



**PRZEMYSŁ**



**DEVELOPING**



**MODA**



**HOTELARSTWO**



**BUDOWNICTWO**



**AUTOMATYKA  
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE  
SKRÓCONE  
SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY  
30 CZERWCA 2024 ROKU**

BYDGOSZCZ, 26 WRZEŚNIA 2024 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
<b>DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE</b>	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	27
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27
19. Rezerwy	28
20. Kredyty i pożyczki	29
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	35
22. Inne istotne zmiany	36
22.1. Sprawy sporne i roszczenia	36
22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	36
22.3. Zobowiązania inwestycyjne	36
22.4. Kapitał podstawowy	37
22.5. Zarządzanie kapitałem	37
22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38
22.7. Pozostałe aktywa finansowe	38
22.8. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	38
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	38
23.1. Nabycie jednostek	38
23.2. Zbycie jednostek zależnych	39
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	39
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	39
25. Instrumenty finansowe	40
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi	40
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	41

*Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów*

	Nota	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2023 (niebadane)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>8</b>	<b>440 706</b>	<b>385 219</b>	<b>238 733</b>	<b>210 049</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>8</b>	<b>380 061</b>	<b>313 570</b>	<b>198 816</b>	<b>162 127</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>8</b>	<b>60 644</b>	<b>71 650</b>	<b>39 917</b>	<b>47 922</b>
Koszty sprzedaży	8	34 964	31 198	18 522	16 236
Koszty ogólnego zarządu	8	32 270	32 287	13 372	17 613
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>8</b>	<b>-6 590</b>	<b>8 164</b>	<b>8 022</b>	<b>14 072</b>
Pozostałe przychody operacyjne	9	1 673	977	934	742
Pozostałe koszty operacyjne	9	9 697	2 795	9 128	2 453
Zysk z okazijnego nabycia		0	76	0	76
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	18	-2 621	-833	-2 079	-889
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>-17 234</b>	<b>5 589</b>	<b>-2 250</b>	<b>11 548</b>
Przychody finansowe	9	1 175	4 493	-460	3 760
Koszty finansowe	9	14 820	13 615	7 585	7 877
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-30 879</b>	<b>-3 533</b>	<b>-10 295</b>	<b>7 431</b>
Podatek dochodowy	12	2 545	1 967	2 588	-195
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-33 424</b>	<b>-5 500</b>	<b>-12 883</b>	<b>7 627</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>		<b>-266</b>	<b>-1 035</b>	<b>4</b>	<b>-978</b>
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-266	-1 035	4	-978
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>-266</b>	<b>-1 035</b>	<b>4</b>	<b>-978</b>
<b>Całkowite dochody</b>		<b>-33 691</b>	<b>-6 534</b>	<b>-12 879</b>	<b>6 648</b>

<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-31 829	-7 149	-13 617	4 135
- podmiotom niekontrolującym		-1 595	1 649	734	3 491
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-32 417	-7 640	-13 614	3 492
- podmiotom niekontrolującym		-1 274	1 106	735	3 156
<b>Podstawowy zysk (strata) na akcje</b>		<b>-0,42</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,18</b>	<b>0,05</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na akcje</b>		<b>-0,42</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,18</b>	<b>0,05</b>



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Aktywa	Nota	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy		1 587	2 587
Aktywa niematerialne	16	20 261	19 430
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	14	175 002	185 002
Rzeczowe aktywa trwałe	13	223 496	232 917
Nieruchomości inwestycyjne	15	105 577	105 390
Pozostałe należności	18	11 732	8 774
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	3 456	3 335
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 565	11 119
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>551 677</b>	<b>568 554</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	17	202 232	201 038
Aktywa z tytułu umowy	10	40 977	23 426
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	127 011	135 352
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	790	600
Rozliczenia międzyokresowe		2 257	1 875
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.6	13 897	29 545
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>387 163</b>	<b>391 836</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>938 840</b>	<b>960 390</b>

Pasywa	Nota	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
<b>Kapitał własny</b>			
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		-523	64
Pozostałe kapitały		20 126	20 126
Zyski zatrzymane:		34 387	66 216
- zysk (strata) z lat ubiegłych		66 216	64 449
- zysk (strata) netto		-31 829	1 767
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>175 630</b>	<b>208 048</b>
Udziały niedające kontroli		47 851	53 276
<b>Kapitał własny</b>		<b>223 482</b>	<b>261 324</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	84 887	87 045
Leasing	14	155 504	166 093
Pozostałe zobowiązania	21	10 311	10 202
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	14 259	15 534
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	816	815
Pozostałe rezerwy	19	8 782	8 959
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>274 559</b>	<b>288 648</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	196 456	171 873
Zobowiązania z tytułu umów	10	39 973	51 265
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	579	789
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	165 808	148 405
Leasing	14	30 081	29 329
Pozostałe rezerwy	19	7 135	7 889
Rozliczenia międzyokresowe		767	868
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>440 799</b>	<b>410 418</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>715 358</b>	<b>699 066</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>938 840</b>	<b>960 390</b>

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-30 879</b>	<b>-3 533</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	13	8 201	7 419
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		5 537	0
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	409	247
Odpisy aktualizujące aktywa niematerialne	16	0	91
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	14	15 953	14 001
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	15	0	1 248
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		-1 050	491
Zysk (strata) ze sprzedaży i likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		1 389	-116
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	457	-2 326
Koszty odsetek	9	14 320	13 812
Przychody z odsetek i dywidend		0	200
Odpisy aktualizujące wartość firmy		1 000	924
Inne korekty		16	201
<b>Korekty razem</b>		<b>46 233</b>	<b>36 194</b>
Zmiana stanu zapasów	22.8	-1 195	17 026
Zmiana stanu należności	22.8	5 383	9 707
Zmiana stanu zobowiązań	22.8	20 603	-7 850
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	22.8	-1 414	2 472
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	22.8	-28 843	-42 341
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>-5 466</b>	<b>-20 986</b>
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		748	1 088
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-426	-98
Zapłacony podatek dochodowy		-3 475	-3 039
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>6 735</b>	<b>9 626</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-1 241	-142
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	13	-6 009	-7 533
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13	374	821
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	15	-298	-3 566
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	47	0
Wydatki na zakup udziałów/akcji jednostek zależnych	23.1	0	-9 729
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-7 126</b>	<b>-20 149</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	43 638	61 902
Splaty kredytów i pożyczek	20	-28 913	-44 718
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	14	-16 157	-15 059
Odsetki zapłacone		-13 810	-12 199
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>-15 242</b>	<b>-10 074</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		<b>-15 633</b>	<b>-20 597</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>29 545</b>	<b>34 816</b>
<b>Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych</b>		<b>-15</b>	<b>-218</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>13 897</b>	<b>14 001</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01-01-2024 roku</b>	18 841	-910	103 711	64	20 126	66 216	208 048	53 276	261 324
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2024</b>	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
<b>Saldo na dzień 30-06-2024 roku (niebadane)</b>	<b>18 841</b>	<b>-910</b>	<b>103 711</b>	<b>-523</b>	<b>20 126</b>	<b>34 387</b>	<b>175 630</b>	<b>47 851</b>	<b>223 482</b>

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01-01-2023 roku</b>	18 841	-910	103 711	890	21 909	68 196	212 637	52 184	264 820
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2023</b>	0	0	0	-491	0	-10 897	-11 388	1 028	-10 360
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	-3 748	-3 748	-1 333*	-5 081
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	0	0	1 255	1 255
Całkowity dochód	0	0	0	-491	0	-7 149	-7 640	1 106	-6 534
Zysk netto	0	0	0	0	0	-7 149	-7 149	1 649	-5 500
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-491	0	0	-491	-544	-1 035
<b>Saldo na dzień 30-06-2023 roku (niebadane)</b>	<b>18 841</b>	<b>-910</b>	<b>103 711</b>	<b>399</b>	<b>21 909</b>	<b>57 299</b>	<b>201 248</b>	<b>53 212</b>	<b>254 460</b>

\* 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. Dywidenda uchwalona do wypłaty dla udziałowców niekontrolujących na dzień 30.06.2023 r. dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 287 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna mniejszości 1 046 tys. PLN



# QUIOSQUE



MODA



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA



## **DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**

### **1. Informacje ogólne**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2023 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 2024 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2023 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 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,
- sprzedaż detaliczna odzieży damskiej.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2024.

### **2. Zmiany w składzie Grupy**

W dniu 2 kwietnia 2024 roku doszło do połączenia spółek w Grupie, tj. spółki Qiosk Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej ze spółką Dlako Sp. z o.o. jako spółką przejmującą.

Dnia 1 sierpnia 2024 roku nastąpiło połączenie spółki PJP MAKRUM S.A. ("Spółka Przejmująca") ze spółką QDS24 Sp. z o.o. Połączenie nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.



### **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 2023 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 kwietnia 2024 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 2024 roku w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania krótkoterminowe Grupy są wyższe od aktywów obrotowych o 53,6 mln PLN, co stanowi 5,7% sumy bilansowej. Ponadto Zarząd Spółki dominującej zwraca uwagę na złamane warunki umów kredytowych na dzień 30 czerwca 2024 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 dodatkowymi operacyjnymi przepływami finansowymi w drugiej połowie 2024 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 2023 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2024 roku i później.

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

*Zmiana do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań*

Zmiany mają wpływ na wymogi zawarte w MSR 1 dotyczące prezentacji zobowiązań. W szczególności wyjaśniają one jedno z kryteriów klasyfikacji zobowiązania jako długoterminowe. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

*Zmiana do MSSF 16 Leasing*

Zmiana określa wymogi, które sprzedawca-leasingobiorca ma obowiązek stosować przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu wynikającego z transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, aby nie rozpoznawał zysku lub straty związanej z prawem do użytkowania, które zachowuje. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

*Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz MSSF 7 Finansowe Instrumenty: Ujawnienia: Finansowanie łańcucha dostaw*

Zmiany nakładają na jednostkę obowiązek ujawniania informacji na temat wpływu umów finansowania zobowiązań wobec dostawców na jej zobowiązania i przepływy pieniężne, w tym:

- warunków tych umów,
- informacji ilościowych na temat zobowiązań związanych z tymi umowami na początek i koniec okresu sprawozdawczego,
- rodzaju oraz wpływu niepieniężnych zmian w wartościach bilansowych zobowiązań finansowych wynikających z tych umów.

Zmiany nie mają 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 MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Brak Wymienności*

Zmiany te określają sposób, w jaki jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymiennalna 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.

*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.

### *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 2023 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**



 **FOCUS HOTELS**

 **cdi** / konsultanci budowlani

 **atrem**  
budownictwo energetyka

 **PJP MAKRUM**  
Grupa Przemysłowa

 **PROJPRZEM**  
BUDOWNICTWO

**QUIOSQUE.PL**





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 Modowy* (dawniej *Odzieżowy*) – zajmuje się sprzedażą towarów dla kobiet. Sprzedaż prowadzona jest w sklepach stacjonarnych w formie sklepów własnych, franczyzowych oraz poprzez sklep internetowy a także sprzedaż komisową. W wyniku nabyć spółek zależnych/marek, które miały miejsce w 2023 roku asortyment oferty został poszerzony o galanterie skurzaną, biżuterię, zegarki, obuwie i inne.
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostale i niealokowane	Razem
<b>od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)</b>								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	146 204	43 630	50 746	33 699	78 819	30 012	2 109	<b>385 219</b>
Sprzedaż między segmentami	75	15	0	3 961	141	0	2 989	<b>7 181</b>
<b>Przychody ogółem</b>	<b>146 279</b>	<b>43 645</b>	<b>50 746</b>	<b>37 660</b>	<b>78 960</b>	<b>30 012</b>	<b>5 098</b>	<b>392 400</b>
Koszt własny sprzedaży	106 038	36 940	42 970	23 230	67 634	35 616	1 142	<b>313 570</b>
<b>Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>40 166</b>	<b>6 690</b>	<b>7 776</b>	<b>10 469</b>	<b>11 185</b>	<b>-5 604</b>	<b>967</b>	<b>71 649</b>
Koszty sprzedaży	18 111	5 336	1 374	603	1 755	2 822	1 197	<b>31 198</b>
Koszty ogólnego zarządu	12 489	3 004	6 419	1 413	4 810	3 189	963	<b>32 287</b>
<b>Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>9 566</b>	<b>-1 650</b>	<b>-17</b>	<b>8 453</b>	<b>4 620</b>	<b>-11 615</b>	<b>-1 193</b>	<b>8 164</b>
Amortyzacja	4 237	4	1 497	26	10 280	4 605	1 018	<b>21 667</b>
Aktywa segmentu na dzień 30-06-2023 (niebadane)	199 552	28 711	61 011	227 594	272 767	76 720	138 994	<b>1 005 349</b>
Aktywa segmentu na dzień 31-12-2023	182 946	41 180	75 641	172 621	262 867	105 147	119 988	<b>960 390</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

<b>Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem</b>	<b>od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)</b>	<b>od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)</b>
<b>Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-6 590</b>	<b>8 164</b>
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	1 673	977
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-9 697	-2 795
Zysk z okazijnego nabycia	0	76
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-2 621	-833
<b>Pozostałe przychody i koszty razem</b>	<b>-10 645</b>	<b>-2 575</b>
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-17 235</b>	<b>5 589</b>
Przychody finansowe	1 175	4 493
Koszty finansowe (-)	-14 820	-13 615
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-30 880</b>	<b>-3 533</b>



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)								
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
<b>Region</b>								
Kraj	42 699	83 522	72 751	30 788	84 107	36 522	1 569	351 957
Eksport, w tym kluczowe kraje:	88 749	0	0	0	0	0	0	88 749
<i>Niemcy</i>	24 390	0	0	0	0	0	0	24 390
<i>Wielka Brytania</i>	13 287	0	0	0	0	0	0	13 287
<i>Francja</i>	11 819	0	0	0	0	0	0	11 819
<i>Niderlandy</i>	3 041	0	0	0	0	0	0	3 041
<b>Razem</b>	<b>131 448</b>	<b>83 522</b>	<b>72 751</b>	<b>30 788</b>	<b>84 107</b>	<b>36 522</b>	<b>1 569</b>	<b>440 706</b>
<b>Linia produktu</b>								
systemy przeladunkowe	85 262	0	0	0	0	0	0	85 262
parkingi	16 802	0	0	0	0	0	0	16 802
maszyny i kruszarki Makrum	10 160	0	0	0	0	0	0	10 160
wyposażenie magazynów	17 721	0	0	0	0	0	0	17 721
budownictwo	0	83 522	0	0	0	0	0	83 522
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	84 107	0	0	84 107
consulting budowlany	0	0	0	204	0	0	0	204
developing	0	0	0	30 584	0	0	0	30 584
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	0	1 569	1 569
automatyka i elektroenergetyka	0	0	72 751	0	0	0	0	72 751
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	36 522	0	36 522
pozostałe	1 503	0	0	0	0	0	0	1 503
<b>Razem</b>	<b>131 448</b>	<b>83 522</b>	<b>72 751</b>	<b>30 788</b>	<b>84 107</b>	<b>36 522</b>	<b>1 569</b>	<b>440 706</b>
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie w miarę upływu czasu	104 486	0	0	30 788	84 107	36 522	1 569	257 472
	26 962	83 522	72 751	0	0	0	0	183 234
<b>Razem</b>	<b>131 448</b>	<b>83 522</b>	<b>72 751</b>	<b>30 788</b>	<b>84 107</b>	<b>36 522</b>	<b>1 569</b>	<b>440 706</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)								
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
<b>Region</b>								
Kraj	44 045	43 630	50 746	33 699	78 819	30 011	2 109	283 059
Eksport, w tym kluczowe kraje:	102 159	0	0	0	0	0	0	102 159
<i>Niemcy</i>	46 669	0	0	0	0	0	0	46 669
<i>Francja</i>	24 833	0	0	0	0	0	0	24 833
<i>Wielka Brytania</i>	11 329	0	0	0	0	0	0	11 329
<i>Niderlandy</i>	5 057	0	0	0	0	0	0	5 057
<b>Razem</b>	<b>146 204</b>	<b>43 630</b>	<b>50 746</b>	<b>33 699</b>	<b>78 819</b>	<b>30 011</b>	<b>2 109</b>	<b>385 218</b>
<b>Linia produktu</b>								
systemy przeładunkowe	117 879	0	0	0	0	0	0	117 879
parkingi	12 514	0	0	0	0	0	0	12 514
maszyny i kruszarki Makrum	5 201	0	0	0	0	0	0	5 201
wyposażenie magazynów	10 610	0	0	0	0	0	0	10 610
budownictwo	0	43 630	0	0	0	0	0	43 630
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	78 819	0	0	78 819
consulting budowlany	0	0	0	1 101	0	0	0	1 101
developing	0	0	0	32 598	0	0	0	32 598
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	0	2 109	2 109
automatyka i elektroenergetyka	0	0	50 746	0	0	0	0	50 746
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	30 011	0	30 011
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>146 203</b>	<b>43 630</b>	<b>50 746</b>	<b>33 699</b>	<b>78 819</b>	<b>30 011</b>	<b>2 109</b>	<b>385 218</b>
Termin przekazania dóbr lub usług								
w określonym momencie	128 489	0	0	33 699	78 819	30 011	2 109	273 127
w miarę upływu czasu	17 715	43 630	50 746	0	0	0	0	112 091
<b>Razem</b>	<b>146 204</b>	<b>43 630</b>	<b>50 746</b>	<b>33 699</b>	<b>78 819</b>	<b>30 011</b>	<b>2 109</b>	<b>385 218</b>

## 9. Przychody i koszty

### *Pozostałe przychody operacyjne*

	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	197	116
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	244	170
Otrzymane kary i odszkodowania	233	388
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	157	0
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	663	223
Pozostałe przychody operacyjne	179	79
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>1 673</b>	<b>977</b>

### *Pozostałe koszty operacyjne*

	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	67	1 248
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych	5 537	0
Zapłacone kary i odszkodowania	121	0
Darowizny	142	50
Likwidacja środków trwałych	1 522	0
Korekta VAT o współczynnik	48	0
Odpis wartości firmy	1 000	1 001
Inne koszty	1 259	496
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>9 697</b>	<b>2 795</b>

### *Przychody finansowe*

	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)
Przychody z odsetek	68	243
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	1 004	0
Dodatnie różnice kursowe	100	4 221
Inne przychody finansowe	3	29
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>1 175</b>	<b>4 493</b>

### *Koszty finansowe*

	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	6 635	5 719
Odsetki od pożyczek	552	667
Odsetki od innych zobowiązań	426	98
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	5 853	5 174
Provizje bankowe	1 322	1 306
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	0	445
Inne koszty finansowe	33	206
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>14 820</b>	<b>13 615</b>



## 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 30-06-2024 (niebadane)	Stan na 31-12-2023
Aktywa z tytułu umowy brutto	41 098	23 489
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-120	-63
<b>Aktywa z tytułu umowy</b>	<b>40 977</b>	<b>23 426</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umowy</b>	<b>39 973</b>	<b>51 265</b>
w tym zaliczki	26 491	32 325

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 40 977 tys. PLN (wobec 23 426 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2023 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 2024 roku zobowiązania wyniosły 39 973 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku 51 265 tys. PLN).

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

	Stan na 30-06-2024 (niebadane)	Stan na 31-12-2023
<b>Aktywa z tytułu umowy:</b>		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	23 426	15 064
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	36 454	16 634
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	57	4
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-18 960	-8 277
<b>Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu</b>	<b>40 977</b>	<b>23 426</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umowy:</b>		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	51 265	116 148
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	22 230	42 965
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-33 522	-107 849
<b>Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu</b>	<b>39 973</b>	<b>51 265</b>

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 571 737 tys. PLN (2023 rok: 614 463 tys. PLN), z czego kwotę 455 292 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 2024 roku spółki zależne ATREM S.A. oraz PJP MAKRUM 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 2024 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 2024 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	49 770	72,34%	72,34%
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	35,42%	35,42%
Modernizacja systemów pomiarów hydrologicznych	156 676	50,44%	50,44%
Budowa stacji gazowej ZZU Turek	10 819	59,43%	59,43%
Infrastruktura dla kompleksu Olefin III w Płocku	1 297 401	20,05%	20,05%
Modernizacja zasilania kompleksu w energię elektryczną, ciepłą i wodę K-2725 CSWLąd Poznań	49 770	72,34%	72,34%

Na dzień 30 czerwca 2024 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 1 562,2 mln PLN, w tym dla których spółki z Grupy był liderem konsorcjum 73,9 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 2024 roku i 30 czerwca 2023 roku.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)	Okres zakończony 30 czerwca 2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	32 396	24 989
Koszt własny sprzedaży	29 184	18 123

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023
Aktywa z tytułu umów	3 140	3 818
Zobowiązania z tytułu umów	1 711	4 735
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności - od zamawiającego albo konsorcjantów	12 141	3 330
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania - na rzecz konsorcjantów	5 183	67

**11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty**

Walne Zgromadzenie Jednostki dominującej odbyte w dniu 21 czerwca 2024 roku nie uchwaliło dywidendy za rok 2023, a poniesioną stratę netto za rok 2023 uchwalono pokryć z zysków przyszłych okresów.

**12. Podatek dochodowy**

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

	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)
Bieżący podatek dochodowy	2 699	2 018
Opodatkowanie zagranicznych spółek zależnych	567	1 015
Odroczony podatek dochodowy	-720	957
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	0	-1 194
Wpływ przejętych spółek	0	-829
<b>Razem</b>	<b>2 545</b>	<b>1 967</b>

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 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	-30 879	-3 533
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	-5 867	-671
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	207	333
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-41	-12
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	6 689	2 486
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 304	831
Odpis aktualizujący aktywo z tytułu strat podatkowych	0	-1 194
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	475	194
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-221	0
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 545</b>	<b>1 967</b>
Zastosowana średnia stawka podatkowa	-8%	-56%

### 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 30-06-2024 (niebadane)</i>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku</b>	<b>5 227</b>	<b>198 636</b>	<b>5 136</b>	<b>5 341</b>	<b>15 286</b>	<b>3 291</b>	<b>232 917</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	386	232	581	941	983	2 825	5 948
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-1 468	-13	-134	-68	-17	-1 700
Reklasyfikacja	0	1 763	-58	0	286	-1 991	0
Amortyzacja (-)	0	-4 587	-886	-673	-2 056	0	-8 201
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-3 764	-170	0	-1 603	0	-5 537
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-32	59	40	2	69
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2024 roku (niebadane)</b>	<b>5 613</b>	<b>190 813</b>	<b>4 558</b>	<b>5 535</b>	<b>12 867</b>	<b>4 110</b>	<b>223 496</b>

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 31-12-2023</i>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2023 roku</b>	<b>1 105</b>	<b>190 937</b>	<b>4 855</b>	<b>2 755</b>	<b>14 163</b>	<b>1 526</b>	<b>215 341</b>
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	754	6 540	302	3 015	181	925	11 718
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	3 368	509	1 240	1 087	1 210	12 086	19 500
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-216	-130	-817	-58	0	-1 221
Inne zmiany (w tym przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	9 473	666	0	3 649	-11 247	2 541
Amortyzacja (-)	0	-8 607	-1 771	-699	-3 852	0	-14 929
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-25	0	-8	0	-34
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2023 roku</b>	<b>5 227</b>	<b>198 636</b>	<b>5 136</b>	<b>5 341</b>	<b>15 286</b>	<b>3 291</b>	<b>232 917</b>

W związku z realizowanym w 2024 roku procesem restrukturyzacji segmentu modowego, obejmującego między innymi likwidację nierentownych sklepów, Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość środków trwałych segmentu o kwotę 5 537 tys. PLN obejmującą także przewidywane odpisy dokonywane po dacie bilansowej (zgodnie z planowanymi zamknięciami sklepów, na podstawie trwających negocjacji z wynajmującymi). Dodatkowo część majątku restrukturyzowanego segmentu, w kwocie 1 522 tys. PLN została zlikwidowana.



**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 30-06-2024 (niebadane)</i>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku</b>	14 411	158 604	5 575	3 339	3 074	185 002
Zwiększenia	0	8 362	2 069	3 787	451	14 669
Aktualizacja wartości	0	2 125	0	0	0	2 125
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-10 740	0	-91	0	-10 832
Amortyzacja (-)	-111	-13 489	-523	-1 424	-405	-15 953
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-7	0	-2	0	-9
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2024 roku (niebadane)</b>	<b>14 300</b>	<b>144 854</b>	<b>7 121</b>	<b>5 608</b>	<b>3 120</b>	<b>175 003</b>

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>od 01-01 do 31-12-2023</i>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2023 roku</b>	14 633	156 555	6 565	3 539	2 251	183 543
Nabycie jednostek zależnych	0	3 838	329	148	0	4 316
Zwiększenia	0	17 809	51	2 554	1 408	21 822
Aktualizacja wartości	0	8 882	0	0	0	8 882
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-2 939	0	-446	0	-3 385
Inne zmiany (przeniesienie do/z rzeczowych aktywów trwałych)	0	0	-388	0	0	-388
Amortyzacja (-)	-222	-25 535	-983	-2 488	-585	-29 812
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-7	0	32	0	25
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2023 roku</b>	<b>14 411</b>	<b>158 604</b>	<b>5 575</b>	<b>3 339</b>	<b>3 074</b>	<b>185 002</b>

**Zobowiązanie leasingowe**

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

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>195 422</b>	<b>197 013</b>
Zwiększenie z tytułu nabycia spółek zależnych	0	4 316
Zwiększenia (nowe leasingi)	14 640	21 822
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-10 768	-4 462
Aktualizacja wartości zobowiązania	2 125	8 882
Płatności leasingowe	-16 157	-32 108
Różnice kursowe	323	-41
<b>Na koniec okresu</b>	<b>185 585</b>	<b>195 422</b>
<i>Krótkoterminowe</i>	30 081	29 329
<i>Długoterminowe</i>	155 504	166 093

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 2023 roku są aktualne na dzień 30 czerwca 2024 roku. W związku z powyższym na dzień 30 czerwca 2024 nie została podjęta decyzji o ponownej wycenie.

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
Grunty inwestycyjne	59 530	59 554
Nieruchomości komercyjne	46 047	45 836
<b>Wartość bilansowa</b>	<b>105 577</b>	<b>105 390</b>

### Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2023
Wartość bilansowa na początek okresu	105 390	118 512
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	4 218
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	0	-21 463
Aktywowanie późniejszych nakładów	297	6 276
Sprzedaż	-110	0
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	0	-2 154
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>105 577</b>	<b>105 390</b>

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnej powstałe w bieżącym okresie wynikają z poniesionych nakładów w kwocie 297 tys. PLN oraz sprzedaży działki. Wartość księgowa sprzedanej działki wraz z wyceną wynosiła 110 tys. PLN, natomiast cena sprzedaży działki wynosiła 47 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W pierwszym kwartale 2024 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 2024 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-06-2024 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	35 179	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	9 739 m <sup>2</sup> Powierzchnia biurowa 66 PLN/m <sup>2</sup> /miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 78 PLN/m <sup>2</sup> /miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 350 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 38 807 m <sup>2</sup>	35 955 (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/m <sup>2</sup> do 1 502,41 PLN/m <sup>2</sup>
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 23 332 m <sup>2</sup>	12 771	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 550,00 PLN/m <sup>2</sup> do 672,83 PLN/m <sup>2</sup>
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m <sup>2</sup>	1 033 (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/m <sup>2</sup> do 262,94 PLN/m <sup>2</sup>
5.	Bydgoszcz ul. Czarna Droga, 648 m <sup>2</sup>	770	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 1 036,68 PLN/m <sup>2</sup> do 1 174,30 PLN/m <sup>2</sup>
6.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m <sup>2</sup>	9 002 (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/m <sup>2</sup> do 1 862,44 PLN/m <sup>2</sup>
7.	Złotniki ul. Czołgowa 4	10 869	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m <sup>2</sup> )	36,65 zł / m <sup>2</sup>
<b>Razem</b>		<b>105 577</b>			

**16. Aktywa niematerialne**

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku</b>	17 662	87	968	608	106	<b>19 430</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	1 067	0	174	<b>1 241</b>
Amortyzacja (-)	0	-36	-246	-33	-95	<b>-409</b>
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-1	0	0	<b>-1</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2024 roku (niebadane)</b>	<b>17 662</b>	<b>50</b>	<b>1 788</b>	<b>576</b>	<b>185</b>	<b>20 261</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2023 roku</b>	10 618	0	529	673	0	<b>11 821</b>
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	7 043	90	0	0	104	<b>7 238</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	10	91	575	0	79	<b>755</b>
Inne zmiany (reklasyfikacja)	0	0	51	0	-51	<b>0</b>
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-10	-81	-13	0	0	<b>-105</b>
Amortyzacja (-)	0	-14	-167	-65	-27	<b>-272</b>
Różnice kursowe	0	0	-7	0	0	<b>-7</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2023 roku</b>	<b>17 662</b>	<b>87</b>	<b>968</b>	<b>608</b>	<b>106</b>	<b>19 430</b>

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi głównie trzy znaki towarowe: znak towarowy PROM (2 078 tys. PLN), znak towarowy QUIOSQUE (8 540 tys. PLN) oraz nabyty w 2023 roku wraz z zakupem udziałów w spółce zależnej Laurella Sp. z o.o. znak towarowy LAURELLA (7 043 tys. PLN).

Na potrzeby oceny utraty wartości aktywów segmentu modowego na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa przygotowała test utraty wartości w oparciu o zmodyfikowane dane historyczne oraz realizowany program restrukturyzacyjny segmentu.

W związku z niezadawalającymi wynikami segmentu i generowaniem przez niego straty, w pierwszym półroczu 2024 roku rozpoczęte zostały dynamiczne działania restrukturyzacyjne polegające przede wszystkim na:

- zamykaniu nierentownych sklepów stacjonarnych oraz nierentownych kanałów dystrybucji
- redukcji kosztów struktury i dostosowaniu jej do poziomu pozwalającego finansowanie jej przez zmniejszoną sieć sprzedaży,
- połączeniu podmiotów zależnych Akardo S.A. oraz Laurella Sp. z o.o. z PBH S.A. w celu obniżenia kosztów funkcjonowania tych marek,
- rozwoju nowych kanałów dystrybucji, w tym zwłaszcza na platformach Marketplace, takich jak np. Zalando, Modivo, Empik czy About You, które mają pomóc w dotarciu do coraz większej ilości nowych klientów docelowych każdej z marek nie tylko w Polsce, ale też w całej Europie,
- poprawie efektywności wysyłek z magazynu centralnego zarówno do klientek detalicznych (zamówienia e-commerce) jak i do sklepów stacjonarnych. W tym celu nastąpiło przeniesienie magazynu na nową większą powierzchnię,
- wdrożeniu nowego systemu ERP, pozwalającego na obsługę wszystkich marek i wszystkich kanałów dystrybucji,
- wdrażaniu nowej polityki cenowej -związanej z bieżącą analizą rynku odzieżowego i rotacją zapasów.

Podstawą testu są przygotowane przez Grupę prognozy na lata 2024-2028 zdyskontowanych przyszłych przepływów finansowych segmentu modowego uwzględniające następujące założenia (w nawiasach podano wartości założeń przyjętych do poprzedniego testu przeprowadzonego na 31 grudnia 2023 roku) :

- Wzrost przychodów segmentu we wszystkich kanałach dystrybucji (CAGR Compound Growth Rate: 17,17%),
- Dla oszacowania wartości rezydualnej segmentu założono 2,5% (2,50%) stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
- Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 5,55 % (5,58%) co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 5,58 % (7,66%), a wskaźnik beta na poziomie 0,91 (0,91),
- Premię za niską kapitalizację na poziomie 2,0% (2,0%) oraz podwyższoną premię za ryzyko specyficzne 6,0% (6,0%) - wycena niepewności związanej z dynamicznymi zmianami w segmencie,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,31 (0,63),
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 16,61% (15,40%).

*Analiza wrażliwości szacującej wartość ośrodka generującego przepływy pieniężne*

MKM	Δ stopy wzrostu FCF po okresie szczegółowej prognozy					
	-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%	
Δ WACC	-1,00%	70 754	72 218	73 795	75 496	77 338
	-0,50%	68 074	69 406	70 837	72 376	74 037
	0,00%	65 578	66 793	<b>68 094</b>	69 491	70 994
	0,50%	63 247	64 358	65 545	66 816	68 180
	1,00%	61 066	62 084	63 169	64 329	65 570

Na podstawie uzyskanych wyników testu Grupa uznała, iż szacowana wartość użytkowa testowanego ośrodka generującego przepływy pieniężne jest niższa o kwotę 1 000 tys. PLN od sumy zaangażowanych aktywów o wartości 69 125 tys. PLN, obejmujących wartość firmy, znak towarowy QUIOSQUE i LAURELLA, aktywa trwałe, aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz aktywa obrotowe netto. Utrata wartości segmentu modowego została odniesiona na pozycję wartości firmy.

Zarząd PJP MAKRUM przeprowadził również na dzień 31 grudnia 2023 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 nocy 19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 31 grudnia 2023 roku, opublikowanego 26 kwietnia 2024 roku. Przeprowadzony test nie wskazał na konieczności dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów niematerialnych segmentu, w tym znaku towarowego „PROM”.

Na dzień 30 czerwca 2024 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 2023 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 2024 i latach następnych założenia (przychody ze sprzedaży, rentowność), które zostały ujęte w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2023 roku.

**17. Zapasy**

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
Materiały	15 436	21 810
Półprodukty i produkcja w toku	69 505	44 355
Wyroby gotowe	59 419	80 840
Towary	57 873	54 033
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>202 232</b>	<b>201 037</b>

**Odpisy aktualizujące stan zapasów**

	za okres od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	za okres od 01-01 do 31-12-2023
Stan na początek okresu	4 822	3 423
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	26	1 399
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-317	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>4 531</b>	<b>4 822</b>

**Struktura zapasów w podziale na działalność developerską**

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	54 478	33 400
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	38 765	57 864
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	108 989	109 773
	<b>202 232</b>	<b>201 037</b>

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

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 30 czerwca 2024 roku osiągnęła poziom 11 732 tys. PLN i wzrosła o 2 958 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 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**

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	112 999	125 869
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-15 450	-12 766
Należności z tytułu dostaw i usług netto	97 550	113 103
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	5 373	4 111
Inne należności	481	3 218
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-929	-983
Pozostałe należności finansowe netto	4 924	6 346
<b>Należności finansowe</b>	<b>102 474</b>	<b>119 449</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	13 674	7 655
Zaliczki na zapasy	8 824	8 741
Pozostałe należności niefinansowe	2 362	381
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-323	-873
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>24 537</b>	<b>15 903</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>127 011</b>	<b>135 352</b>

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

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2023
Stan na początek okresu	13 750	12 521
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	2 864	3 009
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-300	-1 428
Odpisy wykorzystane (-)	0	-241
Inne zmiany	67	-112
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>16 380</b>	<b>13 750</b>

**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 816 tys. PLN i nie uległo istotnej zmianie w stosunku do stanu z 31 grudnia 2023 roku.

***Pozostałe rezerwy***

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	4 836	5 298	8 782	8 341
Premie dla pośredników sprzedaży	1 433	1 797	0	0
Inne rezerwy	866	795	0	619
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>7 135</b>	<b>7 889</b>	<b>8 782</b>	<b>8 959</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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	5 955	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 +marża EURIBOR 1M +marża SOFR O/N +marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 10 000	10 000	6 965	09.05.2025		31.05.2023 - 233 tys. PLN, 30.06.2023 - 847 tys. PLN, 02.10.2023 - 942 tys. PLN, 02.01.2024 - 1.114 tys. PLN, 02.04.2024 - 1 185 tys. PLN od 06.2024 do 04.2025 w ostatnim dniu kwartału 1.393 tys. PLN, 09.05.2025 r. - 1.393 tys. PLN	WIBOR 1M +marża EURIBOR 1M +marża SOFR O/N +marża
						3 027			31.05.2023 - 19 tys. EUR, 30.06.2023 - 52 tys. EUR, 02.10.2023 - 67 tys. EUR, 02.01.2024 - 68 tys. EUR, 02.04.2024 - 110 tys. EUR, od 06.2024 do 04.2025 w ostatnim dniu kwartału - 140 tys. EUR, 09.05.2025 r. - 140 tys. EUR	WIBOR 1M +marża EURIBOR 1M +marża SOFR O/N +marża
				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	673	09.05.2025		Z bieżących wpływów	
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 5 000	5 000	4 988	09.05.2025		30.06.2023 - 555 tys. PLN, 02.10.2023 - 625 tys. PLN, 02.01.2024 - 713 tys. PLN, od 03.2024 do 04.2025 w ostatnim dniu kwartału - 831 tys. PLN, 09.05.2025 r. - 831 tys. PLN	
2	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	9 029	08.09.2026	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 8.000 tys. PLN	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N +marża
						0				EURIBOR O/N +marża
3	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	15 000	Kredyt odnawialny	15 000	14 958	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 +marża



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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
4	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	4 240	Kredyt inwestycyjny	-	4 240	30.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 6.360 tys. PLN na nieruchomości w Solcu Kujawskim KW nr BY1B/00084302/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Kapitał: jednorazowo Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
5	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	69 000	Kredyt w rachunku bieżącym	22 000	22 138	21.02.2025	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, 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 +marża
						0			EURIBOR 1M +marża	
				Kredyt rewolwingowy	12 000	11 994			Spłata w terminie 120 dni od dnia uruchomienia	WIBOR 1M +marża
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Spłata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M +marża
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Spłata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M +marża
				Kredyt w rachunku bieżącym	8 000	7 664			Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M +marża
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Spłata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M +marża
				Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 998			Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M +marża
				Kredyt na akredytywy	10 000	0			Spłata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M +marża
6	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	830	Kredyt inwestycyjny	-	830	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Miesięcznie (kapitał): 220 tys. od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 tys. - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	4 084	Kredyt inwestycyjny	-	4 084	30.06.2028	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, 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%

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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	BGK	Kredyt obrotowy nieodnawialny	15 662	Kredyt obrotowy nieodnawialny	15 662	756	31.12.2025	wksel własny in blanco, przelew wierzytelności z kontraktu, poręczenie GKI, OPE	Kapitał: 7 831 tys. - 30.06.2025, 31.12.2025 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
9	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	2 031	24.02.2025	wksel 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 +marża
10	mBank S.A.	Linia na finansowanie bieżącej działalności (FBD)	10 000	Elastyczne kredyty odnawialne	3 000	3 000	31.01.2025	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 +marża
					2 500	2 454	09.09.2024			
					1 000	0	30.05.2025			
					3 500	1 181	31.10.2024			
11	mBank S.A.	Linia wieloproductowa	30 000	Kredyt odnawialny do kwoty 5 000	4 656	3 074	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 +marża
12	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Linia wielocelowa	17 440	Kredyt odnawialny	2 331	2 301	31.12.2024	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, wksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 8.720 tys. PLN, hipoteka umowna łączna do kwoty 30.000 PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, cesja z polisy ubezpieczeniowej, OPE	Spłaty z wpływów na rachunek bieżący	WIBOR 1M +marża
13	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Linia wielocelowa	40 000	Kredyty odnawialne do kwoty 20 000	1 500	1 300	31.12.2024	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, wksel 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	
					4 500	2 727	30.09.2024			
					3 500	665	05.08.2024			
					4 000	1 117	30.09.2024			
14	Volksbank	Overdraft	0	Overdraft	0	0	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account	4,90%

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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
15	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	691	04.04.2025	poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N +marża
16	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	1 274	04.04.2025	poręczenie GKI	W terminie 5 dni roboczych po wpływie środków ze sprzedaży mieszkań, na zakup których dokonano ciążenia kredytu	WIBOR 1M +marża
17	BGK	Kredyty	23 540	Kredyt inwestycyjny	-	23 540	30.07.2033	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP M, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Miesięcznie (kapitał): do 30.06.2033 - 130 tys., w dniu 30.07.2033 - 9 500 tys.	WIBOR 1M +marża
18	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	19 400	Kredyt w rachunku bieżącym	9 000	8 988	28.02.2025	Hipoteka umowna łączna do kwoty 29.100 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 oraz BY1B/00061790/6 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, OPE HOTEL 1	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M +marża
19	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 124	Kredyt inwestycyjny	-	12 124	31.10.2031	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. - 31.01.2024, 135 tys. PLN - od 29.02.2024 do 30.09.2031, 109 tys. w dniu 31.10.2031 Odsetki: miesięcznie	stała stopa 8,05% od 27.02.2024 do 28.02.2027, od 01.03.2027 WIBOR 1M +marża
20	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 889	Kredyt inwestycyjny	-	9 889	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. EUR, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorecy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia	Miesięcznie (kapitał): 17 tys. EUR do 31.12.2024, 18 tys. EUR do 31.12.2025, 19 tys. EUR do 30.09.2026, 1 790 tys. EUR - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża od 30.04.2022: EURIBOR 1M +marża

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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	21 697	Kredyt inwestycyjny	-	21 697	31.01.2033	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia	Miesięcznie (kapitał): 115 tys. do 31.12.2024, 210 tys. od 29.02.2024 do 31.12.2032, 67 tys. - 31.01.2033 Odsetki: miesięcznie	stała stopa 7,90% od 27.02.2024 do 28.02.2027, od 01.03.2027 WIBOR 1M +marża
22	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 690	Kredyt inwestycyjny	-	7 690	28.02.2027	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia	Miesięcznie (kapitał): 78 tys. do 31.12.2024, 82 tys. do 31.12.2025, 86 tys. do 31.01.2027, 5 042 tys. - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
23	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 116	Kredyt inwestycyjny	-	15 116	31.03.2029	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia	Miesięcznie (kapitał): 80 tys. do 31.03.2024, 90 tys. do 31.03.2025, 95 tys. do 31.03.2026, 100 tys. do 31.03.2027, 110 tys. do 28.02.2029, 9 346 tys. - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
24	PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2 500	Kredyt w rachunku bieżącym	2 500	2 500	15.12.2024	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na zapasach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 3 750 tys., cesja z polisy ubezpieczeniowej z zapasów, gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 2 000 tys., poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek Kwota podlimitu będzie obniżana zgodnie z harmonogramem: - w dniach 15.07.2024, 15.08.2024, 15.09.2024, 15.10.2024, 15.11.2024 o kwotę 417 tys. PLN - w dniu 15.12.2024 o kwotę 415 tys. PLN	WIBOR 1M +marża

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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
25	BNP Paribas	Limit wiarytelności	3 970	Kredyt w rachunku bieżącym	829	866	30.09.2024	weksel in blanco poręczony przez GKI, zastaw rejestrowy na towarach handlowych zlokalizowanych poza magazynem głównym o wartości nie niższej niż 4 mln PLN, cesja z polisy ubezpieczeniowej (SU nie może być mniejsza niż 4 mln PLN), gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 3.176 tys. PLN (ważna do 30.12.2024)	Automatycznie z wpływów na rachunek Kwota podlimitu będzie obniżana zgodnie z harmonogramem: - w dniach 31.01.2024, 29.02.2024, 29.03.2024, 30.04.2024, 31.05.2024, 28.06.2024, 31.07.2024, 30.08.2024 o kwotę 319 tys. PLN - w dniu 30.09.2024 o kwotę 191 tys. PLN	WIBOR 1M +marża
				Kredyt obrotowy odnawialny	205	205			w ostatnim dniu bieżącego okresu udostępnienia kredytu	WIBOR 1M +marża
26	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	8 000	Kredyt na akredytywy	8 000	0	21.01.2026	poręczenie GKI, kaucja w wys. 4.000 tys. PLN	Maksymalny okres finansowania do 14 dni	WIBOR 1M +marża
				Kredyt na zapłatę inkas	5 000	0	22.02.2025		Maksymalny okres finansowania do 60 dni	WIBOR 1M +marża
27	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	2 300	Kredyt w rachunku bieżącym	300	302	27.07.2024	poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M +marża
				Kredyt na akredytywy	2 300	0	25.06.2025		w terminie 14 dni od dnia zapłaty Akredytywy	
<b>Łącznie aktualne wykorzystanie</b>						<b>227 031</b>				

Grupa nie dotrzymała 2 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 2 z 3 warunków umów kredytowych zawartych z Santander Bank Polska S.A. dotyczących Multilinii i kredytu inwestycyjnego. Grupa powiadomiła bank o możliwości złamania umowy w zakresie warunków kredytowych i otrzymała pisemne oświadczenie, że Bank nie będzie podejmował kroków do zastosowania sankcji przy bieżącej weryfikacji.

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 103 422 tys. PLN, z czego kwota 12 030 tys. PLN została reklasyfikowana z zobowiązań długoterminowych do krótkoterminowych.



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
Kredyty	227 031	212 742
Pożyczki	20 245	20 076
Odsetki naliczone	3 410	2 633
<b>Razem</b>	<b>250 686</b>	<b>235 450</b>
Część krótkoterminowa	165 799	148 405
Część długoterminowa	84 887	87 045

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
Stan na początek okresu	235 450	217 504
Splata	-28 913	-110 180
Zaciągnięcie	43 638	115 570
Splata odsetek	-7 957	-16 706
Nabycie lub utrata kontroli	0	10 729
Inne zmiany - kompensaty	-415	0
Zmiana kursów walut	426	174
Odsetki naliczone w okresie	8 457	18 359
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>250 686</b>	<b>235 450</b>

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

	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
	30-06-2024 (niebadane)	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023	31-12-2023
Finansujące nieruchomości	10 548	81 059	12 924	67 244
Finansujące przemysł	104 446	744	79 412	17 323
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	16 014	3 084	10 256	1 478
Finansujące branżę odzieżową	12 039	0	21 920	0
Pozostałe	22 752	0	23 893	999
<b>Ogółem</b>	<b>165 799</b>	<b>84 887</b>	<b>148 405</b>	<b>87 045</b>

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

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	136 034	112 506
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	71	133
Kaucje	7 111	6 994
Zobowiązania z tytułu dywidendy	4 150	0
Inne zobowiązania finansowe	69	348
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>147 436</b>	<b>119 980</b>

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	20 707	23 281
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	14 352	19 893
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	9 012	6 323
Inne zobowiązania niefinansowe	4 949	2 397
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>49 020</b>	<b>51 893</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>196 456</b>	<b>171 873</b>

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 10 311 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

## **22. Inne istotne zmiany**

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

### **22.1. Sprawy sporne i roszczenia**

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie toczące się sprawy sądowe opisane w nocie 35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2023 rok za wyjątkiem zakończenia mediacji pomiędzy spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. a firmą Sano-Nowoczesne Żywnienie Zwierząt Sp. z o.o. z siedzibą w Sękowie. W trakcie mediacji sądowej strony zawarły ugodę przed mediatorem zgodnie z którą spółka zależna zobowiązała się do zapłaty na rzecz spółki powodowej 325.942,00 PLN powiększoną o należny podatek VAT zaś spółka powodowa zrzekła się pozostałych roszczeń wynikających z w/w powództwa. Spółka zależna dokonała już zapłaty wypełniając warunki ugody.

W trakcie bieżącego okresu sprawozdawczego tj. w dniu 06 marca 2024 r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (dalej spółka zależna) otrzymała od firmy MAHLE Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krotoszynie pozew z dnia 28 grudnia 2023 r o zapłatę kwoty w wysokości 3.625.925,93 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia 27 grudnia 2023 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za wyrządzone szkody w związku z wykonaną przez spółkę zależną dokumentacją projektową. W odpowiedzi na pozew spółka zależna wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc przede wszystkim, że wykonania przez nią dokumentacja projektowa nie ma wad. Spółka zależna nie zawiązywała na chwilę obecną żadnej rezerwy w związku z tą sprawą, albowiem rozstrzygnięcie sprawy opierać się będzie przede wszystkim na opinii biegłego sądowego. Poza tym drugim pozwanym w sprawie jest ubezpieczyciel spółki zależnej, a przypozwanym podwykonawca spółki zależnej wykonujący przedmiot umowy. Sprawa w toku na etapie postępowania przez sądem I instancji.

W związku z powyższym powództwem Grupa nie utworzył rezerwy.

### **22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe**

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancje do umów o usługę budowlaną oraz gwarancje płynnościowe. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosiło 230 062 tys. PLN i uległo zmniejszeniu o 39 889 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 roku.

Saldo gwarancji otrzymanych z tytułu gwarancji dobrego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek wynosi 17 452 tys. PLN.

### **22.3. Zobowiązania inwestycyjne**

Na dzień 30 czerwca 2024 roku jak i na dzień 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe w przyszłości.

## 22.4. Kapitał podstawowy

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
<b>Kapitał podstawowy (w tys. PLN)</b>	<b>18 841</b>	<b>18 841</b>

\* - dane prezentowane w złotych

Spółka dominująca skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję. Na dzień 30 czerwca 2024 roku. Spółka dominująca posiada 414 031 akcji własnych.

## 22.5. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 30-06-2024	Stan na 31-12-2023
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	223 482	261 323
<b>Kapitał</b>	<b>223 482</b>	<b>261 323</b>
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 897	29 545
Kapitał własny	223 482	261 323
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	250 695	235 450
Leasing	185 585	195 422
<b>Źródła finansowania ogółem</b>	<b>673 658</b>	<b>721 740</b>
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,33</b>	<b>0,36</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-17 234	41 652
Amortyzacja	24 564	45 014
<b>EBITDA *</b>	<b>7 329</b>	<b>86 666</b>
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	250 695	235 450
Leasing	185 585	195 422
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)</i>	13 897	29 545
<b>Dług netto</b>	<b>422 384</b>	<b>401 328</b>
<b>Wskaźnik długu do EBITDA **</b>	<b>57,63</b>	<b>4,63</b>

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

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

	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	5 650	13 166
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3 813	11 636
Środki pieniężne w kasie	804	840
Depozyty krótkoterminowe	1 746	429
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	1 884	2 630
Inne	0	845
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>13 897</b>	<b>29 546</b>

## 22.7. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa ujmuje głównie środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na dzień 30 czerwca 2024 roku jak i na dzień 31 grudnia 2023 roku nie występowały takie środki.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe na dzień 30 czerwca 2024 roku wynoszą 3 456 tys. PLN i są wyższe o 122 tys. PLN w porównaniu do wartości z dnia 31 grudnia 2023 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 w kwocie 4 150 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 2024 roku oraz nie wystąpiły nabycie jednostek.

W analogicznym okresie ubiegłego roku Grupa nabyła 5 podmiotów zależnych:

- W dniu 16 marca 2023 roku spółka zależna PJP Makrum S.A. nabyła wszystkie posiadane przez sprzedających (4 osoby fizyczne) udziały QDS24 Sp. z o.o. (dalej: QDS24) stając się jedynym wspólnikiem spółki QDS24. Wartość transakcji ustalono na 100 tys. PLN.
- W dniu 05 kwietnia 2023 roku spółka zależna PJP Makrum S.A. nabyła wszystkie posiadane przez sprzedających (2 osób fizycznych) udziały INICJATYWA PÓLNOCNO ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o. (dalej: IPZ) stając się

- jedynym wspólnikiem spółki IPZ Sp. z o.o. Wartość transakcji ustalono na 10.600 tys. PLN. Zakup częściowo (tj. w kwocie 5,0 mln PLN) został sfinansowany kredytem inwestycyjnym.
- W dniu 5 kwietnia 2023 r. (23 marca podpisana została umowa) Grupa za pośrednictwem spółki zależnej PBH została wpisana do rejestru akcjonariuszy Akardo S.A. (dalej: Akardo) po nabyciu 1 000 000 akcji od dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, stając się większościowym akcjonariuszem spółki Akardo (stanowi to 84,13% wszystkich akcji Akardo). Akcje nabyto za kwotę 210 tys. PLN.
  - W dniu 18 kwietnia 2023 r. Spółka Błonie Sp. z o.o. (dalej: Błonie) podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego poprzez emisję 3335 nowych udziałów, które objęła Grupa za pośrednictwem spółki zależnej PBH stając się większościowym wspólnikiem spółki Błonie (stanowi to 50%+1 udział). Udziały nabyto za kwotę 1 367 tys. PLN.
  - W dniu 12 maja 2023 roku spółka zależna PBH S.A. kupiła łącznie 502 udziały, co stanowi 50%+2 udziały w Laurella Sp. z o.o. (dalej: Laurella) i tym samym Grupa stała się większościowym wspólnikiem spółki Laurella. Udziały nabyto za kwotę 2 PLN. W dniu 5 października 2023 roku została zawarta umowy między spółką zależną PBH a udziałowcami mniejszościowymi, w której to spółka PBH nabyła pozostałe udziały stając się 100% właścicielem spółki Laurella Sp. z o.o. za kwotę 3 500 tys. PLN. Transakcja ta została rozliczona odrębnie jako zwiększenie kontroli nad spółką zależną i wynik ten transakcji w kwocie (-) 1 783 tys. PLN został zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w pozycji zmiana struktury grupy kapitałowej.

Szczegółowy opis transakcji zawiera nota 35.1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, opublikowanego 26 kwietnia 2024 roku.

## **23.2. Zbycie jednostek zależnych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

## **23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 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 2023 roku, które zostało opublikowane w dniu 26 kwietnia 2024 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 2024 roku jak i na dzień 31 grudnia 2023 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 2024 roku oraz w 2023 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 powiązаныmi

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

Sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2023	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
<b>Sprzedaż do:</b>				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	0	417	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	0	248	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>665</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2023	30-06-2024 (niebadane)	31-12-2023
<b>Zakup od:</b>				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	75	180	0	18
MJJ Sp. z o.o.	264	0	44	0
<b>Razem</b>	<b>339</b>	<b>180</b>	<b>44</b>	<b>18</b>

Pożyczki otrzymane od:	30-06-2024 (niebadane)		31-12-2023	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>				
MJT Sp. z o.o.	0	799	1 600	1 654
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>799</b>	<b>1 600</b>	<b>1 654</b>

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

## **27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

W dniu 24 lipca 2024 roku Spółka Dominująca zawarła ze spółką zależną z segmentu modowego - „PBH” S.A. umowę objęcia akcji serii G spółki „PBH” S.A., na mocy której w związku z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „PBH” S.A. o podwyższeniu kapitału zakładowego w „PBH” S.A. z dnia 23 lipca 2024r., Spółka zobowiązała się do opłacenia (pokrycia) akcji Serii G poprzez wniesienie wkładów pieniężnych w wysokości 99.450.000 PLN (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych). Spółka Dominująca opłaciła wkłady pieniężne w całości i jednocześnie „PBH” S.A. spłaciła Spółce Dominującej w podobnej kwocie zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych przez Spółkę GKI S.A.. Powyższe czynności nie będą miały większego wpływu. na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Podniesienie kapitału w PBH S.A. jest elementem reorganizacji segmentu modowego w ramach grupy w kierunku uzyskania trwałej rentowności tego segmentu, do czego niezbędny jest czas i stabilność finansowa „PBH” S.A.

W dniu 26 lipca 2024 roku Zarząd Spółki Dominującej otrzymał oświadczenie Pana Sławomira Winieckiego o rezygnacji z funkcji w Zarządzie Spółki z dniem 29 lipca 2024 roku. Pan Sławomir Winiecki nie wskazał przyczyn swojej rezygnacji.

W dniu 31 lipca 2024 roku Jednostka Dominująca poinformowała o zamiarze połączenia ze spółkami zależnymi CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. , CDI 6 Sp. z o.o. oraz CDI 8 Sp. z o.o. Więcej informacji oraz szczegółowy plan połączenia został opublikowany w raportach bieżących nr 16-22/2024. Dnia 5 września 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Grupy Kapitałowej Immoblie S.A. podjęło uchwały zatwierdzające połączenia.

Dnia 6 sierpnia 2024 roku spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (jako Wykonawca) otrzymała zamówienie od spółki Tarczyński S.A. (jako Zamawiający) na realizację inwestycji budowlanej pn.: „Wybudowanie budynku B5”, o wartości wynagrodzenia umownego Wykonawcy w wysokości 45,5 mln PLN netto. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu zamówienia na dzień 30 czerwca 2025 roku. Łączna wartość wynagrodzenia wynikająca z prac zleconych Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. przez Tarczyński S.A. w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosi 67,6 mln PLN.

W dniu 9 września 2024 roku Zarząd spółki zależnej Atrem S.A. poinformował o otrzymaniu informacji o zawarciu przez ATREM S.A. w dniu 6 września 2024 roku z jednym z wiodących inwestorów farm PV (dalej zwanym Zamawiającym) umowy na realizację zespołu elektroenergetycznych linii kablowych SN wraz z liniami światłowodowymi dla elektrowni fotowoltaicznych na jednym z projektów w zachodniej Polsce.

Wynagrodzenie ATREM S.A. ujęte w umowie wynosi 18,5 mln PLN netto. Strony ustaliły termin realizacji przedmiotu umowy do dnia 31.12.2025r. Strony ustaliły, że łączna wysokość kar umownych z niniejszej umowy jest ograniczona do równowartości 20% wynagrodzenia umownego.

W dniu 9 września 2024 roku Zarząd spółki zależnej Atrem S.A. poinformował o otrzymaniu informacji o wyborze dokonany przez Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Bydgoszcz (dalej zwanym Zamawiającym) oferty ATREM S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn. „Stacja 110/15 Przechowo kompleksowa modernizacja rozdzielni 110 kV”. Wynagrodzenie ujęte w ofercie wynosi 12,8 mln PLN netto.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach PLN)

---

Bydgoszcz, 26 września 2024 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 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 30-06-2024 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2023 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2023
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>						
Przychody ze sprzedaży	440 706	385 219	940 137	102 105	83 309	207 042
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-17 234	5 589	41 652	-3 993	1 209	9 173
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-30 879	-3 533	15 720	-7 154	-764	3 462
Zysk (strata) netto	-33 424	-5 500	5 034	-7 744	-1 189	1 109
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-31 829	-7 149	1 767	-7 374	-1 546	389
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,42	-0,09	0,07	-0,10	-0,02	0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,42	-0,09	0,07	-0,10	-0,02	0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3162	4,6240	4,5408

<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 735	9 626	92 137	1 560	2 082	20 291
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 126	-20 149	-34 270	-1 651	-4 358	-7 547
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-15 242	-10 074	-63 137	-3 531	-2 179	-13 904
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-15 633	-20 597	-5 270	-3 622	-4 454	-1 161
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3162	4,6240	4,5408

	30-06-2024 (niebadane)	30-06-2023 (niebadane)	31-12-2023	30-06-2024 (niebadane)	30-06-2023 (niebadane)	31-12-2023
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>						
Aktywa	938 840	1 005 349	960 390	217 677	225 906	220 881
Zobowiązania długoterminowe	274 559	323 521	288 648	63 659	72 696	66 386
Zobowiązania krótkoterminowe	440 799	427 368	410 418	102 202	96 031	94 392
Kapitał własny	223 482	254 460	261 324	51 816	57 178	60 102
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	175 630	201 248	208 048	40 721	45 221	47 849
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3130	4,4503	4,3480

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 2024 roku: 1 EUR = 4,3162 PLN

1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku: 1 EUR = 4,6240 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku: 1 EUR = 4,5408 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 2024 roku: 1 EUR = 4,3130 PLN

30 czerwca 2023 roku: 1 EUR = 4,4503 PLN

31 grudnia 2023 roku: 1 EUR = 4,3480 PLN



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3  
NIP: 5540309005, REGON: 090549380  
tel. (+48 52) 561 23 30, fax (+48 52) 321 00 78

**[www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl)**