



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 28 LISTOPADA 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 powiązаныmi.....	24
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	25
Wybrane dane finansowe.....	26

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2025 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2024 (niebadane)
Przychody ze świadczenia usług	9	9 856	9 762	3 358	2 822
Przychody z dywidend		19 748	10 907	13 339	8 281
Przychody z odsetek	9	7 466	12 003	2 185	2 996
Pozostałe przychody operacyjne	9	4 266	4 037	1 825	839
Przychody operacyjne razem		41 336	36 709	20 707	14 938
Koszty świadczenia usług	9	7 451	8 425	2 183	3 202
Koszty ogólnego zarządu	9	7 695	7 525	1 985	2 425
Koszty finansowe	9	17 243	16 699	5 073	5 699
Pozostałe koszty operacyjne	9	1 710	956	774	(20)
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		352	(517)	5	(942)
Koszty operacyjne razem		34 451	33 088	10 020	10 364
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		6 885	3 621	10 687	4 574
Podatek dochodowy	10	(2 137)	(809)	(505)	(338)
Zysk (strata) netto		9 022	4 430	11 192	4 912
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		9 022	4 430	11 192	4 912

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2025 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2024 (niebadane)
- podstawowy		0,12	0,06	0,15	0,07
- rozwodniony		0,12	0,06	0,15	0,07

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	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11	4 370	5 522
Rzeczowe aktywa trwałe		502	909
Nieruchomości inwestycyjne	12	62 233	62 954
Inwestycje w jednostkach zależnych	13	164 384	152 891
Pozostałe należności	15	159	159
Pożyczki	14	27 143	47 966
Aktywa trwałe		258 791	270 401
Aktywa obrotowe			
Zapasy		2 010	3 490
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	14 263	17 300
Pożyczki	14	86 077	75 358
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		3	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1 542	21
Aktywa obrotowe		103 895	96 172
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	1 038
Aktywa razem		362 686	367 611
Pasywa			
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:		(98 188)	(107 211)
- zysk (strata) z lat ubiegłych		(107 210)	31 377
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		9 022	(138 588)
Kapitał własny		51 810	42 787
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	61 826	-
Leasing	19,7	15 220	18 174
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	3 908	6 045
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	26	66
Zobowiązania długoterminowe		80 980	24 285
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	14 188	11 338
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	211 561	281 108
Leasing	19,7	3 372	4 381
Pozostałe rezerwy	16	775	3 712
Zobowiązania krótkoterminowe		229 896	300 539
Zobowiązania razem		310 876	324 824
Pasywa razem		362 686	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 30.09.2025 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		6 885	3 621
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych		25	163
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12	855	876
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		1 395	933
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	(516)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(1 512)	(2 007)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(432)	(159)
Koszty odsetek		16 967	16 683
Przychody z odsetek i dywidend		(27 160)	(22 908)
Inne korekty		667	(9)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		(2 312)	(3 322)
Zmiana stanu zapasów		986	-
Zmiana stanu należności	19,6	13 881	(188)
Zmiana stanu zobowiązań		432	1 183
Zmiana stanu rezerw		(40)	449
Zmiana z tytułu pozostałych aktywów finansowych		-	200
Zapłacone odsetki		(4 133)	(836)
Otrzymane odsetki		3 154	1 958
Otrzymane dywidendy		11 838	5 220
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		23 806	4 664
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		23 806	4 664
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		981	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	12	(108)	(165)
Wydatki z tytułu podwyższenia kapitału w Spółkach zależnych		-	(99 450)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	14	72 928	117 973
Pożyczki udzielone	14	(62 802)	(55 453)
Wydatki na nabycie udziałów/akcji spółek zależnych		(10 127)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		872	(37 095)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	17	31 530	78 468
Spłaty kredytów i pożyczek	17	(50 427)	(43 028)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	19,7	(3 280)	(2 549)
Odsetki zapłacone		(981)	(800)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(23 157)	32 091
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 521	(341)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		21	384
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		1 542	43

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 30.09.2025						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	9 022	9 022
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	9 022	9 022
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30 września 2025 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	(98 188)	51 810

	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	16 423	166 421
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku	-	-	-	-	4 430	4 430
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2024	-	-	-	-	4 430	4 430
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30 września 2024	18 841	(911)	103 711	28 357	20 853	170 851

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 30 września 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 września 2025 roku oraz 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 28 listopada 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 30 września 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 126.001 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. krótkoterminowych pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 86.077 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 211.561 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 200.050 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 202.956 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 na dzień 30.09.2025 w PLN	wartość rynkowa na średnia na dzień 30.09. 2025	nadwyżka wartości rynkowej nad bilansową na dzień 30.09. 2025
PJP MAKRUM S.A.	47 223	3 598 603	15,05	54 159	6 936	15,00	63 320	5 970
	10 127	622 706	-	-	-			
ATREM S.A.	22 932	6 618 184	17,80	117 804	94 871	48,00	317 673	294 741
Total	80 282			171 963	101 807		380 992	300 711

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.

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

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

Zmiany wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe 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,
- przychodów finansowych innych niż odsetki od udzielonych pożyczek do jednostek zależnych
- 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 30.09.2025 roku			
Przychody przypisane do segmentów	36 519	2 232	38 751
Wynik operacyjny segmentu	15 165	106	15 270
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	880	-	880
Aktywa segmentu sprawozdawczego	305 021	56 120	361 141
za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	34 400	-	34 400
Wynik operacyjny segmentu	12 463	-	12 463
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	876		876
Aktywa segmentu sprawozdawczego	399 195	54 743	453 938

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	15 270	12 463
Przychody z tytułu odsetek (nota 9.3. bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	106	52
Pozostałe przychody operacyjne (nota 9.1 poza poręczeniami od jednostek zależnych)	2 479	2 257
Koszty ogólnego zarządu	7 695	8 425
Koszty finansowe (nota 9.4 bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	1 214	1 253
Pozostałe koszty operacyjne (nota 9.2. w całości)	1 710	956
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	352	(517)
Korekty razem	(8 386)	(8 842)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 885	3 621
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	361 141	453 938
Aktywa nie alokowane do segmentów	1 545	47
Aktywa razem	362 686	453 985

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Walne Zgromadzenie Spółki odbyte w dniu 30 maja 2025 roku postanowiło pokryć stratę netto za rok 2024 z zysków z 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 września 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 września 2025 roku wyniosła 9.856 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2024 roku wartość ta wzrosła o 94 tys. PLN.

Koszty świadczenia usług

Koszty świadczonych usług w okresie od stycznia do września 2025 roku osiągnęły poziom 7.451 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2024 roku wartość spadła o 974 tys. PLN.

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do września 2025 roku osiągnęły poziom 7.695 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2024 roku wartość wzrosła o 170 tys. PLN.

9.1. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)
Poręczenia świadczeń pieniężnych	1 787	1 780
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 512	2 007
Przychody z tytułu refaktur	-	32
Inne przychody	966	218
Razem	4 266	4 037

9.2. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)
Udzielone darowizny	15	20
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 395	936
Inne	300	-
Razem	1 710	956

9.3. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Pożyczki i należności	7 360	11 950
Pozostałe odsetki	54	-
Odsetki MSSF	52	52
Razem	7 466	12 003

9.4. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)
<i>Koszty odsetek odsetek:</i>		
<i>Pożyczki</i>	16 150	15 823
Kredyty	64	62
Zobowiązania z tytułu leasingu	981	789
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30	3
Koszty odsetek łącznie	17 225	16 677
<i>Inne:</i>		
Koszty z tytułu umowy poręczeń	-	10
Pozostałe	18	13
Inne koszty finansowe razem	18	23
Razem	17 243	16 699

Zmiany do analogicznego okresu roku poprzedniego**Pozostałe przychody operacyjne**

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2025 roku wyniosła 4.266 tys. PLN, a główną pozycję stanowią przychody w tytule poręczeń świadczeń pieniężnych w wysokości 1.787 tys. PLN.

Dodatkowo Spółka dokonała sprzedaży jednego lokalu, który znajdował się na rzeczowych aktywach trwałych osiągając zysk na poziomie 1 512 tys. PLN

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do września 2025 roku osiągnęły poziom 1.710 tys. PLN (wzrost o 754 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2024).

Przychody z odsetek

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do września 2025 roku osiągnęły poziom 7.466 tys. PLN i były o 4.537 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 września 2025 roku osiągnęły poziom 17.243 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2024 roku o 544 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 17.225 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku i za rok zakończony dnia 30 września 2024 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.09.2025 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	6 885	3 621
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	1 308	688
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi	472	104
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-	-
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania	(4 305)	(2 082)
Nieujęte straty podatkowe	-	200
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	388	282
Podatek według efektywnej stawki podatkowej:	(2 137)	(809)

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 - 5.501 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2024 rok -107 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – na 30.09.2025 rok - 27.818 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – na 30.09.2025 rok -99.438 tys. zł

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

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 653	4 056
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 698	10 174
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(6 045)	(6 118)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(2 137)	72
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)	-	79
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 908)	(6 045)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 039	5 653
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 025	11 772

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIO WYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2025				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	507	(259)	-	248
Wycena bilansowa pozostałych należności	6	-	-	6
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	5 386	(5 278)	-	108
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	57	1	-	58
<i>Zobowiązania:</i>				-
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	9	9	-	18
Rezerwy na świadczenia pracownicze	171	(103)	-	68
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	44	(12)	-	32
Zobowiązania leasingowe	4 230	(760)	-	3 470
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	808	2 211	-	3 019
Wycena bilansowa zobowiązań	10	1	-	11
Rezerwa na zobowiązania w ramach utraty wartości segmentu modowego	1 493	(1 346)	-	147
Odpis na aktywa z tytułu OPD	(7 068)	6 921	-	(147)
Razem	5 653	1 385	-	7 039

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIO WYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2025				
Należności z tytułu prawa do użytkowania	-	-	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	6 538	-	-	6 538
Należności z tytułu leasingu	267	(201)	-	66
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 964	(560)	-	3 404
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	1 004	13	-	1 017
Razem	11 772	(748)	-	11 025

11. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025 roku		5 522	-	-	-	-	5 522
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	(297)	-	-	-	-	(297)
Amortyzacja	-	(855)	-	-	-	-	(855)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2025	-	4 370	-	-	-	-	4 370

12. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2025 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 62.233 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych :

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	62 954	57 972
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	108	201
Rozpoznanie nowych umów	-	5 924
Aktualizacja dotychczasowych umów	(396)	598
Aktualizacja wartości	(1 395)	(1 741)
Reklasyfikacja z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	962	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	62 233	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 1.792 tys. zł, z tytułu dokonanej aktualizacji wartości (odpisu) i aktualizacji istniejących umów w powiązaniu ze zmianą zobowiązania leasingowego.

Zarząd na dzień 30.09.2025 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	45.294 tys PLN (w tym 4.325 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie 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)	Podjęcie 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)	Podjęcie 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)	Podjęcie 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 8.123 tys. PLN.

13. Inwestycje Spółki

Na dzień 30 września 2025 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30.09.2025				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
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
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	70,56%	57 350	-	57 350	60,2%	47 223	-	47 223
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	71,70%	22 932	-	22 932	71,7%	22 932	-	22 932
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	(99 374)	76
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
CDI 13 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,00%	5	-	5	-	-	-	-
Błonie Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	50,01%	1 367	-	1 367	-	-	-	-
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	165 724	(1 340)	164 384	X	253 680	(100 714)	152 967

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.

W dniu 2 czerwca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła 1 akcję spółki zależnej PJP Makrum S.A.

Spółka w okresie sprawozdawczym zwiększyła ilość akcji spółki zależnej PJP Makrum S.A. o 622 706 sztuk, co zwiększa udział w ogólnej liczbie głosów z akcji spółki zależnej na Walnym Zgromadzeniu bezpośrednio z 60,15% do 70,56%, a pośrednio poprzez spółki zależne (Hotel 1 Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. oraz CDI 10 Sp. z o.o.) z 65,73% do 76,14%.

W dniu 18 sierpnia 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. utworzyła spółkę zależną CDI 13 Sp. z o.o. stając się 100% właścicielem.

14. Pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Pożyczki	27 143	47 966
Pożyczki długoterminowe	27 143	47 966
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Pożyczki	86 077	75 358
Pożyczki krótkoterminowe	86 077	75 358
Pożyczki razem:	113 220	123 324

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 września 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku. Na kwotę 113.220 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 30.09.2025			
WIBOR3M+3%	PLN	200	12/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	41 362	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	39 694	12/2025
6.5%	PLN	39	03/2026
WIBOR1M+3%	PLN	6 476	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	4 764	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	15 903	07/2036
odsetki od pożyczek naliczone na 30.09.2025		5 353	
Odpis na pożyczki na 30.09.2025		-571	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2025		113 220	

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 30.09.2025 (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	62 802	98 722
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	7 360	5 546
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(75 583)	(126 624)
Cesja pożyczek	(32 239)	
Odsetki skapitalizowane w okresie	-	9 589
Inne	(221)	110
Wartość brutto na koniec okresu	113 790	151 672
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	28 348	836
Wykorzystanie odpisów	(28 230)	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	512	28 700
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(59)	(1 188)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	571	28 348
Wartość bilansowa na koniec okresu	113 219	123 324

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 62.802 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 72.482 tys. PLN oraz odsetek zafakturowanych w kwocie 3.101 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	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	5 941	23 850
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-	(12 088)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 941	11 762
Należne dywidendy	7 911	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 699	4 000
Należności z tytułu leasingu	346	1 405
Inne należności	57	346
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(2 021)	(306)
Pozostałe należności finansowe netto	7 992	5 445
Należności finansowe	13 933	17 207
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Pozostałe należności niefinansowe	330	94
Należności niefinansowe	330	94
Należności krótkoterminowe razem	14 263	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 30 września 2025 roku Spółka prezentuje 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 spadły o 40 tys. PLN

Pozostałe rezerwy utworzone 31.12.2024 roku na gwarancje związane ze spółką PBH zostały wykorzystane w kwocie 2.937 tys. PLN, i o tą kwotę spadło saldo rezerw.

17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.09.2025							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża		-	3 300	3 300	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	184 928	184 928	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1R + marża	03/2026	-	2 400	2 400	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2034	-	40 288	-	40 288
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	5%	12/2034	-	21 538	-	21 538
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2025	500	1 815	1 815	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	08/2025	270	980	980	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2025	300	1 283	1 283	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2026	-	900	900	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	06/2025	-	68	68	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 30/09/2025				-	15 887	15 887	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2025					273 387	211 561	61 826
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	307	1 258	1 258	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	12/2025	901	3 851	3 851	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	12/2025	-	900	900	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	12/2025	310	1 324	1 324	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	12/2025	482	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 9 miesięcy 2025 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 31.530 tys. PLN.

Na dzień 30 września 2025 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 261.876 tys. PLN w tym 246.754 tys. PLN kapitału i 15.122 PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 107	8 379
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 108	1 285
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	339	420
Inne zobowiązania	7 634	1 254
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	14 188	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 292.299 tys PLN. Pozostałe zmiany wynikają z różnic kursowych z przeliczenia.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2025	31.12.2024
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	599 131	306 861
Gwarancje	686	1 668
Zobowiązania warunkowe ogółem	599 817	308 529

19.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 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	30.09.2025 (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	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	51 810	42 787
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	51 810	42 787
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	273 387	281 108
Leasing	18 592	22 555
Inne zobowiązania finansowe		
Źródła finansowania ogółem	343 789	346 450
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,2	0,1
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata przed opodatkowaniem)	6 885	(138 740)
Amortyzacja	880	1 347
Koszty finansowe	17 243	23 468
Przychody z tytułu dywidend	19 748	10 915
Przychody z tytułu odsetek	7 466	15 188
Przychody z tytułu poręczeń	1 787	2 383
EBITDA */**	(3 994)	(142 411)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	273 387	281 108
Leasing	18 592	22 555
Dług	291 979	303 663
Wskaźnik długu do EBITDA**	(73,11)	(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 9-miesięczny

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

Nie wystąpiły istotne zmiany poza zmianą stanu należności z tytułu należnej dywidendy w kwocie 7 911 tys. PLN.

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	30.09.2025	31.12.2024
Wartość na dzień 01 stycznia	22 556	18 024
Splata części kapitałowych rat leasingu	(3 280)	(4 463)
Zwiększenia	-	7 950
Aktualizacja	(684)	1 046
Wartość na dzień bilansowy	18 592	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 powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązаныmi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 i 2024:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Przychody i należności z tytułu sprzedaży usług	10 699	17 313	2 273	12 475
Przychody i należności z tytułu odsetek	7 340	11 950	5 353	-
Dywidendy należne od jednostek zależnych	19 748	10 907	7 911	-
Pozostałe przychody i należności	1 787	1 780	1 355	185
Razem	39 574	41 949	16 891	12 660

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.09.2025	od 01.01 do 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Zakup od jednostek zależnych	4 853	4 136	1 539	1 354
Zakup od jednostek powiązanych	396	396	54	-
Pozostałe zobowiązania dotyczące kaucji i cesji wierzytelności	-	-	6 801	758
Razem	5 249	4 532	8 394	2 112

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2025 (niebadane)		31.12.2024	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
	Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	62 802	113 220	79 377
Razem	62 802	113 220	79 377	151 673

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	30.09.2025 (niebadane)		31.12.2024	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
	Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	31 530	261 876	116 022
Razem	31 530	261 876	116 022	261 020

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

22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 30 września 2025 roku Emitent ("Spółka Przejmująca") w komunikatach bieżącym nr 26/2025 i nr 27/2025 zawiadomił o zamiarze połączenia Emitenta ze spółką zależną CDI 4 Sp. z o.o. oraz CDI 7 Sp. z o.o. ("Spółki Przejmowane"). Uchwała o połączeniu została podjęta przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Przejmującej w dniu 31 października 2025 roku (raport bieżący nr 32/2025). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółkach Przejmowanych.

Bydgoszcz, dnia 28 listopada 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	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
	(niebadane)	(niebadane)		(niebadane)	(niebadane)	
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody operacyjne	41 336	36 709	44 232	9 749	8 523	10 269
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 885	3 621	(138 740)	1 624	841	(32 209)
Zysk (strata) netto	9 022	4 430	(138 588)	2 128	1 029	(32 174)
Zysk na akcję (PLN)	0,12	0,06	(1,75)	0,03	0,01	(0,41)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,12	0,06	(1,75)	0,03	0,01	(0,41)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2402	4,3068	4,3075
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 806	4 664	3 355	5 614	1 083	779
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	872	(37 095)	(54 017)	207	(8 613)	(12 540)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(23 157)	32 091	50 299	(5 461)	7 451	11 677
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 521	(341)	(364)	359	(79)	(85)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2402	4,3068	4,3075
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	362 686	453 985	367 611	84 954	106 094	86 031
Zobowiązania długoterminowe	80 980	19 405	24 285	18 968	4 535	5 683
Zobowiązania krótkoterminowe	229 896	263 729	300 539	53 850	61 632	70 334
Kapitał własny	51 810	170 851	42 787	12 136	39 927	10 013
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2692	4,2791	4,2730

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

01 stycznia do 30 września 2025: 1 euro = 4.2402
01 stycznia do 30 września 2024: 1 euro = 4.3068
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 do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

30 września 2025: 1 euro = 4.2692
30 września 2024: 1 euro = 4.2791
31 grudnia 2024: 1 euro = 4.2730