



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



HOTELARSTWO



BUDOWNICTWO



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



GRUPA KAPITAŁOWA **IMMOBILE**

ŚRÓDROCZNE
SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2025 ROKU

BYDGOSZCZ, 29 WRZEŚNIA 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	9
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	17
10. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	18
10.1. Wspólne postanowienia umowne	19
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	20
12. Podatek dochodowy	20
13. Rzeczowe aktywa trwałe	21
14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe	22
15. Nieruchomości inwestycyjne	23
16. Aktywa niematerialne	24
17. Zapasy	25
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26
19. Rezerwy	27
20. Kredyty i pożyczki	28
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33
22. Inne istotne zmiany	34
22.1. Sprawy sporne i roszczenia w toku	34
22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	34
22.3. Zobowiązania inwestycyjne	35
22.4. Kapitał podstawowy	35
22.5. Zarządzanie kapitałem	35
22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36
22.7. Pozostałe aktywa finansowe	36
22.8. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	36
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	36
23.1. Nabycie jednostek	36
23.2. Zbycie jednostek zależnych	36
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	38
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	38
25. Instrumenty finansowe	38
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi	39
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	39

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	8	431 183	404 184	233 504	218 962
Koszt własny sprzedaży	8	343 811	331 794	184 134	174 926
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8	87 372	72 390	49 370	44 037
Koszty sprzedaży	8	28 255	29 950	13 342	15 508
Koszty ogólnego zarządu	8	33 750	26 527	16 838	10 119
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	8	25 367	15 913	19 190	18 410
Pozostałe przychody operacyjne	9	1 086	621	644	212
Pozostałe koszty operacyjne	9	375	422	222	-65
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	-963	-2 621	-825	-2 078
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		25 115	13 492	18 787	16 608
Przychody finansowe	9	78	1 067	-624	-294
Koszty finansowe	9	13 132	7 317	6 623	3 211
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 061	7 242	11 540	13 103
Podatek dochodowy	12	2 857	2 628	3 400	2 723
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		9 204	4 614	8 140	10 380
Działalność zaniechana					
Zysk netto z działalności zaniechanej		-3 744	-38 038	-302	-23 264
Zysk (strata) netto		5 461	-33 424	7 837	-12 883
Inne całkowite dochody					
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		-47	-266	427	4
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-47	-266	427	4
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-47	-266	427	4
Całkowite dochody		5 413	-33 691	8 264	-12 879

Zysk (strata) netto przypadający:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		1 522	-31 829	5 562	-13 617
- podmiotom niekontrolującym		3 939	-1 595	2 275	734
Całkowite dochody przypadające:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		1 310	-32 417	5 838	-13 614
- podmiotom niekontrolującym		4 104	-1 274	2 426	735
Podstawowy zysk (strata) na akcje		0,07	-0,42	0,10	-0,18
-z działalności kontynuowanej		0,12	0,06	0,11	0,14
-z działalności zaniechanej		-0,05	-0,50	0,00	-0,31
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		0,07	-0,42	0,10	-0,18
-z działalności kontynuowanej		0,12	0,06	0,11	0,14
-z działalności zaniechanej		-0,05	-0,50	0,00	-0,31

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	16	3 465	3 541
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	14	157 553	147 723
Rzeczowe aktywa trwałe	13	217 614	207 960
Nieruchomości inwestycyjne	15	110 875	111 657
Pozostałe należności	18	10 433	14 176
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	563	2 980
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		16 924	16 468
Aktywa trwałe		517 427	504 505
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17	197 135	170 567
Aktywa z tytułu umowy	10	26 242	26 189
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	152 110	158 980
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	1 947	389
Rozliczenia międzyokresowe		3 452	3 130
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.6	20 424	21 491
Aktywa obrotowe		401 309	380 746
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		656	52 208
Aktywa razem		919 393	937 459

Pasywa	Nota	30-06-2025 (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		-702	-489
Pozostałe kapitały		20 126	20 126
Zyski zatrzymane:		-27 079	-28 601
- zysk (strata) z lat ubiegłych		-28 601	59 483
- zysk (strata) netto		1 522	-88 083
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		113 986	112 676
Udziały niedające kontroli		62 169	60 229
Kapitał własny		176 155	172 905
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	129 641	122 783
Leasing	14	146 469	133 644
Pozostałe zobowiązania	21	11 424	12 849
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	10 348	12 427
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	670	666
Pozostałe rezerwy	19	12 492	11 217
Zobowiązania długoterminowe		311 044	293 586
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	198 510	185 437
Zobowiązania z tytułu umów	10	59 123	70 798
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	979	6 439
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	143 761	127 288
Leasing	14	20 798	21 293
Pozostałe rezerwy	19	8 145	11 812
Rozliczenia międzyokresowe		310	365
Zobowiązania krótkoterminowe		431 625	423 433
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		568	47 535
Zobowiązania razem		743 237	764 554
Pasywa razem		919 392	937 459

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		12 061	7 242
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej		-3 744	-38 121
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		8 317	-30 879
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	13	6 637	8 201
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		-195	5 537
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	348	409
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	14	11 795	15 953
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		2 393	-1 050
Zysk (strata) ze sprzedaży i likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		-40	1 389
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-218	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	-1 038	457
Koszty odsetek	9	11 673	14 320
Odpisy aktualizujące wartość firmy		0	1 000
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej		-4 329	0
Inne korekty		-461	16
Korekty razem		26 564	46 233
Zmiana stanu zapasów	22.8	-21 062	-1 195
Zmiana stanu należności	22.8	16 208	5 383
Zmiana stanu zobowiązań	22.8	1 954	20 603
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	22.8	-4 570	-1 414
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	22.8	-11 729	-28 843
Zmiany w kapitale obrotowym		-19 199	-5 466
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		282	748
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-268	-426
Zapłacony podatek dochodowy		-10 851	-3 475
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 846	6 735
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-52	-1 241
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	13	-15 568	-6 009
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13	320	374
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	15	-225	-298
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	0	47
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		6 446	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-9 079	-7 126
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	99 483	43 638
Splaty kredytów i pożyczek	20	-75 264	-28 913
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	14	-10 081	-16 157
Odsetki zapłacone		-10 973	-13 810
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		3 166	-15 242
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-1 067	-15 633
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		20 423	13 897

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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	112 676	60 229	172 905
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2025	0	0	0	-213	0	1 522	1 310	1 940	3 250
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	0	0	-5 460*	-5 460
Sprzedaż spółki zależnej	0	0	0	0	0	0	0	3 297	3 297
Całkowity dochód	0	0	0	-213	0	1 522	1 310	4 104	5 413
Zysk netto	0	0	0	0	0	1 522	1 522	3 939	5 461
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-213	0	0	-213	165	-47
Saldo na dzień 30-06-2025 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	-702	20 126	-27 079	113 986	62 169	176 155

	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	208 048	53 276	261 324
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2024	0	0	0	-587	0	-31 829	-32 417	-5 424	-37 841
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	0	0	-4 150*	-4 150
Całkowity dochód	0	0	0	-587	0	-31 829	-32 417	-1 274	-33 691
Zysk netto	0	0	0	0	0	-31 829	-31 829	-1 595	-33 424
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-587	0	0	-587	321	-266
Saldo na dzień 30-06-2024 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	-523	20 126	34 387	175 630	47 851	223 482

* Dywidenda uchwalona do wypłaty dla udziałowców niekontrolujących na dzień 30.06.2025r. dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 4 414 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna 1 046 tys. PLN. Dywidenda uchwalona do wypłaty dla udziałowców niekontrolujących na dzień 30.06.2024 r. dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 1 280 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna 2 870 tys. PLN.



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**1. Informacje ogólne**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2024 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 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 10% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o., tj. 169.616 udziałów.

W dniu 25 sierpnia 2025 została zarejestrowana Spółka CDI 13 Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym posiada Grupa Kapitałowa Immobile S.A.

Po dniu bilansowym udział Grupy w ogólnej liczbie głosów z akcji Spółki PJP MAKRUM S.A. przekroczył 75% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w Spółce osiągając 76,14%. Szczegóły transakcji opisano w nocie 27.

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 30 czerwca 2025 roku w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania krótkoterminowe Grupy są wyższe od aktywów obrotowych o 30,3 mln PLN, co stanowi 3,3% sumy bilansowej. Ponadto Zarząd Spółki dominującej zwraca uwagę na złamane warunki umów kredytowych na dzień 30 czerwca 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 uruchomienie finansowania o charakterze średnioterminowym w segmencie deweloperskim w drugim półroczu 2025, co poprawi strukturę 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 wymienialna 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.

Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych

Zmiany obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających.

Zmiany wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9. 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 wymagania 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 Automatyka i Elektroenergetyka* zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, przebudowy gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania a także świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej
- *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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i nicalokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	124 476	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	431 183	11 188	442 371
Sprzedaż między segmentami	387	42	350	1 252	96	0	2 127	0	2 127
Przychody ogółem	124 863	93 609	102 229	16 531	94 486	1 591	433 310	11 188	444 498
Koszt własny sprzedaży	85 729	84 948	79 883	10 323	80 253	2 675	343 811	15 794	359 605
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	38 746	8 619	21 997	4 956	14 137	-1 083	87 372	-4 606	82 766
Koszty sprzedaży	18 223	6 111	1 390	-1 111	2 365	1 276	28 255	1 710	29 965
Koszty ogólnego zarządu	10 555	4 500	8 770	2 573	6 596	756	33 750	1 436	35 186
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	9 969	-1 992	11 836	3 494	5 175	-3 116	25 367	-7 753	17 614
Amortyzacja	4 307	545	1 573	147	12 206	0	18 780	593	19 373
Aktywa segmentu sprawozdawczego	205 301	49 353	94 865	114 346	275 861	179 667	919 393	43 411	962 804

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i nicalokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	131 448	83 522	72 751	30 788	84 107	1 569	404 184	36 522	440 706
Sprzedaż między segmentami	813	100	499	1 704	114	3 095	6 325	0	6 325
Przychody ogółem	132 261	83 622	73 250	32 492	84 221	4 664	410 510	36 522	447 032
Koszt własny sprzedaży	99 201	74 927	59 812	21 709	75 376	770	331 794	48 267	380 061
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	32 247	8 595	12 939	9 079	8 731	799	72 390	-11 745	60 644
Koszty sprzedaży	18 787	5 058	1 293	1 026	2 509	1 276	29 950	5 014	34 964
Koszty ogólnego zarządu	8 471	3 901	6 674	1 582	5 275	624	26 527	5 744	32 270
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	4 988	-363	4 972	6 471	947	-1 101	15 913	-22 503	-6 590
Amortyzacja	4 829	135	1 150	63	12 037	2	18 217	6 347	24 564
Aktywa segmentu sprawozdawczego	197 994	32 461	65 304	173 110	259 281	103 401	831 551	107 289	938 840

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	25 367	15 913
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	1 086	621
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-375	-422
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-963	-2 621
Pozostałe przychody i koszty razem	-252	-2 422
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	25 115	13 492
Przychody finansowe	78	1 067
Koszty finansowe (-)	-13 132	-7 317
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	12 061	7 242

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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 30-06-2025 (niebadane)									
Region									
Kraj	57 471	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	364 178	11 188	375 366
Eksport, w tym kluczowe kraje:	67 005	0	0	0	0	0	67 005	0	67 005
<i>Niemcy</i>	24 568	0	0	0	0	0	24 568	0	24 568
<i>Wielka Brytania</i>	15 202	0	0	0	0	0	15 202	0	15 202
<i>Francja</i>	12 501	0	0	0	0	0	12 501	0	12 501
<i>Belgia</i>	1 807	0	0	0	0	0	1 807	0	1 807
Razem	124 476	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	431 183	11 188	442 371
Linia produktu							0		0
systemy przeładunkowe	81 205	0	0	0	0	0	81 205	0	81 205
parkingi	12 738	0	0	0	0	0	12 738	0	12 738
maszyny i kruszarki Makrum	8 380	0	0	0	0	0	8 380	0	8 380
wyposażenie magazynów	15 540	0	0	0	0	0	15 540	0	15 540
budownictwo	0	93 567	0	0	0	0	93 567	0	93 567
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	94 390	0	94 390	0	94 390
consulting budowlany	0	0	0	199	0	0	199	0	199
developing	0	0	0	15 080	0	0	15 080	0	15 080
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	1 591	1 591	0	1 591
automatyka i elektroenergetyka	0	0	101 879	0	0	0	101 879	0	101 879
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	11 188	11 188
stolarka i elewacje aluminiowe	6 271	0	0	0	0	0	6 271	0	6 271
pozostałe	343	0	0	0	0	0	343	0	343
Razem	124 476	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	431 183	11 188	442 371
Termin przekazania dóbr lub usług							0		0
w określonym momencie	97 087	0	0	15 279	94 390	1 591	208 348	11 188	219 536
w miarę upływu czasu	27 388	93 567	101 879	0	0	0	222 835	0	222 835
Razem	124 476	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	431 183	11 188	442 371

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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 30-06-2024 (niebadane)									
Region									
Kraj	42 699	83 522	72 751	30 788	84 107	1 569	315 436	36 522	351 957
Eksport, w tym kluczowe kraje:	88 749	0	0	0	0	0	88 749	0	88 749
<i>Niemcy</i>	24 390	0	0	0	0	0	24 390	0	24 390
<i>Wielka Brytania</i>	13 287	0	0	0	0	0	13 287	0	13 287
<i>Francja</i>	11 819	0	0	0	0	0	11 819	0	11 819
<i>Niderlandy</i>	3 041	0	0	0	0	0	3 041	0	3 041
Razem	131 448	83 522	72 751	30 788	84 107	1 569	404 185	36 522	440 706
Linia produktu							0		
systemy przeładunkowe	85 262	0	0	0	0	0	85 262	0	85 262
parkingi	16 802	0	0	0	0	0	16 802	0	16 802
maszyny i kruszarki Makrum	10 160	0	0	0	0	0	10 160	0	10 160
wyposażenie magazynów	17 721	0	0	0	0	0	17 721	0	17 721
budownictwo	0	83 522	0	0	0	0	83 522	0	83 522
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	84 107	0	84 107	0	84 107
consulting budowlany	0	0	0	204	0	0	204	0	204
developing	0	0	0	30 584	0	0	30 584	0	30 584
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	1 569	1 569	0	1 569
automatyka i elektroenergetyka	0	0	72 751	0	0	0	72 751	0	72 751
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	36 522	36 522
stolarka i elewacje aluminiowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	1 503	0	0	0	0	0	1 503	0	1 503
Razem	131 448	83 522	72 751	30 788	84 107	1 569	404 185	36 522	440 706
Termin przekazania dóbr lub usług							0		0
w określonym momencie	104 486	0	0	30 788	84 107	1 569	220 950	36 522	257 472
w miarę upływu czasu	26 962	83 522	72 751	0	0	0	183 235	0	183 234
Razem	131 448	83 522	72 751	30 788	84 107	1 569	404 185	36 522	440 706

9. Przychody i koszty

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	40	81
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	195	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	0	27
Otrzymane kary i odszkodowania	208	233
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	0	157
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	72	2
Pozostałe przychody operacyjne	570	121
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 086	621

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	67
Zapłacone kary i odszkodowania	79	121
Darowizny	170	142
Korekta VAT o współczynnik	29	48
Inne koszty	97	44
Pozostałe koszty operacyjne razem	375	422

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)
Przychody z odsetek	77	63
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	0	1 004
Inne przychody finansowe	1	0
Przychody finansowe ogółem	78	1 067

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	5 126	1 197
Odsetki od pożyczek	404	272
Odsetki od innych zobowiązań	268	326
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	4 836	4 428
Ujemne różnice kursowe	488	0
Prowizje bankowe	1 011	1 062
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	907	0
Inne koszty finansowe	92	33
Koszty finansowe ogółem	13 132	7 317

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

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

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 30-06-2025 (niebadane)	Stan na 31-12-2024
Aktywa z tytułu umowy brutto	26 331	26 267
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-89	-78
Aktywa z tytułu umowy	26 242	26 189
Zobowiązania z tytułu umowy	59 123	70 798
w tym zaliczki	20 481	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 26 242 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 30 czerwca 2025 roku zobowiązania wyniosły 59 123 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 30-06-2025 (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	17 172	21 658
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	11	-11
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-14 367	-18 884
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	26 242	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	31 102	52 411
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-23 244	-32 877
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	59 123	70 798

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosła 699 797 tys. PLN (2024 rok: 562 309 tys. PLN), z czego kwotę 471 939 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 30 czerwca 2025 roku spółki zależne ATREM S.A. były 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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	52 355	72,75%	51,56%
Modernizacja SRP Jarszewko	3 399	45,58%	15,90%
Modernizacja SRP Krobia Miejsko - Górecka	4 114	46,03%	12,13%
Modernizacja SRP Pępowo	3 390	42,48%	21,71%
Modernizacja SRP Tarchały	2 382	53,82%	26,70%
SmartGrid Poznań Południe	39 835	34,16%	34,16%
Modernizacja systemów pomiarów hydrologicznych	173 049	51,31%	40,89%
Budowa stacji gazowej ZZU Turek	11 332	59,18%	59,15%
Infrastruktura dla kompleksu Olefin III w Płocku	1 362 721	20,06%	7,24%
Budowa stacji EC Szczecin	90 081	52,61%	0,33%
Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów	4 397	98,86%	12,93%
Roboty budowlane - Tłocznia Gazu Hołowczyce II	39 030	50,27%	0,64%
System ochrony kompleksu K-2725 CSW Ląd	26 946	49,32%	0,80%

Na dzień 30 czerwca 2025 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 1 813 mln PLN, w tym dla których spółki z Grupy były liderem konsorcjum 198 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 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	53 863	32 396
Koszt własny sprzedaży	40 923	29 184

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa z tytułu umów	1 495	11
Zobowiązania z tytułu umów	24 074	30 969
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności - od zamawiającego albo konsorcjantów	32 119	28 631
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania - na rzecz konsorcjantów	4	776

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Walne Zgromadzenie Jednostki dominującej odbyte w dniu 30 maja 2025 roku postanowiło pokryć stratę netto za rok 2024 z zysków z przyszłych okresów.

12. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego Grupy za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz okres porównywalny przedstawione zostały w poniższej tabeli

	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)
Bieżący podatek dochodowy	4 689	2 699
Opodatkowanie zagranicznych spółek zależnych	702	567
Odroczony podatek dochodowy	-2 534	-720
Razem	2 857	2 545

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

	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	12 061	-30 879
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	2 292	-5 867
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	160	207
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-318	-41
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	88	6 689
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	545	1 114
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	0	475
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	0	-221
Podatek dochodowy	2 857	2 545
Zastosowana średnia stawka podatkowa	24%	-8%

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 30-06-2025 (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)	4 246	5 861	198	2 169	805	2 270	15 549
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-165	-5	-110	-280
Reklasyfikacja	0	19	331	80	147	-19	558
Amortyzacja (-)	0	-3 514	-792	-642	-1 431	0	-6 379
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	195	0	195
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	6	18	-4	-1	-2	-6	12
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2025 roku (niebadane)	9 730	180 059	3 443	7 924	7 665	8 792	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 aktywa trwałe zaklasyfikowane 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 30-06-2025 (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	21 424	0	1 320	80	22 825
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-91	-40	-284	-415
Amortyzacja (-)	-111	-8 809	-559	-1 850	-353	-11 680
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-188	0	-73	0	-261
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2025 roku (niebadane)	14 078	129 783	5 376	5 806	2 510	157 553

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>od 01-01 do 31-12-2024</i>						
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.

	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
Na dzień 1 stycznia	154 937	195 422
Zwiększenie z tytułu nabycia spółek zależnych	0	0
Zwiększenia (nowe leasingi)	22 825	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	-10 081	-32 121
Różnice kursowe	274	274
Na koniec okresu	167 267	154 937
<i>Krótkoterminowe</i>	20 798	21 293
<i>Długoterminowe</i>	146 469	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 nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu obejmuje dodatkowe elementy opłat za hotele uzależnione od wysokości obrotu w trakcie roku oraz elementy zmienne wynikające z umów najmu powierzchni handlowych.

15. Nieruchomości inwestycyjne

W ocenie Zarządu nie wystąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości, które w ciągu ostatnich 6 m-cy zmieniłyby istotnie wartość posiadanych nieruchomości. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej wyceny wykonane na dzień 31 grudnia 2024 roku są aktualne na dzień 30 czerwca 2025 roku. W związku z powyższym na dzień 30 czerwca 2025 roku nie została podjęta decyzja o ponownej wycenie.

	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
Grunty inwestycyjne	60 402	61 210
Nieruchomości komercyjne	50 473	50 447
Wartość bilansowa	110 875	111 657

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 30-06-2025 (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 (-)	-1 007	0
Aktywowanie późniejszych nakładów	225	809
Sprzedaż nakładów inwestycyjnych (-)	0	-111
Reklasyfikacja na/z rzeczowy majątek trwały	0	2 390
Wartość bilansowa na koniec okresu	110 875	111 657

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnej powstałe w bieżącym okresie wynikają z poniesionych nakładów w kwocie 225 tys. PLN oraz reklasyfikacji gruntu o wartości 1 007 tys. PLN na zapas w związku z realizacją kolejnych prac segmenty developingu.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W pierwszym półroczu 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:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-06-2025 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	37 214	Podjęcie 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	36 027 (w tym 3 964 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęcie 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	13 924	Podjęcie 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)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 173,87 PLN/m2 do 262,94 PLN/m2
5.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	9 382 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 610,42 PLN/m2 do 1 862,44 PLN/m2
6.	Złotniki ul. Czołgowa 4	13 259	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	36,65 zł / m2
Razem		110 875			

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	41	0	11	52
Amortyzacja (-)	0	0	-106	-17	-4	-127
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-1	0	0	-1
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2025 roku (niebadane)	2 078	0	590	526	271	3 465

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach PLN)

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, leasing)	0	18	1 202	0	164	1 384
Reklasyfikacji do aktywów trwałych zaklasyfikowanych 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 30 czerwca 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 2024 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

	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
Materiały	23 691	16 476
Półprodukty i produkcja w toku	115 799	86 984
Wyroby gotowe	37 811	45 817
Towary	19 833	21 290
Wartość bilansowa zapasów razem	197 135	170 567

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	za okres od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	za okres od 01-01 do 31-12-2024
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

	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	92 481	74 529
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	16 527	24 709
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	88 127	71 329
Stan na koniec okresu	197 135	170 567

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

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 30 czerwca 2025 roku osiągnęła poziom 10 433 tys. PLN i spadła o 3 743 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

	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	141 516	161 203
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-13 354	-14 065
Należności z tytułu dostaw i usług netto	128 163	147 138
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	4 615	3 088
Inne należności	62	1 076
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-907	-887
Pozostałe należności finansowe netto	3 770	3 277
Należności finansowe	131 933	150 415
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	10 152	3 830
Przedpłaty i zaliczki	8 770	1 975
Pozostałe należności niefinansowe	1 499	2 987
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-243	-228
Należności niefinansowe	20 177	8 565
Należności krótkoterminowe razem	152 110	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 30 czerwca 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024
Stan na początek okresu	14 952	13 749
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 405	3 207
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-469	-1 375
Odpisy wykorzystane (-)	-1 653	-187
Inne zmiany (różnice kursowe)	26	-441
Stan na koniec okresu	14 261	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 czerwca 2024 roku wynosiło 670 tys. PLN i nie uległo istotnej zmianie w stosunku do stanu z 31 grudnia 2024 roku.

Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	0	850	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	442	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	4 461	4 477	12 361	11 063
Premie dla pośredników sprzedaży	1 990	1 701	0	0
Inne rezerwy	1 693	4 342	131	154
Pozostałe rezerwy razem	8 145	11 812	12 492	11 217

20. Kredyty i pożyczki

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
1	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	4 000	3 959	28.05.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	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
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	4 000	3 999		WIBOR 1M	Spłata w terminie 120 dni od dnia uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	4 000	4 003		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	1 945		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 937		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
2	Pekao S.A.	Limit Wielocelowy	Kredyt w rachunku bieżącym	8 000	8 000	31.12.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	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 KUKI 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
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	10 000	9 923		WIBOR 1M	Spłata w ciągu 3 miesięcy od daty uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 915		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	5 000	5 000		WIBOR 1M	Spłata w ciągu 3 miesięcy od daty uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	3 016		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
3	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	9 704	07.09.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 8.000 tys. PLN
4	mBank S.A.	kredyt obrotowy odnawialny	kredyt obrotowy odnawialny	15 000	14 995	24.11.2026	WIBOR 1M	Spłata w terminie 210 dni od dnia uruchomienia transzy	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 12.000 tys. PLN

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
5	mBank S.A.	kredyt inwestycyjny	kredyt inwestycyjny	4 240	4 028	29.03.2030	WIBOR 1M	Kapitał: od dnia 30.04.2025 r. - 29.03.2030 r.: 70,7 tys. PLN Odsetki: miesięcznie	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
6	Santander Bank Polska SA	Kredyt inwestycyjny	Kredyt inwestycyjny	5 000	3 001	30.06.2028	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. PLN od 31.07.2023 do 31.05.2028, 85 tys. PLN - 30.06.2028 Odsetki: miesięcznie	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
7	BGK SA	Kredyt obrotowy nieodnawialny	Kredyt obrotowy nieodnawialny	15 662	2 561	31.12.2025	WIBOR 1M	Kapitał: 7 831 tys. - 30.06.2025, 31.12.2025 Odsetki: miesięcznie	weksel własny in blanco, przelew wierzytelności z kontraktu, poręczenie GKI, OPE
8	BOŚ Bank S.A.	Linia Wielocelowa	Kredyt obrotowy odnawialny	20 000	1 492	27.08.2026	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt	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
9	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	5 563	24.02.2026	WIBOR ON	Z bieżących wpływów	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI
10	mBank S.A.	Umowa ramowa	Umowa ramowa	10 000	4 068	30.06.2026	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt	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
11	mBank S.A.	Umowa ramowa	Kredyt obrotowy odnawialny	5 000	1 466	12.06.2026	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	
12	BOŚ Bank S.A.	Linia Wielocelowa	Kredyt w rachunku bieżącym	2 380	0	31.12.2025	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	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
13	Santander Bank Polska S.A.	kredyt inwestycyjny	kredyt inwestycyjny	26 400	0	27.05.2026	WIBOR 1M		Hipoteka umowna do kwoty 39.600 tys. PLN na nieruchomości KW KA1C/00011883/7, zastaw rejestrowy na 1.700.000 sztuk akcji wyemitowanych przez spółkę PJP Makrum
14	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	12 000	10 771	28.02.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna łączna do kwoty 29.100 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 oraz BY1B/00061790/6 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, OPE HOTEL 1

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
15	Alior Bank	Kredyt inwestycyjny	Kredyt inwestycyjny	42 419	41 672	31.12.2028	EURIBOR 1M	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	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
16	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	kredyt obrotowy nieodnawialny	kredyt obrotowy nieodnawialny	1 773	1 650	31.12.2025	WIBOR 1M	Spłata kapitału ze sprzedaży lokali mieszkalnych, odsetki - miesięcznie	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
17	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	kredyt obrotowy nieodnawialny	kredyt obrotowy nieodnawialny	1 857	1 117	31.12.2025	WIBOR 1M	Spłata kapitału ze sprzedaży lokali mieszkalnych, odsetki - miesięcznie	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
18	Alior Bank	Kredyt inwestycyjny	Kredyt inwestycyjny	47 390	18 319	15.12.2026	WIBOR 3M	Spłata kapitału w ratach: 15.04.2026 - 5.270 tys. PLN 15.05.2026 - 5.265 tys. PLN 15.06.2026 - 5.265 tys. PLN 15.07.2026 - 5.265 tys. PLN 15.08.2026 - 5.265 tys. PLN 15.09.2026 - 5.265 tys. PLN 15.10.2026 - 5.265 tys. PLN 15.11.2026 - 5.265 tys. PLN	Hipoteka umowna łączna do kwoty 74.835 tys. PLN, KW BY1B/00101467/6, KW BY1B/00219212/4, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji
19	Alior Bank	Kredyt obrotowy odnawialny	Kredyt obrotowy odnawialny	2 500	172	15.12.2026	WIBOR 3M	Spłata kapitału ze środków ze środków pochodzących ze zwrotu VAT z Urzędu Skarbowego.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 74.835 tys. PLN, KW BY1B/00101467/6, KW BY1B/00219212/4, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
20	Santander Bank Polska SA	kredyt inwestycyjny	kredyt inwestycyjny	9 225	8 768	31.08.2034	Stała stopa	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	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
			kredyt inwestycyjny	3 179	3 179	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 2,3 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034, - 526,9 tys. EUR - w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
			kredyt inwestycyjny	795	795	29.12.2034	EURIBOR 1M	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	
21	Santander Bank Polska SA	kredyt inwestycyjny	kredyt inwestycyjny	20 000	18 967	31.01.2033	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 210 tys. PLN do 31.12.2032, 677 tys. PLN - 31.01.2033, Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 47.656 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
			kredyt inwestycyjny	7 947	7 947	29.12.2034	EURIBOR 1M	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	
			kredyt inwestycyjny	1 987	1 987	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 9,8 tys. EUR - od 31.01.2033 do 30.11.2034, 242,2 tys. EUR - 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
22	Santander Bank Polska SA	kredyt inwestycyjny	kredyt inwestycyjny	14 268	10 369	30.11.2031	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 135 tys. PLN - do 31.10.2031, 109 tys. PLN w dniu 30.11.2031 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty 29.721 tys. PLN wraz z cesją praw z polisy 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
			kredyt inwestycyjny	5 961	5 961	29.12.2034	EURIBOR 1M	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	
			kredyt inwestycyjny	1 490	1 490	29.12.2034	EURIBOR 1M	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	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
23	Santander Bank Polska SA	kredyt inwestycyjny	kredyt inwestycyjny	20 000	7 948	29.12.2034	WIBOR 1M	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. PLN do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	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
			kredyt inwestycyjny	5 729	5 523	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 7,8 tys. EUR do 31.03.2025 8,3 tys. EUR od 30.04.2025 do 31.03.2026 8,7 tys. EUR od 30.04.2026 do 31.03.2027 9,6 tys. EUR od 30.04.2027 do 30.11.2034 240,3 tys. EUR do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
			kredyt inwestycyjny	1 432	1 381	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 2 tys. EUR do 31.03.2025 2,1 tys. EUR od 30.04.2025 do 31.03.2026 2,2 tys. EUR od 30.04.2026 do 31.03.2027 2,4 tys. EUR od 30.04.2027 do 30.11.2034 60,1 tys. EUR do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
24	Santander Bank Polska SA	kredyt inwestycyjny	kredyt inwestycyjny	11 638	11 247	29.12.2034	Stała stopa	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	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.144.263,00 EUR, przelew wierzytelności z tytułu umowy 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
			kredyt inwestycyjny	2 910	2 812	29.12.2034	EURIBOR 1M	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	
Razem					252 651				

Grupa nie dotrzymała 1 z 3 warunków umów kredytów zawartych z mBank dotyczących kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytu odnawialnego.

Zgodnie z umowami niedotrzymanie tych warunków może wpłynąć na wzrost kosztu finansowania kredytów lub na zmianę terminu wymagalności. Grupa nie dokonała reklasyfikacji kredytów udzielonych w ramach wspomnianych umów, gdyż całość salda tych zobowiązań kredytowych jest wymagalna do 12 m-cy i jest prezentowana w zobowiązaniach krótkoterminowych.

	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
Kredyty	252 651	218 862
Pożyczki	18 289	28 777
Odsetki naliczone	2 462	2 432
Razem	273 402	250 071
Część krótkoterminowa	143 761	127 288
Część długoterminowa	129 641	122 783

	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
Stan na początek okresu	250 071	235 450
Splata	-75 264	-89 868
Zaciągnięcie	99 483	105 650
Splata odsetek	-6 137	-16 927
Inne zmiany - reklasyfikacja	0	-2 211
Zmiana kursów walut	-1 321	426
Odsetki naliczone w okresie	6 569	17 552
Stan na koniec okresu	273 402	250 071

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

	30-06-2025 (niebadane)		31-12-2024	
	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
Finansujące nieruchomości	27 748	123 688	13 068	106 358
Finansujące przemysł	74 369	5 953	77 684	774
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	15 839	0	11 314	4 182
Pozostałe	25 806	0	25 221	11 468
Ogółem	143 761	129 641	127 288	122 783

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	129 012	130 182
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	19
Kaucje	9 905	8 863
Zobowiązania z tytułu dywidendy	5 460	0
Inne zobowiązania finansowe	561	898
Zobowiązania finansowe	144 938	139 962

	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	18 337	20 686
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	18 415	16 884
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	7 738	6 243
Inne zobowiązania niefinansowe	9 082	1 663
Zobowiązania niefinansowe	53 571	45 476
Zobowiązania krótkoterminowe razem	198 510	185 437

Na długoterminowe zobowiązania składają się kaucje w kwocie 9 523 tys. PLN oraz zobowiązanie z tytułu leasingu zwrotnego w kwocie 1 901 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 toku

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.

Po dniu bilansowym, w dniu 23 września 2025 r., zarząd PJP MAKRUM S.A. otrzymał od swojej spółki zależnej - Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. informację o skierowaniu wobec Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. ze strony EMTOR Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu (dalej Zamawiający) pisma z wezwaniem do zapłaty kwoty 6.424.025,45 PLN tytułem kary umownej w związku z odstąpieniem przez Zamawiającego od zawartej z Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. umowy o wykonanie robót budowlanych 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”.

Zarząd Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. kwestionuje roszczenie Zamawiającego uznając je za całkowicie bezzasadne, albowiem w przekonaniu Zarządu Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. Zamawiający nie miał podstaw do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. W związku z powyższym Grupa nie utworzyła rezerwy, jednakże w analizie ryzyka kredytowego należności od Zamawiającego zostały zakwalifikowane do kategorii o podwyższonym ryzyku i objęte dodatkowym odpisem w kwocie 709 tys. PLN.

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 30 czerwca 2025 roku wynosiło 274 154 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 51 467 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 21 262 tys. PLN.

22.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 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

	30-06-2025 (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 30 czerwca 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 30-06-2025	Stan na 31-12-2024
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	176 155	172 905
Kapitał	176 155	172 905
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 424	21 491
Kapitał własny	176 155	172 905
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	273 402	250 071
Leasing	167 267	154 937
Inne zobowiązania finansowe		898
Źródła finansowania ogółem	637 248	600 302
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,28	0,29
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	25 115	48 439
Amortyzacja	18 780	37 865
EBITDA *	43 894	86 304
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	273 402	250 071
Leasing	167 267	154 937
<i>Inne zobowiązania finansowe</i>		898
Dług (pomniejszony o środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	420 246	384 415
Wskaźnik długu do EBITDA **	9,57	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 6-miesięczny

22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	15 211	8 180
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3 744	10 828
Środki pieniężne w kasie	232	199
Depozyty krótkoterminowe	137	1 384
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	468	900
Inne	632	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	20 424	21 491

22.7. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa ujmuje głównie środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartość środków pieniężnych zablokowanych na rachunkach developerskich wynosiła 1 805 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2024 roku nie występowały takie środki.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe na dzień 30 czerwca 2025 roku wynoszą 563 tys. PLN i są niższe o 2 417 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

Jedyną istotną różnicą pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych jest niewypłacona dywidenda dla mniejszości w kwocie 5 460 tys. PLN wpływająca na wartość zmiany stanu zobowiązań.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły nabycia 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 zawarła z podmiotami trzecimi umowy sprzedaży wierzytelności jakie miała Jednostka Dominująca w stosunku do

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach PLN)

„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
Razem	43 411

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
Razem	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 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	11 188	36 522
Koszt własny sprzedaży	15 794	48 267
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-4 606	-11 745
Koszty sprzedaży	1 710	5 014
Koszty ogólnego zarządu	1 436	5 744
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	-7 753	-22 503
Pozostałe przychody operacyjne	217	1 052
Pozostałe koszty operacyjne	258	9 275
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-40 822	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-48 616	-30 726
Przychody finansowe	114	108
Koszty finansowe	393	7 503
Wynik na sprzedaży spółki zależnej	45 151	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 744	-38 121
Podatek dochodowy		-82
Działalność zaniechana		
Zysk netto z działalności zaniechanej	-3 744	-38 038

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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024	30-06-2025 (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 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2024
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	100	108	22	8
Kluczowego personelu kierowniczego	325	528	54	0
Razem	425	636	76	8

Pożyczki otrzymane od:	30-06-2025 (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

Spółka zależna PJP MAKRUM S.A. po dniu bilansowym w komunikacie bieżącym nr 16 z dnia 8 sierpnia 2025 roku poinformował, iż w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji spółki zależnej PJP MAKRUM S.A. ogłoszonego przez Grupę Kapitałową Immobile S.A., udział jednostki dominującej bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne (Hotel 1 Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. oraz CDI 10 Sp. z o.o.) w ogólnej liczbie głosów z akcji PJP MAKRUM S.A. przekroczył 75% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu osiągając 76,14%. W wyniku w/w transakcji Grupa Kapitałowa Immobile S.A. bezpośrednio i pośrednio posiada 4.555.077 akcji PJP MAKRUM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 19 września 2025r. Zarząd Atrem S.A. poinformował, że konsorcjum z udziałem Atrem S.A. w składzie: SEEN Technologie Sp. z o.o. - Lider Konsorcjum oraz Atrem S.A. - Partner Konsorcjum, zawarło aneks do umowy z 29 marca 2023r. ze spółką ORLEN Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku na wykonanie w formule "pod klucz" - EPC kompletny i nowoczesny zespół Instalacji, w tym Instalację Wody Zdekarbonizowanej oraz Instalację Wydzielania Osadu, Stację Demineralizacji Wody, Stację Uzdatniania Kondensatu na terenie Zakładu Produkcyjnego w Płocku, na potrzeby realizacji projektów rozwojowych w Zakładzie Produkcyjnym w Płocku.

Wartość wynagrodzenia Atrem S.A. w ramach konsorcjum w związku z zawarciem aneksu na podstawie porozumienia w ramach konsorcjum wynosi łącznie 50.095.109,65 PLN netto, z tym zastrzeżeniem, że wynagrodzenie to obejmuje wynagrodzenie dodatkowe ryczałtowe w wysokości 26.712.047,65 PLN oraz wynagrodzenie powykonawcze, które może ulec zmniejszeniu na podstawie kosztorysów powykonawczych w wysokości 23.383.062,00 PLN netto.

Po dniu bilansowym spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała ze strony swojego kontrahenta pismo z wezwaniem do zapłaty. Roszczenie szczegółowo opisane w nocie 22.1.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, 29 września 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 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody ze sprzedaży	431 183	404 184	869 083	101 975	93 643	201 760
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	25 115	13 492	48 439	5 940	3 126	11 245
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 061	7 242	22 665	2 852	1 678	5 262
Zysk (strata) netto	5 461	-33 424	-83 752	1 292	-7 744	-19 443
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 522	-31 829	-88 084	360	-7 374	-20 449
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,07	-0,42	-1,12	0,02	-0,10	-0,26
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,07	-0,42	-1,12	0,02	-0,10	-0,26
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2283	4,3162	4,3075

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 846	6 735	47 709	1 146	1 560	11 076
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 079	-7 126	-8 957	-2 147	-1 651	-2 079
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 166	-15 242	-46 790	749	-3 531	-10 862
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-1 067	-15 633	-8 054	-252	-3 622	-1 870
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2283	4,3162	4,3075

	30-06-2025 (niebadane)	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2024	30-06-2025 (niebadane)	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2024
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	919 393	938 840	937 459	216 741	217 677	219 391
Zobowiązania długoterminowe	311 044	274 559	293 586	73 327	63 659	68 707
Zobowiązania krótkoterminowe	431 625	440 799	423 433	101 753	102 202	99 095
Kapitał własny	176 155	223 482	172 905	41 527	51 816	40 465
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	113 986	175 630	112 676	26 871	40 721	26 369
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2419	4,3130	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 30 czerwca 2025 roku: 1 EUR = 4,2283 PLN

1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku: 1 EUR = 4,3162 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:

30 czerwca 2025 roku: 1 EUR = 4,2419 PLN

30 czerwca 2024 roku: 1 EUR = 4,3130 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