prezentacji i ujawniania informacji w sprawozdaniach finansowych. MSSF 18 zastępuje MSR 1. Zmiana ta może mieć wpływ na niektóre ujawnienia w sprawozdaniu finansowym Grupy.

MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji

MSSF 19 określa ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji przez jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

5. Porównywalność danych

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

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

W stosunku do sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024 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



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 Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing* 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 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 2025 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	62 854	46 544	42 460	5 180	39 577	1 064	197 678	10 634	208 312
Sprzedaż między segmentami	267	20	179	671	906	0	2 043	0	2 043
Przychody ogółem	63 120	46 563	42 639	5 852	40 483	1 064	199 721	10 634	210 355
Koszt własny sprzedaży	44 927	41 729	33 138	3 355	35 950	579	159 677	15 497	175 174
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	17 927	4 814	9 322	1 826	3 627	485	38 002	-4 864	33 138
Koszty sprzedaży	9 078	3 167	694	253	1 109	612	14 912	1 699	16 611
Koszty ogólnego zarządu	5 167	2 372	3 564	1 390	3 868	552	16 912	1 121	18 033
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	3 682	-724	5 065	184	-1 350	-679	6 178	-7 684	-1 506
Amortyzacja	2 314	220	724	6	5 804	0	9 068	593	9 662
Aktywa segmentu sprawozdawczego	196 806	46 037	67 373	111 762	264 471	174 914	861 362	43 411	904 774

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	58 531	43 227	31 821	15 386	35 441	816	185 223	16 751	201 973
Sprzedaż między segmentami	244	81	172	751	38	1 484	2 769	15	2 784
Przychody ogółem	58 775	43 308	31 993	16 137	35 479	2 300	187 991	16 766	204 757
Koszt własny sprzedaży	44 638	39 841	26 469	11 475	34 033	412	156 868	24 377	181 245
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	13 893	3 386	5 352	3 911	1 407	405	28 354	-7 626	20 728
Koszty sprzedaży	9 052	2 382	584	588	1 141	696	14 441	2 000	16 442
Koszty ogólnego zarządu	6 060	2 739	3 348	924	3 056	282	16 408	2 490	18 898
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	-1 218	-1 735	1 420	2 399	-2 789	-573	-2 495	-12 117	-14 612
Amortyzacja	2 155	791	506	11	5 914	-777	8 599	2 955	11 554
Aktywa segmentu sprawozdawczego	190 169	34 429	63 685	171 111	260 240	111 419	831 052	112 605	943 657

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	6 177	-2 496
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	441	410
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-153	-487
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-137	-543
Pozostałe przychody i koszty razem	151	-620
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	6 328	-3 116
Przychody finansowe	702	1 361
Koszty finansowe (-)	-6 509	-4 106
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	521	-5 862

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)									
Region									
Kraj	28 577	46 544	42 460	5 180	39 577	1 064	163 402	10 634	174 035
Eksport, w tym kluczowe kraje:	34 277	0	0	0	0	0	34 277	0	34 277
<i>Niemcy</i>	14 819	0	0	0	0	0	14 819	0	14 819
<i>Wielka Brytania</i>	6 959	0	0	0	0	0	6 959	0	6 959
<i>Francja</i>	5 061	0	0	0	0	0	5 061	0	5 061
<i>Belgia</i>	1 046	0	0	0	0	0	1 046	0	1 046
Razem	62 854	46 544	42 460	5 180	39 577	1 064	197 678	10 634	208 312
Linia produktu							0		0
systemy przeładunkowe	38 813	0	0	0	0	0	38 813	0	38 813
parkingi	8 347	0	0	0	0	0	8 347	0	8 347
maszyny i kruszarki Makrum	4 233	0	0	0	0	0	4 233	0	4 233
wyposażenie magazynów	7 539	0	0	0	0	0	7 539	0	7 539
budownictwo	0	46 544	0	0	0	0	46 544	0	46 544
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	39 577	0	39 577	0	39 577
consulting budowlany	0	0	0	199	0	0	199	0	199
developing	0	0	0	4 982	0	0	4 982	0	4 982
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	1 064	1 064	0	1 064
automatyka i elektroenergetyka	0	0	42 460	0	0	0	42 460	0	42 460
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	10 634	10 634
stolarka i elewacje aluminiowe	3 800	0	0	0	0	0	3 800	0	3 800
pozostałe	122	0	0	0	0	0	122	0	122
Razem	62 854	46 544	42 460	5 180	39 577	1 064	197 678	10 634	208 312
Termin przekazania dóbr lub usług							0		0
w określonym momencie	46 474	0	0	5 180	39 577	1 064	92 295	10 634	102 929
w miarę upływu czasu	16 380	46 544	42 460	0	0	0	105 383	0	105 383
Razem	62 854	46 544	42 460	5 180	39 577	1 064	197 678	10 634	208 312

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)									
Region									
Kraj	31 340	35 441	15 386	43 227	31 821	817	158 032	16 751	174 782
Eksport, w tym kluczowe kraje:	27 191	0	0	0	0	0	27 191	0	27 191
<i>Niemcy</i>	9 748	0	0	0	0	0	9 748	0	9 748
<i>Wielka Brytania</i>	5 045	0	0	0	0	0	5 045	0	5 045
<i>Francja</i>	7 214	0	0	0	0	0	7 214	0	7 214
<i>Belgia</i>	2 183	0	0	0	0	0	2 183	0	2 183
Razem	58 531	35 441	15 386	43 227	31 821	817	185 223	16 751	201 973
Linia produktu									
systemy przeładunkowe	37 723	0	0	0	0	0	37 723	0	37 723
parkingi	6 823	0	0	0	0	0	6 823	0	6 823
maszyny i kruszarki Makrum	3 754	0	0	0	0	0	3 754	0	3 754
wyposażenie magazynów	9 273	0	0	0	0	0	9 273	0	9 273
budownictwo	0	43 227	0	0	0	0	43 227	0	43 227
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	35 441	0	35 441	0	35 441
consulting budowlany	0	0	0	204	0	0	204	0	204
developing	0	0	0	15 182	0	0	15 182	0	15 182
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	817	817	0	817
automatyka i elektroenergetyka	0	0	31 821	0	0	0	31 821	0	31 821
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	16 751	16 751
stolarka i elewacje aluminiowe	610	0	0	0	0	0	610	0	610
pozostałe	348	0	0	0	0	0	348	0	348
Razem	58 531	43 227	31 821	15 386	35 441	817	185 223	16 751	201 973
Termin przekazania dóbr lub usług									0
w określonym momencie	47 954	0	0	15 386	35 441	817	99 598	16 751	116 348
w miarę upływu czasu	10 577	43 227	31 821	0	0	0	85 625	0	85 625
Razem	58 531	43 227	31 821	15 386	35 441	817	185 223	16 751	201 973

9. Przychody i koszty

Poniższe przychody i koszty obejmują dane dla działalności kontynuowanej. Dane za okres porównawczy od 1 stycznia do 31 marca 2024 zostały przekształcone.

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	76	189
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	5	27
Otrzymane kary i odszkodowania	94	135
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	10	0
Pozostałe przychody operacyjne	256	59
Pozostałe przychody operacyjne razem	441	410

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	67
Zapłacone kary i odszkodowania	45	31
Darowizny	35	50
Korekta VAT o współczynnik	21	26
Inne koszty	52	312
Pozostałe koszty operacyjne razem	153	487

Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Przychody z odsetek	7	45
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	0	757
Dodatnie różnice kursowe	678	531
Inne przychody finansowe	17	28
Przychody finansowe ogółem	702	1 361

Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	2 773	830
Odsetki od pożyczek	289	241
Odsetki od innych zobowiązań	127	317
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	2 128	2 202
Prowizje bankowe	535	502
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	651	0
Inne koszty finansowe	6	13
Koszty finansowe ogółem	6 509	4 106

10. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

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

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

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

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 31-03-2025 (niebadane)	Stan na 31-12-2024
Aktywa z tytułu umowy brutto	35 491	26 267
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-78	-78
Aktywa z tytułu umowy	35 414	26 189
Zobowiązania z tytułu umowy	55 907	70 798
w tym zaliczki	28 477	27 684

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów, o łącznej wartości 35 414 tys. PLN (wobec 26 189 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2024 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 2025 roku zobowiązania wyniosły 55 907 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 70 798 tys. PLN).

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

	Stan na 31-03-2025 (niebadane)	Stan na 31-12-2024
Aktywa z tytułu umowy:		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	23 426	23 426
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	26 344	21 658
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	0	-11
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-14 356	-18 884
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	35 414	26 189
Zobowiązania z tytułu umowy:		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	51 265	51 265
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	16 684	52 411
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-12 042	-32 877
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	55 907	70 798

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 31 marca 2025 roku wyniosła 575 806 tys. PLN (2024 rok: 562 309 tys. PLN), z czego kwotę 357 105 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w ciągu 12 m-cy, a pozostałą część w kolejnych okresach.

10.1. Wspólne postanowienia umowne

Na dzień 31 marca 2025 roku spółki zależne ATREM S.A. była stroną umów konsorcjalnych zawartych w celu realizacji kontraktów budowlanych. Przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania związane z realizacją tych kontraktów w części przypadającej spółką zależnym zostały odpowiednio uwzględnione w księgach rachunkowych. Zobowiązania warunkowe związane z opisanymi przedsięwzięciami na dzień 31 marca 2025 roku obejmują gwarancje dobrego wykonania oraz gwarancje zwrotu otrzymanych zaliczek kontraktowych i zostały ujęte w ogólnej kwocie zobowiązań warunkowych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym. Nie występują przyszłe zobowiązania inwestycyjne dotyczące tych kontraktów.

W poniższej tabeli przedstawiono udziały spółek Grupy we wspólnie realizowanych kontraktach, które znajdowały się w realizacji na dzień 31 marca 2025 roku.

Nazwa kontraktu	Wartość kontraktu netto według umowy	Udział Spółki w konsorcjum	Udział Spółki w konsorcjum rozpoznany w księgach
Modernizacja zasilania kompleksu w energię elektryczną, ciepłą i wodę K-2725 CSWLąd Poznań	50 530	72,75%	72,75%
Modernizacja SRP Jarszewko	3 399	45,58%	45,58%
Modernizacja SRP Krobia Miejsko - Górecka	4 114	46,03%	46,03%
Modernizacja SRP Pępowo	3 390	42,48%	42,48%
Modernizacja SRP Tarchały	2 382	53,82%	53,82%
SmartGrid Poznań Południe	37 285	34,16%	34,16%
Modernizacja systemów pomiarów hydrologicznych	173 049	51,31%	51,31%
Budowa stacji gazowej ZZU Turek	11 156	59,18%	59,18%
Infrastruktura dla kompleksu Olefin III w Płocku	1 331 767	20,06%	20,06%
Budowa stacji EC Szczecin	90 081	52,61%	52,61%

Na dzień 31 marca 2025 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 1 707 mln PLN, w tym dla których spółki z Grupy był liderem konsorcjum 165 mln PLN.

Grupa rozpoznaje w księgach proporcjonalny udział obrotów z nich wynikających. W każdym przypadku spółki z Grupy odpowiada solidarnie za zakończenie kontraktu wraz z partnerami konsorcjum.

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów wykazano przychody i koszty oczyszczone o udział partnerów konsorcjum (wykazano tylko wielkości odpowiadające przerobom spółek z Grupy). W skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej - w należnościach i zobowiązaniach - wykazano pozycje w wartości brutto, czyli uwzględniające przeroby całego konsorcjum (gdy liderem są spółki z Grupy, a fakturowanie za cały zakres robót odbywa się przez lidera konsorcjum), albo wartości netto, czyli przypadające tylko spółkom z Grupy (gdy Spółka uczestniczy w konsorcjum jako partner).

Poniżej zaprezentowane zostały wybrane dane finansowe dotyczące kontraktów realizowanych w ramach konsorcjów na dzień 31 marca 2025 roku i 31 marca 2024 roku.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	16 691	11 243
Koszt własny sprzedaży	12 838	9 697

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Aktywa z tytułu umów	1 245	11
Zobowiązania z tytułu umów	27 781	30 969
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności - od zamawiającego albo konsorcjantów	9 931	28 631
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania - na rzecz konsorcjantów	703	776

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej nie podjął uchwały w sprawie rekomendacji pokrycia straty za 2024 rok. Ewentualną decyzję co do wypłaty dywidendy z wyników lat ubiegłych mogą podjąć Akcjonariusze na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

12. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego Grupy za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku oraz okres porównywalny przedstawione zostały w poniższej tabeli

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Bieżący podatek dochodowy	1 217	1 970
Opodatkowanie zagranicznych spółek zależnych	168	95
Odroczony podatek dochodowy	-1 928	-2 108
Razem	-544	-43

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

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	521	-20 585
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	99	-3 911
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	62	-144
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-196	-37
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	84	3 004
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	305	1 044
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-897	0
Podatek dochodowy	-544	-44
Zastosowana średnia stawka podatkowa	-104%	0%

13. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	5 478	177 675	3 711	6 483	7 956	6 656	207 960
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	2 433	7 519	96	990	378	1 036	12 452
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-50	-1	-110	-161
Reklasyfikacja	0	0	478	0	0	0	478
Amortyzacja (-)	0	-1 846	-386	-307	-717	0	-3 255
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-41	-7	-1	-2	-5	-55
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2025 roku (niebadane)	7 911	183 308	3 892	7 116	7 810	7 578	217 614

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>od 01-01 do 31-12-2024</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku	5 227	198 636	5 136	5 341	15 286	3 291	232 917
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	386	2 380	1 101	2 159	2 410	4 960	13 396
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-135	-4 890	-285	-292	-1 889	-1 135	-8 626
Inne zmiany (w tym przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	0	17	462	1	-461	18
Reklasyfikacji do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	-3 378	-497	-11	-1 941	-1	-5 827
Amortyzacja (-)	0	-11 391	-1 640	-1 177	-3 953	0	-18 161
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-3 683	-115	0	-1 959	0	-5 757
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-5	2	1	2	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2024 roku	5 478	177 675	3 711	6 483	7 956	6 656	207 960

14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	14 189	117 356	6 503	6 529	3 066	147 643
Zwiększenia	0	232	0	833	80	1 146
Aktualizacja wartości	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-91	-40	-284	-415
Amortyzacja (-)	-55	-4 309	-285	-915	-178	-5 742
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-188	0	-70	0	-258
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2025 roku (niebadane)	14 134	113 090	5 649	6 338	2 685	141 896

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
od 01-01 do 31-12-2024						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku	14 411	158 604	5 575	3 339	3 074	185 002
Zwiększenia	0	13 907	2 098	6 494	868	23 367
Aktualizacja wartości	0	1 959	0	277	0	2 237
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-13 756	0	-298	0	-14 054
Inne zmiany (przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych/ do aktywów trwałych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	-18 061	-18	-29	29	-18 079
Amortyzacja (-)	-222	-25 291	-1 163	-3 240	-825	-30 741
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-7	0	-2	0	-9
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2024 roku	14 189	117 356	6 491	6 541	3 146	147 723

Zobowiązanie leasingowe

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

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Na dzień 1 stycznia	154 937	195 422
Zwiększenie z tytułu nabycia spółek zależnych	0	0
Zwiększenia (nowe leasingi)	1 146	23 367
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-689	-14 205
Aktualizacja wartości zobowiązania	0	2 237
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	-20 036
Płatności leasingowe	-5 169	-32 121
Różnice kursowe	274	274
Na koniec okresu	150 499	154 937
<i>Krótkoterminowe</i>	20 624	21 293
<i>Długoterminowe</i>	129 875	133 644

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

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.

15. Nieruchomości inwestycyjne

W ocenie Zarządu nie wystąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości, które w ciągu ostatnich 3 m-cy zmieniłyby istotne wartość posiadanych nieruchomości. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej wyceny wykonane na dzień 31 grudnia 2024 roku są aktualne na dzień 31 marca 2025 roku. W związku z powyższym na dzień 31 marca 2025 roku nie została podjęta decyzji o ponownej wycenie.

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Grunty inwestycyjne	61 311	61 210
Nieruchomości komercyjne	50 447	50 447
Wartość bilansowa	111 758	111 657

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024
Wartość bilansowa na początek okresu	111 657	105 390
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	3 178
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	0	0
Aktywowanie późniejszych nakładów	101	809
Sprzedaż nakładów inwestycyjnych (-)	0	-111
Reklasyfikacja na/z rzeczowy majątek trwały	0	2 390
Wartość bilansowa na koniec okresu	111 758	111 657

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnej powstałe w bieżącym okresie wynikają z poniesionych nakładów w kwocie 101 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W pierwszym kwartale 2025 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 31-03-2025 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	37 188	Podjęście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	9 739 m2 Powierzchnia biurowa 66 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 78 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 350 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 38 807 m2	35 990 (w tym 3 964 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęście 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, 23 332 m2	13 900	Podjęście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 550,00 PLN/m2 do 672,83 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	1 070 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 173,87 PLN/m2 do 262,94 PLN/m2

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-03-2025 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
5.	Bydgoszczy ul. Czarna Droga, 648 m2	969	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 1 036,68 PLN/m2 do 1 174,30 PLN/m2
6.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	9 382 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 610,42 PLN/m2 do 1 862,44 PLN/m2
7.	Złotniki ul. Czołgowa 4	13 259	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	36,65 zł / m2
Razem		111 758			

16. Aktywa niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	2 078	0	655	543	265	3 541
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	0	0	8	8
Amortyzacja (-)	0	0	-54	-16	-1	-71
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-2	0	0	7
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2025 roku (niebadane)	2 078	0	599	527	271	3 485

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku	17 662	87	968	608	106	19 430
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	18	1 202	0	164	1 384
Reklasyfikacji do aktywów trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	-15 564	-36	-684	0	0	-16 284
Amortyzacja (-)	0	-69	-829	-65	-5	-968
Różnice kursowe	0	0	-21	0	0	-21
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2024 roku	2 097	0	636	543	265	3 541

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi głównie znak towarowy PROM (2 078 tys. PLN). W związku ze sprzedażą udziałów spółek segmentu modowego, aktywa tego segmentu, w tym znak towarowy QUIOSQUE i LAURELLA, zostały na dzień 31.12.2024 roku zreklasyfikowane do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Sprzedaż udziałów nastąpiła w pierwszym kwartale 2025 roku – szczegóły w nocie 23.2.

Zarząd PJP MAKRUM przeprowadził również na dzień 31 grudnia 2024 roku test na utratę ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeładunki w segmencie Przemysł Grupy do którego należy znak towarowy „PROM”. Założenia do testu zostały przedstawione w nocie 19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 31 grudnia 2024

roku, opublikowanego 29 kwietnia 2025 roku. Przeprowadzony test nie wskazał na konieczności dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów niematerialnych segmentu, w tym znaku towarowego „PROM”.

Na dzień 31 marca 2025 roku Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował nowych przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości segmentu przemysł i budownictwo w stosunku do stanu zidentyfikowanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 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 2023 roku. Przeprowadzone analizy wykazały, że Spółka będzie w stanie realizować w 2025 i latach następnych założenia (przychody ze sprzedaży, rentowność), które zostały ujęte w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2024 roku.

17. Zapasy

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Materiały	15 502	16 476
Półprodukty i produkcja w toku	98 391	86 984
Wyroby gotowe	42 737	45 817
Towary	21 469	21 290
Wartość bilansowa zapasów razem	178 099	170 567

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024 (niebadane)
Stan na początek okresu	1 450	4 822
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	1 195
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	0	-1 222
Inne zmiany (aktywa zaklasyfikowane do sprzedaży)	0	-3 346
Stan na koniec okresu	1 450	1 450

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	83 316	74 529
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	20 701	24 709
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	74 083	71 329
Stan na koniec okresu	178 099	170 567

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

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 31 marca 2025 roku osiągnęła poziom 10 456 tys. PLN i wzrosła o 3 720 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 roku. Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa, modowego oraz przemysłu.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	111 539	161 203
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-12 487	-14 065
Należności z tytułu dostaw i usług netto	99 053	147 138
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	3 733	3 088
Inne należności	13 091	1 076
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-887	-887
Pozostałe należności finansowe netto	15 937	3 277
Należności finansowe	114 990	150 415
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	11 955	3 830
Przedpłaty i zaliczki	2 162	1 975
Pozostałe należności niefinansowe	4 094	2 987
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-228	-228
Należności niefinansowe	17 983	8 565
Należności krótkoterminowe razem	132 973	158 980

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 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024
Stan na początek okresu	14 952	13 749
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	395	3 207
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-281	-1 375
Odpisy wykorzystane (-)	-1 651	-187
Inne zmiany (różnice kursowe)	-41	-441
Stan na koniec okresu	13 374	14 952

19. Rezerwy

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Na pozycję rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych składają się rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych. Saldo na dzień 30 września 2024 roku wynosiło 816 tys. PLN i nie uległo istotnej zmianie w stosunku do stanu z 31 grudnia 2023 roku.

Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	0	850	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	330	442	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	4 392	4 477	11 688	11 063
Premie dla pośredników sprzedaży	1 747	1 701	0	0
Inne rezerwy	4 390	4 342	131	154
Pozostałe rezerwy razem	10 859	11 812	11 820	11 217

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

20. Kredyty i pożyczki

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
1	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	35 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 000	6 000	0	09.05.2025	Hipoteka umowna łączna do kwoty 52 500 tys. PLN na nieruchomości GKI SA w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, poręczenie GKI SA, weksle in blanco oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji (PM, PJP BUD, PROMSTAHL)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M EURIBOR 1M SOFR O/N
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 10 000	10 000	3 240	09.05.2025		02.01.2024 - 1.114 tys. PLN, 02.04.2024 - 1 185 tys. PLN, 01.07.2024 - 1.393 tys. PLN, 30.09.2024 - 1.687 tys. PLN, 31.12.2024 - 2.183 tys. PLN, 31.03.2025 - 2.183 tys. PLN, 09.05.2025 r. - 3.239,7tys. PLN	WIBOR 1M EURIBOR 1M SOFR O/N
						1 662			02.01.2024 - 68 tys. EUR, 02.04.2024 - 110 tys. EUR, 01.07.2024 - 140 tys. EUR, 30.09.2024 - 187 tys. EUR, 31.12.2024 - 267 tys. EUR, 31.03.2025 - 267 tys. EUR, 09.05.2025 r. - 397,3 tys. EUR	WIBOR 1M EURIBOR 1M SOFR O/N
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	0	09.05.2025		Z bieżących wpływów	
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000	0	0	-		-	
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	0	09.05.2025		Z bieżących wpływów	
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 5 000	5 000	2 500	09.05.2025		02.01.2024 - 713 tys. PLN, 02.04.2024 - 831 tys. PLN, 01.07.2024 - 998 tys. PLN, 30.09.2024 - 1 247 tys. PLN, 31.12.2024 - 1 662 tys. PLN, 31.03.2025 - 1 662 tys. PLN, 09.05.2025 r. - 1 662 tys. PLN	
2	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	9 820	08.09.2026	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 8.000 tys. PLN	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N
						0				EURIBOR O/N

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
3	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	15 000	Kredyt odnawialny	15 000	14 996	24.11.2026	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 12.000 tys. PLN	Spłata najpóźniej w 210 dniu przypadającym po dacie Ciągnięcia, niezależnie od pozostałych Ciągnięć.	WIBOR 1M
4	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	4 240	Kredyt inwestycyjny	-	4 240	29.03.2030	Hipoteka umowna do kwoty 6.360 tys. PLN na nieruchomości w Solcu Kujawskim KW nr BY1B/00084302/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI, OPE	Kapitał: od dnia 30.04.2025 r. - 29.03.2030 r.: 70,7 tys. PLN Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M
5	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	69 000	Kredyt w rachunku bieżącym	4 000	3 844	18.04.2025	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, w Bydgoszczy BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 103.500 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6 i na nieruchomości Aronn KW nr LD1M/00175075/7, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M
						0				EURIBOR 1M
				Kredyt rewolwingowy	4 000	4 000			Spłata w terminie 120 dni od dnia uruchomienia	WIBOR 1M
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Spłata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Spłata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M
				Kredyt w rachunku bieżącym	4 000	4 011			Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Spłata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M
				Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	1 523			Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Spłata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M
				Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 983			Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M
6	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	3 501	Kredyt inwestycyjny	-	3 251	30.06.2028	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. od 31.07.2023 do 31.05.2028, 85 tys. - 30.06.2028 Odsetki: miesięcznie	8,60%
7	BGK	Kredyt obrotowy nieodnawialny	15 662	Kredyt obrotowy nieodnawialny	15 662	0	31.12.2025	weksel własny in blanco, przelew wierzytelności z kontraktu, poręczenie GKI, OPE	Kapitał: 7 831 tys. - 30.06.2025, 31.12.2025 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
8	Bank Pekao S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	70 000	Kredyt w rachunku bieżącym	8 000	8 000	31.12.2026	pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami każdego z Klientów oraz rachunkami GKI, weksel własny in blanco każdego Klienta wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez pozostałych Klientów oraz Poręczyciela, gwarancja KUKE w kwocie 28.000 tys. PLN, hipoteka umowna do wysokości 91.000 tys. PLN na nieruchomości GKI SA w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, umowy kaucji	Z bieżących wpływów	
				Kredyty obrotowe nieodnawialne	10 000	4 956				
				Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 994			Z bieżących wpływów	
				Kredyty obrotowe nieodnawialne	5 000	2 532				
				Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	5 000			Z bieżących wpływów	
8	BGK	Kredyt obrotowy nieodnawialny	15 662	Kredyt obrotowy nieodnawialny	15 662	0	31.12.2025	weksel własny in blanco, przelew wierzytelności z kontraktu, poręczenie GKI, OPE	Kapitał: 7 831 tys. - 30.06.2025, 31.12.2025 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M
9	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	0	24.02.2026	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N
10	mBank S.A.	Linia na finansowanie bieżącej działalności (FBD)	10 000	Elastyczne kredyty odnawialne	1 000	881	30.05.2025	hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych, zastaw finansowy na rachunku	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	WIBOR 1M
					2 500	1 408	01.09.2025			
					6 500					
11	mBank S.A.	Linia wieloproduktowa	30 000	Kredyt odnawialny do kwoty 5 000	4 656	72	12.06.2026	gwarancja kryzysowa BGK, zastaw finansowy na rachunku, OPE	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	WIBOR 1M
12	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Linia wielocelowa	11 850	Kredyt odnawialny	2 380	2 365	31.12.2025	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 8.720 tys. PLN, hipoteka umowna łączna do kwoty 30.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, cesja z polisy ubezpieczeniowej, OPE	Spłaty z wpływów na rachunek bieżący	WIBOR 1M
13	Volksbank	Overdraft	2 137	Overdraft	2 137	0	nieokreślony	Brak	Automatycznie z wpływów na rachunek	4,90%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
14	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Linia wielocelowa	40 000	Kredyty odnawialne do kwoty 20 000	1 500	1 493	31.08.2025	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 8.000 tys. PLN, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 32.000 tys. PLN, cesja z kontraktów, OPE	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt	
					3 500	2 001	02.06.2025			
					15 000					
15	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	1 006	04.04.2025	brak	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N
16	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	1 231	04.04.2025	brak	W terminie 5 dni roboczych po wpływie środków ze sprzedaży mieszkań, na zakup których dokonano ciążenia kredytu	WIBOR 1M
17	Alior Bank S.A.	Kredyt inwestycyjny	41 655	Kredyt inwestycyjny	-	41 655	15.12.2028	pełnomocnictwo do rachunków, hipoteka umowna do kwoty 16.600 tys. EUR, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, rezerwa obsługi długu w kwocie 242 tys. EUR, podporządkowanie spłacie kredytu pożyczek, cesja z umów najmu, OPE	Miesięcznie (kapitał): 31.03.2025 - 31.08.2025 - 44 tys. EUR, 30.09.2025 - 28.02.2026 - 45 tys. EUR 31.03.2026 - 31.08.2026 - 46 tys. EUR 30.09.2026 - 28.02.2027 - 47 tys. EUR 31.03.2027 - 31.08.2027 - 48 tys. EUR 30.09.2027 - 29.02.2028 - 49 tys. EUR 31.03.2028 - 31.08.2028 - 50 tys. EUR 30.09.2028 - 30.11.2028 - 51 tys. EUR 15.12.2028 - 7 873 tys. EUR	EURIBOR 1M
18	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	Kredyt obrotowy nieodnawialny	1 773	Kredyt obrotowy nieodnawialny	1 773	1 773	31.12.2025	weksel in blanco, hipoteka umowna do kwoty 2.661 tys. PLN na nieruchomości BY1B/00018781/4, cesja z ZMRP, cesja z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo do rachunku	spłata kapitału ze sprzedaży lokali mieszkalnych, odsetki - miesięcznie	WIBOR 3M
19	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	Kredyt obrotowy nieodnawialny	1 857	Kredyt obrotowy nieodnawialny	1 857	1 679	31.12.2025	weksel in blanco, hipoteka umowna do kwoty 2.787 tys. PLN, na nieruchomości BY1B/00217137/0, cesja z ZMRP, cesja z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo do rachunku	spłata kapitału ze sprzedaży lokali mieszkalnych, odsetki - miesięcznie	WIBOR 3M
20	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	25 000	Kredyt w rachunku bieżącym	12 000	12 027	28.02.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty 37.500 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 oraz BY1B/00061790/6 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, OPE HOTEL 1	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
21	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 774	Kredyt inwestycyjny	-	10 774	30.11.2031	Hipoteka umowna łączna do kwoty 29.721 tys. PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 135 tys. PLN - do 31.10.2031, 109 tys. PLN w dniu 30.11.2031 Odsetki: miesięcznie	stała stopa 8,05% od 27.02.2024 do 28.02.2027, od 01.03.2027 WIBOR 1M
			5 879			5 879	29.12.2034		Miesięcznie (kapitał): 25,3 tys. EUR - od 31.12.2031 do 30.11.2034, 494,6 tys. EUR w dniu 31.12.2034 Odsetki: miesięcznie	stała stopa 5,70% od 15.01.2025 do 31.12.2029, EURIBOR 1M od 01.01.2030 r.
			1 470			1 470	29.12.2034		Miesięcznie (kapitał): 6,3 tys. EUR - od 31.12.2031 do 30.11.2034, 123,6 tys. EUR w dniu 31.12.2034 Odsetki: miesięcznie	EURIBOR 1M
22	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 873	Kredyt inwestycyjny	-	8 873	31.08.2034	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. EUR, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, 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	Miesięcznie (kapitał): 18 tys. EUR do 31.12.2025, 18,8 tys. EUR do 31.07.2034, 21,6 tys. EUR - w dniu 31.08.2034 Odsetki: miesięcznie	EURIBOR 1M
			3 135			3 135	29.12.2034		Miesięcznie (kapitał): 2,3tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034, - 526,9 tys. EUR - w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	stała stopa 5,70% do 31.12.2029, EURIBOR 1M od 01.01.2030 r.
			784			784	29.12.2034		Miesięcznie (kapitał): 0,6 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 131,7 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	EURIBOR 1M

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
23	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	19 597	Kredyt inwestycyjny	-	19 597	31.01.2033	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 47.656 tys. PLN, przelew ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 210 tys. do 31.12.2032, 677 tys. - 31.01.2033, Odsetki: miesięcznie	stała stopa 7,90% do 28.02.2027, od 01.03.2027 WIBOR 1M
			7 839		-	7 839	29.12.2034		Miesięcznie (kapitał): 39,4 tys. EUR - od 31.01.2033 do 30.11.2034 968,6 tys. EUR - w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	stała stopa 5,70% do 31.12.2029, od 01.01.2030 EURIBOR 1M
			1 960		-	1 960	29.12.2034		Miesięcznie (kapitał): 9,8 tys. EUR - od 31.01.2033 do 30.11.2034, 242,2 tys. EUR - 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	EURIBOR 1M
24	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	8 000	Kredyt na akredytywy	8 000	0	21.01.2026	kaucja w wys. 4.000 tys. PLN, OPE	Maksymalny okres finansowania do 14 dni	WIBOR 1M
				Kredyt na zapłatę inkas	5 000	0	22.02.2025		Maksymalny okres finansowania do 60 dni	WIBOR 1M
25	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	11 286	Kredyt inwestycyjny	-	11 286	29.12.2034	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.144.263,00 EUR, przelew ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 15,4 tys. EUR - od 31.01.2025 do 31.12.2025 16,1 tys. EUR - od 31.01.2026 do 31.12.2026 20 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 461,4 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	stała stopa 5,70% do 31.12.2029, EURIBOR 1M od 01.01.2030 r.
			2 822		-	2 822			Miesięcznie (kapitał): 3,8 tys. EUR - od 31.01.2025 do 31.12.2025 4 tys. EUR - od 31.01.2026 do 31.12.2026 5 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 115,4 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	EURIBOR 1M

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty	Stawka bazowa
26	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 116	Kredyt inwestycyjny	-	8 116	29.12.2034	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, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 54 tys. PLN do 30.04.2025 57 tys. PLN od 31.05.2025 do 30.04.2026 60 tys. PLN od 31.05.2026 do 30.04.2027 66 tys. PLN od 31.05.2027 do 30.04.2028 66 tys. PLN od 31.05.2028 do 30.04.2029 59 tys. PLN od 31.05.2029 do 30.11.2034 1 125 tys. do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M
			5 552		-	5 552			Miesięcznie (kapitał): 7,8 tys. EUR do 31.03.2025 8,3 tys. PLN od 30.04.2025 do 31.03.2026 8,7 tys. PLN od 30.04.2026 do 31.03.2027 9,6 tys. PLN od 30.04.2027 do 30.11.2034 240,3 tys. do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	stała stopa 5,70% do 31.12.2029, EURIBOR 1M od 01.01.2030 r.
			1 388		-	1 388			Miesięcznie (kapitał): 2 tys. EUR do 31.03.2025 2,1 tys. PLN od 30.04.2025 do 31.03.2026 2,2 tys. PLN od 30.04.2026 do 31.03.2027 2,4 tys. PLN od 30.04.2027 do 30.11.2034 60,1 tys. do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	EURIBOR 1M
RAZEM						234 615				

Grupa nie dotrzymała 1 z 2 warunków umowy kredytowej zawartej z PKO BP S.A. dotyczącej kredytu wielocelowego.

Grupa nie dotrzymała 1 z 4 warunków umów kredytów zawartych z mBank dotyczących kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytu odnawialnego.

Grupa nie dotrzymała 1 z 2 warunków umowy kredytowej zawartej z Santander Bank Polska S.A. dotyczących kredytu inwestycyjnego, jednocześnie dotrzymała 2 z 2 warunków umowy kredytowej zawartej z Santander Bank Polska S.A. dotyczących Multilinii.

Zgodnie z umowami niedotrzymanie tych warunków może wpłynąć na wzrost kosztu finansowania kredytów lub na zmianę terminu wymagalności w związku z czym część kredytów posiadane przez Grupę zostały wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe pomimo dłuższego okresu wymagalności. Zobowiązania te w całości przeznaczone są na finansowanie segmentu przemysłu dla którego zobowiązania z tytułu umów kredytowych wynoszą łącznie 74 522 tys. PLN, z czego kwota 5 643 tys. PLN została reklasyfikowana z zobowiązań długoterminowych do krótkoterminowych.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Kredyty	234 615	218 862
Pożyczki	16 195	28 777
Odsetki naliczone	705	2 432
Razem	251 515	250 071
Część krótkoterminowa	128 103	127 288
Część długoterminowa	123 412	122 783

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Stan na początek okresu	250 071	235 450
Splata	-74 415	-89 868
Zaciągnięcie	75 798	105 650
Splata odsetek	-3 308	-16 927
Inne zmiany - reklasyfikacja	0	-2 211
Zmiana kursów walut	-683	426
Odsetki naliczone w okresie	3 619	17 552
Stan na koniec okresu	251 082	250 071

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

	31-03-2025 (niebadane)		31-12-2024	
	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
Finansujące nieruchomości	13 592	122 653	13 068	106 358
Finansujące przemysł	81 616	759	77 684	774
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	11 248	0	11 314	4 182
Pozostałe	21 647	0	25 221	11 468
Ogółem	128 103	123 412	127 288	122 783

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	127 407	130 182
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	40	19
Kaucje	10 062	8 863
Inne zobowiązania finansowe	721	898
Zobowiązania finansowe	138 231	139 962

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	14 828	20 686
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	19 907	16 884
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	6 421	6 243
Inne zobowiązania niefinansowe	5 171	1 663
Zobowiązania niefinansowe	46 328	45 476
Zobowiązania krótkoterminowe razem	184 558	185 437

Na długoterminowe zobowiązania składają się kaucje w kwocie 8 454 tys. PLN oraz zobowiązanie z tytułu leasingu zwrotnego w kwocie 2 000 tys. PLN.

22. Inne istotne zmiany

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

22.1. Sprawy sporne i roszczenia

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie toczące się sprawy sądowe opisane w nocie 35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2024 rok za wyjątkiem uprawomocnienia się wyroku w sprawie spółki zależnej ATREM S.A. przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancje do umów o usługę budowlaną oraz gwarancje płynnościowe i kryzysowe. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 marca 2025 roku wynosiło 215 024 tys. PLN i uległo zmniejszeniu o 7 663 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 roku.

Saldo gwarancji otrzymanych z tytułu gwarancji dobrego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek wynosi 21 588 tys. PLN.

22.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2025 roku jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe w przyszłości.

22.4. Kapitał podstawowy

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
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. Na dzień 31 marca 2025 roku. Spółka dominująca posiada 414 031 akcji własnych.

22.5. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-03-2025	Stan na 31-12-2024
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	173 351	172 905
Kapitał	173 351	172 905
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 423	21 491
Kapitał własny	173 351	172 905
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	251 515	250 071
Leasing	150 499	154 937
Inne zobowiązania finansowe		898
Źródła finansowania ogółem	585 788	600 302
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,30	0,29
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 328	48 439
Amortyzacja	9 068	37 865
EBITDA *	15 396	86 304
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	251 515	250 071
Leasing	150 499	154 937
<i>Inne zobowiązania finansowe</i>		898
Dług (pomniejszony o środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	391 591	384 415
Wskaźnik długu do EBITDA **	25,43	4,45

* 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

22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	5 238	8 180
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	2 540	10 828
Środki pieniężne w kasie	198	199
Depozyty krótkoterminowe	899	1 384
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	1 548	900
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	10 423	21 491

22.7. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa ujmuje głównie środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na dzień 31 marca 2025 roku wartość środków pieniężnych zablokowanych na rachunkach developerskich wynosiła 648 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2024 roku nie występowały takie środki.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe na dzień 31 marca 2025 roku wynoszą 553 tys. PLN i są niższe o 2 427 tys. PLN w porównaniu do wartości z dnia 31 grudnia 2024 roku. Na tą pozycję składają się instrumenty pochodne zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS.

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

Nie wystąpiły istotne różnice pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku nie wystąpiły nabycie jednostek.

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W dniu 19 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca oraz spółka zależna Dlako Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji „PBH” S.A. - właściciela marek m.ni. Quiosque i Laurella - na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie posiadane akcje w wysokości 100 tys. PLN. W tym samym dniu Jednostka Dominująca zawarł z podmiotami trzecimi umowy sprzedaży wierzytelności jakie miała Jednostka Dominująca w stosunku do „PBH” S.A. i jej spółki zależnej AKARDO S.A. o łącznej wartości księgowej 41,8 mln PLN za łączną cenę 8,1 mln PLN, która już w dniu transakcji została przez nabywców uregulowana.

Grupa dokonała odpowiednich odpisów aktualizujących majątku będącego przedmiotem sprzedaży w wyniku 2024 roku.

Aktywa netto będące przedmiotem sprzedaży na moment utraty kontroli prezentowały się jak poniżej:

Aktywa	wartość na dzień utraty kontroli
Aktywa niematerialne	10 124
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11 358
Rzeczowe aktywa trwałe	3 424
Zapasy	14 662
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 191
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 654
	43 411

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Zobowiązania	wartość na dzień utraty kontroli
Leasing finansowy	20 297
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	33 637
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23 494
Rezerwy	3 035
	80 462

Aktywa netto	-37 051
Cena	8 100
Wynik na utracie kontroli	45 151

Grupa wyodrębniła działalność zaniechaną, dotyczącą sprzedaży segmentu modowego. W poniższej tabeli przedstawiono sprawozdanie z całkowitych dochodów z działalności zaniechanej:

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	10 634	16 751
Koszt własny sprzedaży	15 497	24 377
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-4 864	-7 626
Koszty sprzedaży	1 699	2 000
Koszty ogólnego zarządu	1 121	2 490
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	-7 684	-12 116
Pozostałe przychody operacyjne	189	330
Pozostałe koszty operacyjne	239	82
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-40 884	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-48 618	-11 869
Przychody finansowe	114	275
Koszty finansowe	88	3 129
Wynik na sprzedaży spółki zależnej	45 151	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 441	-14 723
Podatek dochodowy		52
Działalność zaniechana		
Zysk netto z działalności zaniechanej	-3 441	-14 774

Na dzień utraty kontroli nastąpiło ujawnienie należności i pożyczek wobec spółek PBH i Akardo, które dotychczas, na poziomie skonsolidowanym, były eliminowane w ramach korekt konsolidacyjnych. Wartość tych aktywów wynosi 40 884 tys. PLN, których utrata wartości jest w pełnej wysokości. Następuje także na moment utraty kontroli zwiększenie zobowiązania, nad którym Grupa Kapitałowa IMMOBILE utraciła kontrolę. W wyniku tych zdarzeń wynik na utracie kontroli poza wynikiem wypracowanym przez te spółki do dnia sprzedaży jest powiększony o ujawnione zobowiązania (40 884 tys. PLN). Co wpłynęło neutralnie na wynik działalności zaniechanej w 2025 roku.

W okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W dniu 6 marca 2025 Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła 10% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o., tj. 169.616 udziałów. Aktualnie Grupa Kapitałowa Immobile S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o.

W okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku nie miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W prezentowanym okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany celów i zasad zarządzania ryzykiem, a stanowisko Zarządu jednostki dominującej w zakresie ryzyk nie odbiega od tego, które zostało zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 29 kwietnia 2025 roku.

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.

Na dzień 31 marca 2025 roku jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających.

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

25. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 marca 2025 roku oraz w 2024 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.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Sprzedaż do:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	0	0	0	0
Razem	0	0	0	0

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2024
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	45	108	22	8
Kluczowego personelu kierowniczego.	132	528	44	0
Razem	177	636	66	8

Pożyczki otrzymane od:	31-03-2025 (niebadane)		31-12-2024	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
FUNDACJA RODZINY JERZYCH	0	0	4 010	4 010
MJT Sp. z o.o.	0	0	0	1 549
Razem	0	0	4 010	5 559

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

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 7 maja 2025 roku Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. uzyskał informację związaną z wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki z dnia 25 marca 2025 r. ogłoszonym na podstawie art. 72a ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych przez "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundację Rodzinną, MJT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Filon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, FG International Investment Holding Limited, Francois Gros, Rafała Jerzy oraz Mikołaja Jerzy (zwani dalej „Wzywającymi”) o zawarciu transakcji sprzedaży akcji Spółki, na podstawie której Wzywający "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacja Rodzinna nabyła 300.000 (słownie: trzysta tysięcy) sztuk akcji Spółki co stanowi 0,40 % kapitału zakładowego Spółki i 0,40 % ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz Wzywający MJT Sp. z o.o. nabyła 124.985 (słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt pięć) sztuk akcji Spółki co stanowi 0,17 % kapitału zakładowego Spółki i 0,17 % ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 09 maja 2025 roku Spółka Dominująca otrzymała zawiadomienie od Pana Rafała Jerzy działającego w imieniu stron porozumienia zawartego w dniu 26 lutego 2025 roku, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych tj. w imieniu własnym, „Fundacji Rodziny Jerzych” Fundacji Rodzinnej, Mikołaja Marii

Jerzy, MJT spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Marcelewie, Francois Gros, Filon spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy oraz FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta'Xbiex na Malcie, o rozwiązaniu w dniu 7 maja 2025 roku ww. porozumienia.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, 29 maja 2025 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Członek Zarządu

Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu

Paweł Mirski

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

Iwona Perkowska

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2024 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody ze sprzedaży	197 678	185 222	869 083	46 989	42 798	201 760
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 328	-3 116	48 439	1 504	-720	11 245
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	521	-5 862	22 665	124	-1 354	5 262
Zysk (strata) netto	-2 377	-20 541	-83 752	-565	-4 746	-19 443
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-4 040	-18 213	-88 084	-960	-4 208	-20 449
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,05	-0,24	-1,12	-0,01	-0,06	-0,26
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,05	-0,24	-1,12	-0,01	-0,06	-0,26
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2069	4,3278	4,3075

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 324	-6 962	47 709	552	-1 609	11 076
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 170	-2 889	-8 957	-991	-668	-2 079
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-9 222	-713	-46 790	-2 192	-165	-10 862
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-11 067	-10 564	-8 054	-2 631	-2 441	-1 870
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2069	4,3278	4,3075

	31-03-2025 niebadane)	31-03-2024 (niebadane)	31-12-2024	31-03-2025 niebadane)	31-03-2024 (niebadane)	31-12-2024
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	861 362	943 657	937 459	205 875	219 409	219 391
Zobowiązania długoterminowe	286 269	299 199	293 586	68 422	69 567	68 707
Zobowiązania krótkoterminowe	401 147	403 946	423 433	95 879	93 921	99 095
Kapitał własny	173 351	240 512	172 905	41 433	55 921	40 465
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	108 148	189 244	112 676	25 849	44 001	26 369
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,1839	4,3009	4,2730

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 2025 roku: 1 EUR = 4,2069 PLN

1 stycznia do 31 marca 2024 roku: 1 EUR = 4,3278 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku: 1 EUR = 4,3075 PLN

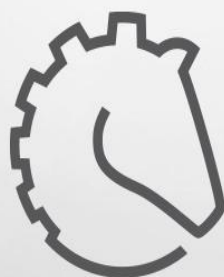
Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy.

W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

31 marca 2025 roku: 1 EUR = 4,1839 PLN

31 marca 2024 roku: 1 EUR = 4,3009 PLN

31 grudnia 2024 roku: 1 EUR = 4,2730 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