



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
31 MARCA 2025 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 29 MAJA 2025 ROKU

Spis treści

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	6
Dodatkowe noty objaśniające.....	7
1. Informacje ogólne.....	7
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	7
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	8
4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	8
4.1 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....	8
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	8
6. Sezonowość działalności.....	8
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	9
8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	10
9. Przychody i koszty.....	10
9.1 Pozostałe przychody operacyjne.....	11
9.2 Pozostałe koszty operacyjne.....	11
9.3 Przychody z odsetek.....	11
9.4 Koszty finansowe.....	11
10. Podatek dochodowy.....	12
11. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy.....	14
12. Nieruchomości inwestycyjne.....	14
13. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych.....	15
14. Pożyczki.....	16
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	18
16. Rezerwy.....	18
17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	19
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	20
19. Inne istotne zmiany.....	21
19.1 Sprawy sądowe.....	21
19.2 Zobowiązania warunkowe.....	21
19.3 Zobowiązania inwestycyjne.....	22
19.4 Kapitał własny.....	22
19.5 Zarządzanie kapitałem.....	22
19.6 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	23
19.7 Zobowiązania leasingowe.....	23
20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	23
21. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	24
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	25
Wybrane dane finansowe.....	26

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)
Przychody ze świadczenia usług	9	3 318	3 475
Przychody z odsetek	9	2 614	4 326
Pozostałe przychody operacyjne	9	396	585
Przychody operacyjne razem		6 328	8 386
Koszty świadczenia usług	9	2 562	2 566
Koszty ogólnego zarządu	9	2 894	2 918
Koszty finansowe	9	6 295	5 353
Pozostałe koszty operacyjne	9	471	433
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		6	313
Koszty operacyjne razem		12 228	11 583
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(5 900)	(3 197)
Podatek dochodowy	10	(1 156)	(183)
Zysk (strata) netto		(4 744)	(3 014)
Inne całkowite dochody			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:			
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych		-	-
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-	-
Całkowite dochody		(4 744)	(3 014)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)
- podstawowy		(0,06)	(0,04)
- rozwodniony		(0,06)	(0,04)

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 25

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11	4 940	5 522
Rzeczowe aktywa trwałe		915	909
Nieruchomości inwestycyjne	12	62 138	62 954
Inwestycje w jednostkach zależnych	13	154 258	152 891
Pozostałe należności	15	159	159
Pożyczki	14	28 901	47 966
Aktywa trwałe		251 311	270 401
Aktywa obrotowe			
Zapasy		4 571	3 490
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	23 769	17 300
Pożyczki	14	95 454	75 358
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		4	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		30	21
Aktywa obrotowe		123 828	96 172
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		962	1 038
Aktywa razem		376 101	367 611
Pasywa	nota	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	19,4	18 841	18 841
Akcje własne (-)		(911)	(911)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		28 357	28 357
Zyski zatrzymane:		(111 955)	(107 211)
- zysk (strata) z lat ubiegłych		(107 211)	31 377
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(4 744)	(138 588)
Kapitał własny		38 043	42 787
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	73 826	-
Leasing	19,7	16 864	18 174
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	4 889	6 045
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	66	66
Zobowiązania długoterminowe		95 645	24 285
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	25 215	11 338
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	209 526	281 108
Leasing	19,7	3 960	4 381
Pozostałe rezerwy	19	3 712	3 712
Zobowiązania krótkoterminowe		242 413	300 539
Zobowiązania razem		338 058	324 824
Pasywa razem		376 101	367 611

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 7 do 25

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(5 900)	(3 197)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	5	57
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania		285	292
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		456	433
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	313
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		120	(20)
Koszty odsetek		6 084	5 347
Przychody z odsetek i dywidend		(2 614)	(4 326)
Inne korekty		(703)	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		(2 267)	(1 101)
Zmiana stanu zapasów	19,6	(1 575)	-
Zmiana stanu należności		(1 920)	652
Zmiana stanu zobowiązań		13 717	(217)
Zmiana stanu rezerw		-	1 069
Zapłacone odsetki		(655)	(228)
Otrzymane odsetki		518	1 440
Otrzymane dywidendy		-	139
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		7 818	1 753
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		7 818	1 753
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	12	(36)	(36)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	14	28 542	6 817
Pożyczki udzielone	14	(32 150)	(32 180)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3 643)	(25 399)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	17	11 930	47 450
Spłaty kredytów i pożyczek	17	(14 669)	(22 444)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	19,7	(1 048)	(1 057)
Odsetki zapłacone		(378)	(301)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(4 165)	23 648
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		10	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		21	384
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		30	386

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 7 do 25

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2025 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	(107 211)	42 787
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2025						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku	-	-	-	-	(4 744)	(4 744)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku	-	-	-	-	(4 744)	(4 744)
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 marca 2025 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	(111 955)	38 043

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2024 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	16 422	166 420
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku	-	-	-	-	(3 014)	(3 014)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2024	-	-	-	-	(3 014)	(3 014)
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 marca 2024	18 841	(911)	103 711	28 357	13 408	163 406

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 25

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 marca 2025 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2024 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmuje dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 marca 2025 roku oraz 31 marca 2024 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Spółce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie posiadanym pakietem udziałów w Spółkach zależnych,
- usługi holdingowe.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 29 maja 2025 roku.

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

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 29 kwietnia 2025 roku.

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

Na dzień 31 marca 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 118.585 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. krótkoterminowych pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 95.454 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 209.526 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 198.960 tys. zł. Z uwagi na holdingowy charakter Spółki i jej kontrole nad Spółkami z grupy kapitałowej, a tym samym kontroli nad przepływami pieniężnymi, Spółka ma możliwość aktywnego kształtowania kwot jak i terminów zaciągania jak i spłaty zobowiązań wewnątrz grupowych, w tym zobowiązań z tytułu pożyczek. W przypadku braku spłat pożyczek przez jednostki powiązane z terminem wymagalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego Zarząd Spółki ma możliwość przesunięcia terminów spłat dla pożyczek otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych

Zobowiązania do podmiotów zewnętrznych (kredyty i pożyczki) są obsługiwane z bieżących wpływów Spółki, w tym ze sprzedaży posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, a wobec części z nich planowane jest przedłużenie terminów zapadalności.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek zależnych (w tym pożyczki, zobowiązania handlowe) wynosi 278.170 tys PLN, których termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy.

Ponadto należy zwrócić uwagę na nadwyżkę wartości rynkowej części posiadanych przez Spółkę aktywów nad ich wartością bilansową ustalaną zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości. W szczególności wskazujemy na różnicę wartości posiadanych pakietów akcji spółek notowanych na GPW w Warszawie nad ich wartością bilansową co prezentuje poniższa tabela:

w tys PLN

Specyfikacja:	wartość bilansowa udziałów po cenie nabycia	ilość posiadanych sztuk akcji	kurs akcji na dzień 31.12.2024 w PLN	wartość rynkowa na dzień 31.12.2024	nadwyżka wartości rynkowej nad bilansową 31.12.2024	średnia wartość akcji w I kwartał 2025 w PLN	wartość rynkowa na średnia w I kwartał 2025	nadwyżka wartości rynkowej nad bilansową w I kwartał 2025
PJP MAKRUM S.A.	47 223	3 598 602	15,05	54 159	6 936	16,02	57 660,40	10 437
ATREM S.A.	22 932	6 618 184	17,80	117 804	94 871	23,39	154 822,49	131 890
Total	70155			171963	101807		212 483	142 328

Także wartość posiadanych akcji oraz udziałów w spółkach zależnych nienotowanych na rynku regulowanym (np. FOCUS Hotels S.A., Spółki developerskie, Spółki SPV posiadające hotele) jest w ocenie zarządu wyższa od ich wartości bilansowej.

Należy zwrócić uwagę także na wartość posiadanych gruntów inwestycyjnych które także mogą być zbyte, zarówno w ramach Grupy jak i poza nią, co może stanowić źródło spłaty zaciągniętych pożyczek.

Mając na uwadze powyższe, a także dostępne możliwości finansowania w ramach Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF różnią się od MSSF UE.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne

4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2025 roku i później. Spółka zastosowała po raz pierwszy poniższe standardy oraz zmiany do standardów:

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

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

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

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

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

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

Roczne zmiany do MSSF

Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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 Spółki.

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 Spółki.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu jednostki osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości. W stosunku do sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zasady (polityki) rachunkowości nie uległy zmianie.

6. Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

1. Segment *Usługi Holdingowe* zajmuje się głównie świadczeniem usług w zakresie obsługi prawnej i kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych. Do segmentu tego zostały przyporządkowane również usługi doradztwa finansowego w pozyskaniu kredytu i zarządzania kredytem, a także najem powierzchni biurowej spółką zależnym.
Zarząd podjął decyzję o włączeniu do tego segmentu pozostałych przychodów/kosztów związanych z działalnością holdingową, tj. przychodów z tyt. dywidend, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz o włączeniu do aktywów segmentu inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielanych wewnątrz grupy.
2. Segment *Pozostałe* zajmuje się zarządzaniem i sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej. Finansowanie Spółki (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Spółki i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych innych niż odsetki od otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych przychodów innych niż dotyczące usług poręczeń świadczeń pieniężnych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,
- pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych (akcje i obligacje notowane na giełdzie).
- należności z tytułu podatku dochodowego.

SEGMENTY OPERACYJNE	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku			
Przychody przypisane do segmentów	6 078	-	6 078
Wynik operacyjny segmentu	(2 290)	-	(2 290)
Pozostałe informacje:			
Amortyzacja	290	-	290
Aktywa segmentu sprawozdawczego	317 459	58 608	376 067
za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	8 355	-	8 355
Wynik operacyjny segmentu	(85)	-	(85)
Pozostałe informacje:			
Amortyzacja	292		292
Aktywa segmentu sprawozdawczego	369 763	57 426	427 189

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	(2 290)	(85)
Przychody z tytułu odsetek (nota 9.3. bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	52	20
Pozostałe przychody operacyjne (nota 9.1 poza poręczeniami od jednostek zależnych)	198	11
Koszty ogólnego zarządu	2 894	2 566
Koszty finansowe (nota 9.4 bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	501	457
Pozostałe koszty operacyjne (nota 9.2. w całości)	471	433
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	6	313
Korekty razem	(3 610)	(3 112)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(5 900)	(3 197)
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	376 067	427 189
Aktywa nie alokowane do segmentów	34	591
Aktywa razem	376 101	427 780

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd Spółki rekomenduje pokrycie straty netto za rok 2024 w kwocie 4.744 tys zł z zysków przyszłych okresów. Ewentualną decyzję co do wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych mogą podjąć Akcjonariusze na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu

9. Przychody i koszty

Przychody ze świadczenia usług

W okresie od stycznia do marca 2025 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2024 roku, Spółka osiągała przychody z tytułu usług holdingowych, na które składały się świadczenia usług kadrowych i administracyjnych oraz z wynajmu majątku do spółek zależnych.

Wartość przychodów ze świadczenia usług w okresie od stycznia do marca 2025 roku wyniosła 3.318 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2024 roku wartość ta spadła o 157 tys. PLN.

Koszty świadczenia usług

Koszty świadczonych usług w okresie od stycznia do marca 2025 roku osiągnęły poziom 2.562 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2024 roku wartość spadła o 4 tys. PLN.

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do marca 2025 roku osiągnęły poziom 2.894 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2024 roku wartość spadła o 24 tys. PLN.

9.1. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)
Poręczenia świadczeń pieniężnych	197	574
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	55	-
Przychody z tytułu refaktur	115	-
Inne przychody	28	11
Razem	396	585

9.2. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)
Udzielone darowizny	15	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	456	433
Razem	471	433

9.3. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Pożyczki i należności	2 562	4 306
Odsetki MSSF	52	20
Razem	2 614	4 326

9.4. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)
<i>Koszty odsetek odsetek:</i>		
Pożyczki	5 866	5 012
Kredyty	32	34
Obligacje	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	378	297
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1	-
Koszty odsetek łącznie	6 277	5 343
<i>Inne:</i>		
Koszty z tytułu umowy poręczeń	-	6
Pozostałe	18	4
Inne koszty finansowe razem	18	10
Razem	6 295	5 353

Zmiany do analogicznego okresu roku poprzedniego

Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do marca 2025 roku wyniosła 396 tys. PLN, a główną pozycję stanowią przychody w tytułu poręczeń świadczeń pieniężnych w wysokości 197 tys.PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do marca 2025 roku osiągnęły poziom 471 tys. PLN (wzrost o 38 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2024).

Przychody z odsetek

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do marca 2025 roku osiągnęły poziom 2.614 tys. PLN i były o 1.712 tys. PLN niższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2024 roku. Spadek wynika z niższego salda pożyczek udzielonych.

Koszty finansowe

Koszty finansowe w okresie od stycznia do marca 2025 roku osiągnęły poziom 6.295 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2024 roku o 942 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 6.277 tys. PLN. Wzrost związany głównie z zaciągnięciem nowych pożyczek.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku i za rok zakończony dnia 31 marca 2024 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	(5 900)	(3 197)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	(1 121)	(607)
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi	57	129
Koszty podatkowe niebędące kosztami księgowymi	(78)	-
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-	(21)
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania	(10)	-
Nieujęte straty podatkowe	(310)	-
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	306	316
Podatek według efektywnej stawki podatkowej:	(1 156)	(183)

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych oraz biorąc pod uwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych. Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych.

Poniższa tabela przedstawia kwoty strat podatkowych. Od 1 stycznia 2018 r. osiągane przez podatników przychody rozliczane są na dwa źródła: osiągane z zysków kapitałowych oraz z innych źródeł. Strata z innych źródeł do wysokości 5 mln zł, wykazana w określonym roku podatkowym, może zostać odliczona w dowolnym z pięciu kolejnych lat podatkowych, a pozostała jej wysokość na zasadach ogólnych, tj. przez 5 lat podatkowych, maksymalnie 50% w każdym z tych lat.

Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok - 1.396 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok -164,5 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2022 rok - 4.848 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2022 rok -438 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2023 rok - 7.653 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2023 rok -345 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2024 rok - 4.630 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2024 rok -53 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – na 31.03.2025 rok - 1.603 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – na 31.03.2025 rok -99.406 tys. zł

Zmiany z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie objętym sprawozdaniem przedstawiają się następująco:

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 653	4 056
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 772	10 174
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(6 119)	(6 118)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(1 156)	72
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)	-	79
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(4 963)	(5 966)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 072	5 653
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 035	11 772

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJŚCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-31.03.2025				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	507	(394)	-	113
Wycena bilansowa pozostałych należności	6	15	-	21
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	5 386	(5 362)	-	24
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	57	1	-	58
<i>Zobowiązania:</i>				-
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	9	3	-	12
Rezerwy na świadczenia pracownicze	171	(74)	-	97
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	44	(37)	-	7
Zobowiązania leasingowe	4 230	(340)	-	3 890
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	808	928	-	1 736
Wycena bilansowa zobowiązań	10	104	-	114
Rezerwa na zobowiązania w ramach utraty wartości segmentu modowego	1 493	(788)	-	705
Odpis na aktywa z tytułu OPD	(7 068)	6 363	-	(705)
Razem	5 653	419	-	6 072

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJŚCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-31.03.2025				
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	6 538	-	-	6 538
Należności z tytułu leasingu	267	(67)	-	200
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 964	(273)	-	3 691
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	1 004	(398)	-	606
Razem	11 772	(738)	-	11 035

11. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunt	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025 roku		5 522	-	-	-	-	5 522
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	(297)	-	-	-	-	(297)
Amortyzacja	-	(285)	-	-	-	-	(285)
Wartość bilansowa netto na 31.03.2025	-	4 940	-	-	-	-	4 940

12. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2025 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 62.138 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych :

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	62 954	57 972
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	36	201
Rozpoznanie nowych umów	-	5 924
Aktualizacja dotychczasowych umów	(396)	598
Aktualizacja wartości	(456)	(1 741)
Reklasyfikacja przeniesienie na aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	62 138	62 954

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie wynika ze zmian wyceny biurowca IMMOBILE K3 opartej o kalkulację aktywa z tytułu prawa do użytkowania i uległa zmianie w sumie na kwotę 852 tys. zł, z tytułu dokonanej aktualizacji wartości (odpisu) i aktualizacji istniejących umów w powiązaniu ze zmianą zobowiązania leasingowego.

Zarząd na dzień 31.03.2025 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2025 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:

Nieruchomości inwestycyjne	Wartość bilansowa	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 44 737 m2	44.260 tys PLN (w tym 4.325 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m2 do 1502,41 zł/m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m2	7.465 tys PLN (w tym 765 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 610,42 zł/m2 do 1.865,44 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½)	282 tys. PLN (w tym 111 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2	1.068 PLN (w tym 223 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 173,87 zł/m2 do 262,94 zł/m2

Poza wymienionymi powyżej nieruchomościami gruntowymi, w nieruchomościach inwestycyjnych spółka prezentuje również wynajem 57% lokalu w biurowcu K3 w kwocie 9.063 tys. PLN.

13. Inwestycje Spółki

Na dzień 30 września 2024 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	31.03.2025				31.12.2024			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
CDI 10 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	1 600	-	1 600	100,0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	21 005	-	21 005	100,0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	n/d				n/d	4 432	-	-
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	2 955	(1 340)	1 615	100,0%	2 955	(1 340)	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	23 605	-	23 605	100,0%	23 605	-	23 605
Fundacja IMMO	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100,00%	3	-	3	100,0%	3	-	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	n/d				n/d	3 038	-	-
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	15 752	-	15 752	100,0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100,00%	580	-	580	100,0%	580	-	580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	3 255	-	3 255	100,0%	3 255	-	3 255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	12 008	-	12 008	100,0%	12 008	-	12 008
PJP Makrum S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	60,15%	47 223	-	47 223	60,2%	47 223	-	47 223
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	71,70%	22 932	-	22 932	71,7%	22 932	-	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	n/d		-	-	n/d	5	-	-
Dlako Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	100,00%	-	-	-	90,0%	-	-	-
PBH S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	0,00%	-	-	-	71,2%	99 450	(99 450)	-
CDI 2 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,00%	2 656		2 656	100,0%	2 656		2 656
CDI KB Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100,00%	631		631	100,0%	631		631
CDI 4 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,00%	5		5	100,0%	5		5
CDI 7 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,00%	5		5	100,0%	5		5
CDI 9 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,00%	5		5	100,0%	5		5
CDI 11 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,00%	5		5	100,0%	5		5
CDI 12 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,00%	5		5	100,0%	5		5
Błonie Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	50,01%	1 367		1 367	-	-	-	-
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	155 710	(1 453)	154 258	X	261 268	(100 903)	152 891

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w dniu 19.02.2025r. zawarła umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji „PBH” S.A. - właściciela marek m.ni. Quiosque i Laurella - na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie należące do niej 170.000 sztuk akcji „PBH” S.A. o wartości księgowej 99.450.000 PLN za cenę łącznie 76.160,50 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy sto sześćdziesiąt 50/100 złotych).

W dniu 5 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła od Focus Hotels S.A. 3.335 udziałów w spółce Błonie Sp. z o.o. Cena sprzedaży udziałów wyniosła łącznie 1.367.350,00 zł, tj. 410,00 zł za jeden udział.

W dniu 6 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła od Pani Agnieszki Izabeli Krzywańskiej 169.616 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o. Cena sprzedaży udziałów wynosi kwotę łącznie 1,00 zł. Grupa Kapitałowa Immobile S.A. na dzień publikacji posiada 100% udziałów Dlako Sp. z o.o., tj. 1.696.269 udziałów.

* Na dzień 31 marca 2025 roku Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio poprzez Spółki zależne 3.932.370 akcji PJP Makrum S.A., co stanowi 65,72% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 3.932.370 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 65,72% ogólnej liczby głosów.

14. Pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Aktywa długoterminowe:		
Pożyczki	28 901	47 966
Pożyczki długoterminowe	28 901	47 966
Aktywa krótkoterminowe:		
Pożyczki	95 454	75 358
Pożyczki krótkoterminowe	95 454	75 358
Pożyczki razem:	124 355	123 324

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 31 marca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku. Na kwotę 120.027 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 31.03.2025			
WIBOR1M+6.5%	PLN	2 100	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN	5 960	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	10 494	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN	37 387	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	36 445	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	6 476	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	4 764	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	17 661	07/2036
odsetki od pożyczek naliczone na 31.03.2025		3 192	
Odpis na pożyczki na 31.03.2025		-124	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2025		124 355	

Stan na 31.12.2024			
WIBOR1M+3%	PLN	4 545	01.12.2024*
WIBOR1M+3.5%	PLN	27 443	01.12.2024*
LIBOR USD+3%	USD	716	01.12.2024*
WIBOR1M+3%	PLN	16 073	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	16 874	09/2025
WIBOR1M+3,5%	PLN	35 955	09/2025
WIBOR1M+6.5%	PLN	2 101	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	6 476	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	4 764	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	36 726	07/2036
Odpisy na pożyczki		-28 349	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2024		123 324	

*Pożyczki zostały sprzedane w dniu 19.02.2025 roku wraz ze sprzedażą wierzytelności i akcji spółki PBH

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2024
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	151 672	172 829
Umowa przekazania		(8 500)
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	32 150	98 722
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2 394	5 546
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(29 008)	(126 624)
Cesja pożyczek	(32 678)	
Odsetki skapitalizowane w okresie	-	9 589
Inne	(52)	110
Wartość brutto na koniec okresu	124 478	151 672
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	28 348	836
Wykorzystanie odpisów	(28 230)	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	25	28 700
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(19)	(1 188)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	124	28 348
Wartość bilansowa na koniec okresu	124 354	123 324

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 32.150 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 28.710 tys. PLN oraz odsetek zafakturowanych w roku ubiegłym w kwocie 298 tys. PLN. Także dokonała cesji pożyczek na które w 2024 roku dokonała odpis.

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	9 201	23 850
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-	(12 088)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	9 201	11 762
Należne dywidendy	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	4 346	4 000
Należności z tytułu leasingu	1 054	1 405
Inne należności	9 233	346
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(306)	(306)
Pozostałe należności finansowe netto	14 327	5 445
Należności finansowe	23 528	17 207
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Pozostałe należności niefinansowe	241	94
Należności niefinansowe	241	94
Należności krótkoterminowe razem	23 769	17 300

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-30 dniowy termin płatności.

Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Obecnie Spółka osiąga przychody głównie z wynajmu oraz usług holdingowych (zarządczych). Klientami są głównie podmioty z Grupy w związku z czym ryzyko kredytowe jest niewielkie i w pełni kontrolowane.

W Pozostałych należnościach długoterminowych na dzień 31 marca 2025 roku Spółka prezentuje kaucję dla banku Santander z tytułu przejętego długu PBH w kwocie 4.000 tys. PLN oraz kaucję z tytułu umów najmu do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 159 tys. PLN

16. Rezerwy

W okresie objętym sprawozdaniem rezerwy długoterminowe z tytułu świadczeń pracowniczych i pozostałe rezerwy krótkoterminowe nie uległy zmianie w stosunku do ubiegłego okresu.

17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.03.2025							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR + marża		-	1 854	1 854	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	190 577	190 577	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	03/2026	-	2 400	2 400	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2034	-	52 288	-	52 288
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	5%	12/2034	-	21 538		21 538
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2025	500	2 400	2 400	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	12/2025	850		-	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	08/2025	270	1 043	1 043	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2025	300	1 255	1 255	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2025	-	900	900	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	3%	12/2025	220		1	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-		-	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31/03/2025				-	9 097	9 097	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2025					283 352	209 527	73 826
Stan na 31.12.2024							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	12/2025	-	2 792	2 792	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31/12/2024	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	4 252	4 252	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	245 590	245 590	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	15 335	15 335	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+1%	12/2025	-	2 872	2 872	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	12/2025	-	1 258	1 258	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	12/2025	-	3 851	3 851	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	12/2025	-	900	900	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	12/2025	-	1 324	1 324	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	12/2025	-	1 977	1 977	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+3%	12/2025	-	957	957	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2024					281 108	281 108	-

W okresie 3 miesięcy 2025 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 11.930 tys. PLN.

Na dzień 31 marca 2025 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 272.786 tys. PLN w tym 264.403 tys. PLN kapitału i 8.383 PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17 571	8 379
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 003	1 285
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	407	420
Inne zobowiązania	5 234	1 254
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	25 215	11 338

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych.

Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

19. Inne istotne zmiany

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

19.1. Sprawy sądowe

Nie występują.

19.2. Zobowiązania warunkowe

Spółka podpisała ze spółkami zależnymi umowę o rozliczenie świadczenia poręczenia. Wynagrodzenie Spółki z tytułu udzielonego poręczenia określono na 1,2 % netto wartości udzielonego poręczenia.

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka udzieliła osiem nowych poręczeń na łączną kwotę 200.830 tys PLN. Pozostałe zmiany wynikają z różnic kursowych z przeliczenia.

W okresie od 01.01.2025 do 31.03.2025 na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne nowe gwarancje ani nie zostały zmienione wartości istniejących gwarancji.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2025	31.12.2024
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	507 006	306 861
Gwarancje	1 668	1 668
Zobowiązania warunkowe ogółem	508 674	308 529

19.3. Zobowiązania inwestycyjne

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

19.4. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

19.5. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	38 043	42 787
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	38 043	42 787
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	283 352	281 108
Leasing	20 824	22 555
Inne zobowiązania finansowe		
Źródła finansowania ogółem	342 219	346 450
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,1	0,1
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata przed opodatkowaniem)	(5 900)	(138 740)
Amortyzacja	290	1 347
Koszty finansowe	6 295	23 468
Przychody z tytułu dywidend	-	10 915
Przychody z tytułu odsetek	2 614	15 188
Przychody z tytułu poręczeń	-	2 383
EBITDA */**	(1 929)	(142 411)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	283 352	281 108
Leasing	20 824	22 555
Dług	304 176	303 663
Wskaźnik długu do EBITDA**	(157,68)	(2,13)

EBITDA* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z przed opodatkowaniem powiększony o koszty amortyzacji, koszty finansowe oraz pomniejszony o przychody z tytułu odsetek, przychody z tytułu dywidend oraz przychody z tytułu poręczeń.

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 3-miesięczny

19.6 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

Nie wystąpiły istotne.

19.7. Zobowiązania leasingowe

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła nowych umów leasingowych.

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

zmiana na zobowiązaniu	31.03.2025	31.12.2024
Wartość na dzień 01 stycznia	22 556	18 024
Spłata części kapitałowych rat leasingu	(1 048)	(4 463)
Zwiększenia	-	7 950
Aktualizacja	(684)	1 046
Wartość na dzień bilansowy	20 824	22 556

Aktualizacja wartości zobowiązania leasingowego wynika z waloryzacji wysokości opłat zgodnie z zapisami w umowie.

20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2024 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

21. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązanymi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 i 2024:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Przychody i należności z tytułu sprzedaży usług	3 796	4 628	11 995	12 475
Przychody i należności z tytułu odsetek	2 559	-	3 192	-
Pozostałe przychody i należności	-	-	629	185
Razem	6 356	4 628	15 816	12 660

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.03.2025	od 01.01 do 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Zakup od jednostek zależnych	1 551	1 274	5 330	1 354
Zakup od jednostek powiazanych	194	-	54	-
Razem	1 745	1 274	5 384	1 354

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.03.2025 (niebadane)		31.12.2024	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	32 150	124 355	79 377	151 673
Razem	32 150	124 355	79 377	151 673

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE,OBLIGACJE WYEMITOWANE	31.03.2025 (niebadane)		31.12.2024	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	11 930	272 786	116 022	261 020
Razem	11 930	272 786	116 022	265 020

Warunki transakcji przeprowadzonych z podmiotami powiązanymi nie odbiegają od transakcji przeprowadzanych na zasadach rynkowych.

22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

W dniu 09 maja 2025 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Pana Rafała Jerzy działającego w imieniu stron porozumienia zawartego w dniu 26 lutego 2025 roku, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych tj. w imieniu własnym, „Fundacji Rodziny Jerzych” Fundacji Rodzinnej, Mikołaja Marii Jerzy, MJT spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Marcelewie, Francois Gros, Filon spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy oraz FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta’Xbiex na Malcie, o rozwiązaniu w dniu 7 maja 2025 roku ww. porozumienia.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, dnia 29 maja 2025 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Członek Zarządu
Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu
Paweł Mirski

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

z up. Grant Thornton Frąckowiak
Prosta Spółka Akcyjna
Karolina Nowak

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2024	od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2024
	tys. PLN			tys. EUR		
<i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</i>						
Przychody operacyjne	6 328	8 386	44 232	1 504	1 938	10 269
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(5 900)	(3 197)	(138 740)	(1 402)	(739)	(32 209)
Zysk (strata) netto	(4 744)	(3 014)	(138 588)	(1 128)	(696)	(32 174)
Zysk na akcję (PLN)	(0,06)	(0,04)	(1,75)	(0,01)	(0,01)	(0,41)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,06)	(0,04)	(1,75)	(0,01)	(0,01)	(0,41)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2069	4,3278	4,3075
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 818	1 753	3 355	1 858	405	779
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 643)	(25 399)	(54 017)	(866)	(5 869)	(12 540)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 165)	23 648	50 299	(990)	5 464	11 677
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10	2	(364)	2	0	(85)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2069	4,3278	4,3075
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>						
Aktywa	376 101	427 780	367 611	89 892	99 463	86 031
Zobowiązania długoterminowe	95 645	21 229	24 285	22 860	4 936	5 683
Zobowiązania krótkoterminowe	242 413	242 746	300 539	57 939	56 441	70 334
Kapitał własny	38 043	163 407	42 787	9 093	37 994	10 013
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,1839	4,3009	4,2730

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią

01 stycznia do 31 marca 2025: 1 euro = 4.2069

01 stycznia do 31 marca 2024: 1 euro = 4.3278

01 stycznia do 31 grudnia 2024: 1 euro = 4.3075

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

31 marca 2025: 1 euro = 4.1839

31 marca 2024: 1 euro = 4.3009

31 grudnia 2024: 1 euro = 4.2730