



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**

**ZA OKRES 12 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 28 KWIETNIA 2026 ROKU

Spis treści

1	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2025 rok	4
1.1	Charakterystyka sprzedaży	4
1.2	Wyniki finansowe	5
1.3	Przepływy pieniężne	10
1.4	Analiza wskaźnikowa	10
2	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona	11
3	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.....	13
3.1	Deklaracja ładu korporacyjnego	13
3.2	Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	15
3.3	Akcjonariat Spółki	16
3.4	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	17
3.5	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu.....	17
3.6	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.....	17
3.7	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	17
3.8	Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki	18
3.9	Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	18
3.10	Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2025 roku	20
3.11	Informacje dotyczące Komitetu Audytu	23
3.12	Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki.....	25
4	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	25
5	Informacje o umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	26
5.1	Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2025 roku	26
5.2	Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym.....	26
6	Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.....	26
6.1	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką na dzień 31.12.2025 roku.....	26
6.2	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w	

tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania	29
7 Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	29
8 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	29
9 Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	31
10 Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanym	34
11 Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 28.04.2026 roku	35
12 Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	36
13 Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Spółka zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.....	36
14 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	37
15 Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu i możliwym wpływem na wyniki w kolejnych latach	38
16 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki	38
16.1 Czynniki zewnętrzne.....	38
16.2 Czynniki wewnętrzne.....	39
16.3 Dywidenda	39
17 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową	39
18 Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie	40
19 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami	40
20 Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę oraz informacje o znanych Spółce umowach, zawartych, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	41
21 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	42
22 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	42
23 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	43

1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2025 rok

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także: GK IMMOBILE S.A.) osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.

Na dzień 31.12.2025 roku GK IMMOBILE S.A. zatrudniała 50 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie i biurze Zarządu,
- dziale administracyjno-księgowym i wsparcia biznesu,
- dziale controllingu finansowego,
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- dziale IT,
- obszarze prawnym.

Spółka, w wyniku połączenia ze spółkami zależnymi, przejściowo kontynuuje działalność operacyjną tych podmiotów (np. sprzedaż lokali mieszkalnych i innych) do momentu jej naturalnego wygaśnięcia.

W związku z faktem, iż Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest Spółką matką grupy kapitałowej, a jej aktywa to głównie posiadane akcje i udziały w spółkach zależnych oraz pożyczki do spółek zależnych, to ocena wyników finansowych oraz zdarzeń gospodarczych jest analizowana przez Zarząd głównie z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki.

1.1 Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., jako typowa Spółka holdingowa, nie osiąga, poza przychodami z usług korporacyjnych (holdingowych) świadczonych dla podmiotów z Grupy, znaczących przychodów z działalności operacyjnej.

<i>Segmenty Operacyjne</i>	<i>Usługi Holdingowe</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Razem</i>
za okres od 01.01 do 31.12.2025 roku			
Przychody przypisane do segmentów	45 708	0	45 708
Wynik operacyjny segmentu	6 038	0	6 038
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	1 174	0	1 174
Aktywa segmentu sprawozdawczego	348 648	56 371	405 019
za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku			
Przychody przypisane do segmentów	41 934	0	41 934
Wynik operacyjny segmentu	10 756	0	10 756
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	1 347	0	1 347
Aktywa segmentu sprawozdawczego	310 096	57 491	367 587

Na dzień 31.12.2025 roku oraz na dzień 31.12.2024 roku w segmencie usług holdingowych uwzględnione są także pozostałe przychody/koszty związane z działalnością holdingową, tj. przychody z tytułu dywidend, odsetki od

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych, a w aktywach segmentu - inwestycje w jednostki zależne i pożyczki udzielane wewnątrz Grupy.

W 2025 roku oraz w 2024 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

Informacja o działalności operacyjnej prowadzonej w Spółkach zależnych od GK IMMOBILE S.A. znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym GK IMMOBILE S.A.

1.2 Wyniki finansowe

W poniższej tabeli przedstawione zostało Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów GK IMMOBILE S.A. za 2025 oraz 2024 rok.

	<i>od 01.01 do 31.12.2025</i>	<i>od 01.01 do 31.12.2024</i>
Przychody ze świadczenia usług	14 535	13 501
Przychody z dywidend	19 748	10 915
Przychody z odsetek	9 015	15 188
Pozostałe przychody operacyjne	105 445	4 628
Przychody operacyjne razem	148 743	44 232
Koszty świadczenia usług	10 823	10 639
Koszty ogólnego zarządu	9 866	9 811
Koszty finansowe	20 848	23 468
Pozostałe koszty operacyjne	3 395	1 763
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-5 390	718
Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów i pożyczek przeznaczonych do zbycia	0	138 009
Koszty operacyjne razem	50 322	182 972
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	98 421	-138 740
Podatek dochodowy	-2 983	-152
Zysk (strata) netto	101 404	-138 588
Inne całkowite dochody		
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	0	0
Pozycje niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	0	0
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	101 404	-138 588

Z uwagi na fakt, że Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to typowa spółka holdingowa, świadcząca usługi dla podmiotów z Grupy, Spółka prezentuje wszystkie osiągnięte przychody i ponoszone koszty w części operacyjnej rachunku wyników.

Przychody Spółki w 2025 roku wzrosły o 104,5 mln PLN, tj. o 236,3% w porównaniu do roku 2024, w tym:

- przychody ze świadczenia usług wzrosły o 1,0 mln PLN, tj. 7,7%
- przychody z dywidend wzrosły o 8,8 mln PLN, natomiast przychody z odsetek spadły o 6,2 mln PLN,
- pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 100,8 mln PLN i są wynikiem zbycia udziałów w spółkach CDI KB Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o., CDI 12 Sp. z o.o. oraz CDI 13 Sp. z o.o.

Koszty Spółki w 2025 roku spadły o 132,7 mln PLN, czyli 72,5% w porównaniu do roku 2024, w tym:

- koszty świadczenia usług wzrosły o 0,2 mln PLN, tj. 1,7%,
- koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,1 mln PLN, tj. 0,6%,
- koszty finansowe spadły o 2,6 mln PLN, tj. 11,2%,
- pozostałe koszty operacyjne wzrosły o 1,6 mln PLN, tj. 92,6% i osiągnęły wartość 3,4 mln PLN.

Aktywa

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	5 254	5 522
Rzeczowe aktywa trwałe	544	909
Nieruchomości inwestycyjne	58 660	62 954
Inwestycje w jednostkach zależnych	163 772	152 891
Pozostałe należności	51 759	159
Pożyczki	96 574	47 966
Aktywa trwałe	376 563	270 401
Aktywa obrotowe		
Zapasy	5 350	3 490
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 536	17 300
Pożyczki	11 570	75 358
Pozostałe aktywa finansowe	3	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 267	21
Aktywa obrotowe	30 726	96 172
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	1 038
Aktywa razem	407 290	367 611

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.12.2025 roku wzrosła o 106,2 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2024 roku i wyniosła 376,6 mln PLN. Główne zmiany wobec stanu na koniec 2024 roku to wzrost pożyczek o 48,6 mln PLN oraz wzrost pozostałych należności o 51,6 mln PLN, które dotyczą zbycia udziałów spółek segmentu deweloperskiego do Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. .

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2025 roku spadły o 65,4 mln PLN w stosunku do 31.12.2024 roku i wyniosły 30,7 mln PLN, na co wpływ miał spadek wartości udzielonych pożyczek o 63,8 mln PLN, spadek należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 5,8 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.12.2025 roku oraz 31.12.2024 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Stan na 31.12.2025					
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 240	1 715
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	0	3 255
Hotel 1 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	12 008	0	12 008
PJP MAKRUM S.A.*	Przemysł	70,76%	57 294	0	57 294
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	0	22 932
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	100%	0	0	0
CDI 2 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 656	0	2 656
CDI KB Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	0	631	0	0
CDI 4 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	0	5	0	0
CDI 7 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	0	5	0	0
CDI 9 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	0	5	0	0
CDI 11 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	0	5	0	0
CDI 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	0	5	0	0
CDI 13 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	0	5	0	0
Błonie Sp. z o.o.	Działalność handlowa	50,01%	1 367	0	1 367
Wartość bilansowa inwestycji razem			165 673	-1 240	163 772

*Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki zależne 4.555.077 akcji PJP Makrum S.A., co stanowi 76,14% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 4.555.077 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 76,14% ogólnej liczby głosów.

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

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

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

W dniu 2 czerwca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immoblie 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 25 sierpnia 2025 została zarejestrowana Spółka CDI 13 Sp. z o.o., w której Grupa Kapitałowa Immoblie S.A. posiada 100% udziału w kapitale podstawowym.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

W dniu 1 grudnia 2025 roku zostało zarejestrowane połączenie spółki CDI 4 Sp. z o.o. i CDI 7 Sp. z o.o. ze Spółką GK IMMOBILE S.A.

W dniu 18 grudnia 2025 roku doszło do zawarcia umów zbycia udziałów ze spółką Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., na podstawie, której Spółka sprzedała spółce Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. 100% udziałów w spółkach: CDI KB Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o., CDI 12 Sp. z o.o., CDI 13 Sp. z o.o.

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Stan na 31.12.2024					
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 340	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	0	3 255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	12 008	0	12 008
PJP MAKRUM S.A.	Przemysł	60,2%	47 223	0	47 223
ATREM S.A.	Automatyka	71,7%	22 932	0	22 932
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	90%	0	0	0
PBH S.A.	Działalność handlowa	71,2%	99 450	-99 450	0
CDI 2 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 656	0	2 656
CDI KB Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	631	0	631
CDI 4 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 7 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 9 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 11 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
Wartość bilansowa inwestycji razem			253 680	-100 790	152 891

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy

	31.12.2025	31.12.2024
Pasywa		
Kapitał podstawowy	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:	13 285	-107 211
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-88 119	31 377
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	101 404	-138 588
Kapitał własny	163 283	42 787
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	63 644	0
Leasing	17 294	18 174
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 136	6 045
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	17	66
Zobowiązania długoterminowe	84 091	24 285
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 017	11 338
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	145 635	281 108
Leasing	3 847	4 381
Pozostałe rezerwy	417	3 712
Zobowiązania krótkoterminowe	159 916	300 539
Zobowiązania razem	244 007	324 824
Pasywa razem	407 290	367 611

Kapitał własny Spółki na dzień 31.12.2025 roku wyniósł 163,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 120,5 mln PLN w stosunku do stanu na 31.12.2024 roku. Wzrost kapitałów własnych wynika głównie z zysku netto bieżącego okresu sprawozdawczego w wysokości 101,4 mln PLN.

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31.12.2025 roku spadła o 80,8 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2024 roku i osiągnęła poziom 244,0 mln PLN.

Główne zmiany w strukturze zobowiązań spowodował spadek krótkoterminowych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o 135,5 mln PLN oraz wzrost długoterminowych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o 63,6 mln PLN.

1.3 Przepływy pieniężne

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01.01 do 31.12.2025</i>	<i>od 01.01 do 31.12.2024</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	57 697	3 355
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	20 670	-54 017
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-76 122	50 299
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21	385
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 246	-364
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 267	21

W 2025 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 57,7 mln PLN. Zysk brutto w wysokości 98,4 mln PLN został skorygowany głównie o wynik ze sprzedaży aktywów finansowych 97,3 mln PLN, koszty odsetek w wysokości 20,5 mln PLN oraz przychody z odsetek i dywidend w wysokości 28,7 mln PLN.

Największe zmiany wpływające na środki pieniężne z działalności operacyjnej dotyczyły zwiększenia zmiany stanu zobowiązań o 50,3 mln PLN, zmniejszenia zmiany stanu należności o 5,8 mln PLN, zapłaconych odsetek w kwocie 4,9 mln PLN, otrzymanych odsetek na kwotę 3,7 mln PLN oraz otrzymanych dywidend w wysokości 19,7 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła dodatni przepływ pieniężny w wysokości 20,7 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z pożyczkami udzielonymi w wysokości 95,3 mln PLN, otrzymanymi spłatami pożyczek udzielonych w wysokości 83,1 mln PLN.

Na działalności finansowej odnotowano ujemny przepływ w wysokości 76,1 mln PLN, na co głównie składały się:

- wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 58,3 mln PLN,
- spłaty kredytów i pożyczek w wysokości 128,8 mln PLN,
- spłaty zobowiązań z tytułu leasingu w wysokości 4,3 mln PLN.

1.4 Analiza wskaźnikowa

W związku z charakterem działania GK IMMOBILE S.A. ciężar analizy efektywności działalności operacyjnej spoczywa na analizie sprawozdań finansowych spółek operacyjnych oraz analizie sprawozdania skonsolidowanego GK IMMOBILE.

Na koniec 2025 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do roku 2024. Spółka, z uwagi na jej holdingowy charakter, nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań pomimo wysokiej nominalnej wartości ujemnego kapitału obrotowego netto na ponad 128,8 mln PLN.

Wskaźniki rentowności uległy znacznej poprawie.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

<i>WSKAŹNIK</i>	<i>FORMUŁA</i>	<i>CEL</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Obrotowość aktywów	Przychody operacyjne / aktywa	max.	36,52%	12,03%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,66	0,26
Kapitał obrotowy netto w tyś. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-128 772	-199 617
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,19	0,32
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,16	0,31
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,60	0,88
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	1,49	7,59
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / Przychody operacyjne	max.	68,17%	-313,32%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / Przychody operacyjne	max.	66,17%	-313,66%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	24,90%	-37,70%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	62,10%	-323,90%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tyś. PLN	Zysk (strata) przed opodatkowaniem + Amortyzacja	max.	99 595	-137 393
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody operacyjne	max.	66,96%	-310,62%

* do obliczeń powyższych wskaźników zobowiązania krótko i długoterminowe zostały pomniejszone o wartość rezerw odpowiednio krótko i długoterminowych

2 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona

W związku z charakterem prowadzonej działalności przez GK IMMOBILE S.A. podstawowe zagrożenia i ryzyka to:

- ryzyko utraty zdolności Spółek operacyjnych Grupy Kapitałowej do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy, najmu majątku oraz pożyczek itp.,
- ewentualne pogorszenie ogólnej kondycji finansowej Spółek zależnych, co może powodować konieczność ich wsparcia finansowego, w tym w związku z wojną w Ukrainie i w rejonie Zatoki Perskiej,
- efektywność dalszych działań reorganizacyjnych, w tym sprzedaży udziałów i relokacji aktywów trwałych w ramach Grupy Kapitałowej,
- ryzyko inflacyjne oraz związane z nim ryzyko utrzymania lub wzrostu poziomu stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- ryzyko związane ze spłatą udzielonych pożyczek oraz ryzyko utraty wartości posiadanych udziałów i akcji,
- ryzyko podatkowe związane z zarządzaniem dużą grupą podmiotów zależnych (ryzyko związane z transakcjami pomiędzy spółkami w Grupie) oraz nowymi regulacjami podatkowymi (ewentualne schematy podatkowe).

Działalność GK IMMOBILE S.A., jak wszystkich podmiotów gospodarczych, narażona jest na szereg ryzyk i zagrożeń, jednakże z uwagi na przeniesienie działalności operacyjnej do Spółek zależnych ryzyka te dotyczyć będą GK IMMOBILE S.A. w sposób pośredni.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w skali Świata i Polski

Sytuacja GK IMMOBILE S.A. jest ściśle związana z sytuacją gospodarczą Polski oraz krajów, do których Spółki zależne eksportują swoje wyroby, a pośrednio z koniunkturą globalną. Działalność spółek zależnych z segmentu przemysłowego, budownictwa i automatyki i elektroenergetyki związana jest w znacznej mierze z działalnością inwestycyjną w gospodarce. Zmniejszenie inwestycji negatywnie odbija się na potencjalnym popycie w tym segmencie. Niestety wysoki poziom inflacji powoduje znacznie większą zachowawczość przedsiębiorców w stosunku do inwestycji. Zjawisko inflacji znacząco utrudnia oszacowanie zachowania się cen dóbr i usług, zarówno tych, które są wykorzystywane w produkcji jak i zbywanych produktów. Inflacja powoduje również powstanie niepewności odnośnie stóp procentowych. Ich podniesienie powoduje wzrost kosztów inwestycji i część z nich może okazać się nieopłacalna.

Sytuacja makroekonomiczna wpływa także na popyt w pozostałych najważniejszych segmentach, w których działają podmioty zależne Spółki – hotelarstwie, działalności deweloperskiej i budownictwie.

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie

Ryzyko wpływa na GK IMMOBILE S.A. w sposób pośredni, poprzez jego wpływ na działalność Spółek zależnych. W momencie publikacji niniejszego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską gospodarkę, a jej konsekwencje w (przypadku utrzymującego się konfliktu) z miesiąca na miesiąc będą narastać.

Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z państwami zaangażowanymi w konflikt czy też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią, niemniej, Zarząd GK IMMOBILE S.A. ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej może mieć pośredni negatywny wpływ na przyszłe wyniki Grupy w perspektywie najbliższych dwunastu miesięcy.

Po dniu bilansowym nastąpiła eskalacja napięć o charakterze zbrojnym w rejonie Zatoki Perskiej, co zostało szczegółowo opisane w punkcie 23. niniejszego sprawozdania.

Ryzyko związane z zarządzaniem i reorganizacją jednostek zależnych

Wraz z objęciem kontroli nad nowymi podmiotami przez spółki zależne w istotny sposób wzrosły wyzwania związane z zarządzaniem poszerzoną Grupą Kapitałową. Skala prowadzonej działalności, jej różnorodność, planowane działania reorganizacyjne oraz struktura organizacyjna Grupy rodzą ryzyka związane z optymalnym zarządzaniem strategicznym. Ryzyko to wzrosło w związku z poniesioną w roku 2024 stratą. Ryzyko to jest zmniejszane poprzez zaangażowanie w zarządach Spółek zależnych osób o wysokich kompetencjach i doświadczeniu w danych segmentach.

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Działalność prowadzona przez GK IMMOBILE S.A. nie jest koncesjonowana, stąd Spółka nie jest bezpośrednio narażona na ryzyko związane ze zmianą regulacji prawnych w zakresie prowadzonej działalności. Zmieniające się przepisy prawa, częste nowelizacje, niespójność prawa, a w szczególności przepisy podatkowe, celne i przepisy prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, mogą wywołać negatywne skutki dla działalności GK IMMOBILE S.A. w postaci zwiększenia kosztów usług obcych (doradcy, konsultanci) oraz osobowych. Nie można także wykluczyć

wzmoczonego protekcjonizmu w działaniach innych rządów i ustawodawców, co może ograniczać konkurencyjność GK IMMOBILE S.A. na rynku międzynarodowym.

Ryzyko zmian kursu walut

Po dokonanych zmianach organizacyjnych w GK IMMOBILE S.A. nie występuje już bezpośrednie ryzyko walutowe związane z działalnością operacyjną. Jednakże zmiany kursów walut wobec PLN wpływają na poziom zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych. Wartość zobowiązań Spółki w walutach obcych na dzień 31.12.2025 roku wynosi 0,4 mln USD oraz 2,0 mln EUR.

Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Spółki

Z uwagi na charakter aktualnie prowadzonej działalności przez GK IMMOBILE S.A. zmianie uległa ocena ryzyka związanego z problemami płatniczymi i ryzyka bankructwa odbiorców Spółki. Ryzyka te wpływają na GK IMMOBILE S.A. w sposób pośredni, poprzez ich wpływ na zdolność Spółek zależnych do generowania dodatnich przepływów pieniężnych pozwalających na spłatę zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A. z tytułu pożyczek, umów dzierżaw i innych.

Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej i trwałości źródeł finansowania

Spółka w finansowaniu działalności rozwojowej korzysta z szeregu źródeł finansowania. Są to kredyty bankowe, pożyczki od podmiotów zależnych oraz obligacje i pożyczki od podmiotów niefinansowych. Część z tych instrumentów finansowych ma charakter krótkoterminowy, co może narazić Spółkę na potencjalne ryzyko zachwiania płynności. Ryzyko to jest ograniczane poprzez dywersyfikację źródeł finansowania oraz bieżącą analizę pozycji płynnościowej Spółki.

Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami do podmiotów zależnych

Z uwagi na fakt, że znaczącymi aktywami Spółki są udzielone pożyczki oraz udziały w spółkach zależnych to utrata wartości z tego tytułu jest istotnym zagrożeniem. Ryzyko to jest zmniejszane poprzez bieżącą kontrolę działalności spółek zależnych.

3 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

3.1 Deklaracja ładu korporacyjnego

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021” obowiązujące od 01.07.2021 r. w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie nr 13/1834/2021 z dnia 29.03.2021 r., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przyjęła do stosowania z zastrzeżeniem trwałego lub częściowego niestosowania niektórych zasad. O powyższym informowano w opublikowanym w dniu 29.07.2021 r. raporcie giełdowym EBI. Informacja ta również znajduje się na stronie internetowej Spółki www.immobile.com.pl w dziale Relacje Inwestorskie/Ład korporacyjny. Zbiór tych zasad, którym Spółka podlega jest publicznie dostępny na www.gpw.pl/dobre-praktyki oraz w siedzibie GPW.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje zasad nr: 1.3.1., 1.4., 1.4.1., 1.4.2., 2.1., 2.2., 4.3. Równocześnie Spółki nie dotyczy zasada 1.6; 3.3.; 3.10.

1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

1.3.1. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju.

Komentarz Spółki: Spółka w swojej działalności uwzględnia kwestie środowiskowe wynikające z obowiązujących przepisów, dotyczące bieżącej działalności, świadczonych usług i wytwarzanych produktów. Grupa Kapitałowa IMMOBILE jest fundatorem Fundacji Immo, której głównym celem jest działalność na rzecz klimatu, głównie poprzez sadzenie drzew. Fundacja wspierana jest finansowo przez podmioty z Grupy Kapitałowej Spółki. Spółka nie wdrożyła jednakże, z uwagi na szeroki zakres działalności, obszarów zarządczych i kontrolnych dotyczących ryzyk i mierników związanych ze zmianami klimatu.

1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

Komentarz spółki: Spółka nie wdrożyła, z uwagi na szeroki zakres działalności, obszarów zarządczych i kontrolnych dotyczących ryzyk i mierników związanych ze zmianami klimatu.

1.4.1. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka.

Komentarz spółki: Spółka nie wdrożyła, z uwagi na szeroki zakres działalności, obszarów zarządczych i kontrolnych dotyczących ryzyk i mierników związanych ze zmianami klimatu.

1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Komentarz spółki: Spółka nie publikuje wskaźnika równości wynagrodzeń – dane te zostały przedstawiane w ramach Grupy Kapitałowej w 2024 roku. W 2025 roku Grupa Kapitałowa skorzystała z możliwości zwolnienia z obowiązku sporządzania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju za rok obrotowy 2025 oraz 2026.

1.6. W przypadku spółki należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 raz na kwartał, a w przypadku pozostałych nie rzadziej niż raz w roku, spółka organizuje spotkanie dla inwestorów, zapraszając na nie w szczególności akcjonariuszy, analityków, ekspertów branżowych i przedstawicieli mediów. Podczas spotkania zarząd spółki prezentuje i komentuje przyjętą strategię i jej realizację, wyniki finansowe spółki i jej grupy, a także najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągnięte wyniki i perspektywy na przyszłość. Podczas organizowanych spotkań zarząd spółki publicznie udziela odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania.

Komentarz spółki : Nie dotyczy - spółka nie należy do indeksu WIG20, mWIG40 i sWIG80.

2. Zarząd i Rada Nadzorcza

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Komentarz Spółki: Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonych funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. W opinii Spółki kryteria te zapewniają efektywną realizację strategii, a w konsekwencji rozwój spółki i korzyści dla akcjonariuszy. Spółka nie widzi uzasadnienia dla konieczności opracowania i stosowania polityki różnorodności w stosunku do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Komentarz Spółki: Spółka nie posiada polityki różnorodności. Jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonych funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata.

3. Systemy i funkcje wewnętrzne

3.3. Spółka należąca do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 powołuje audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego, działającego zgodnie z powszechnie uznanymi międzynarodowymi standardami praktyki zawodowej audytu wewnętrznego. W pozostałych spółkach, w których nie powołano audytora wewnętrznego spełniającego ww. wymogi, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcje komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba powołania takiej osoby.

Komentarz Spółki: Nie dotyczy - spółka nie należy do indeksu WIG20, mWIG40 i sWIG80.

3.10. Co najmniej raz na pięć lat w spółce należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 dokonywany jest, przez niezależnego audytora wybranego przy udziale komitetu audytu, przegląd funkcji audytu wewnętrznego. Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki : Nie dotyczy - spółka nie należy do indeksu WIG20, mWIG40 i sWIG80.

4. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Komentarz Spółki: Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej. Zastosowanie technologii transmisji i utrwalania przebiegu obrad jest kosztowne. W chwili obecnej zarząd Spółki nie widzi potrzeby ponoszenia wysokiego wydatku inwestycyjnego na ten cel.

3.2 Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

W roku 2025 księgi rachunkowe Spółki prowadzone były w zewnętrznym profesjonalnym biurze rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmiot księgowy przygotowuje sprawozdanie finansowe Spółki pod bezpośrednim nadzorem Członka Zarządu / Dyrektora Finansowego Spółki.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy w szczególności: przegląd półrocznego sprawozdania finansowego oraz badanie wstępne i badanie

zasadnicze sprawozdania rocznego. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza w drodze akcji ofertowej, z grona renomowanych firm audytorskich, gwarantujących wysokie standardy usług i niezależność.

W 2025 roku działał Komitet Audytu, którego rolą jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej, współpraca z biegłymi rewidentami Spółki, Zarządem oraz innymi zaangażowanymi stronami, a także monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego oraz wykonywania czynności rewizji finansowej.

Celem zapewnienia rzetelności prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki oraz generowania danych finansowych do prezentacji o wysokiej jakości, Zarząd Spółki przyjął i zatwierdził do stosowania Politykę Rachunkowości zgodną z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz szereg procedur wewnętrznych w zakresie systemów kontroli i oceny ryzyk wynikających z działalności Spółki.

Spółka korzysta także z usług doradczych innych profesjonalnych podmiotów w dziedzinie rachunkowości i prawa podatkowego w celu eliminacji ryzyk w tym zakresie.

W Spółce oraz spółkach zależnych przestrzegane są Zasady bezpieczeństwa, regulujące działania w zakresie bezpieczeństwa osobowego, fizycznego oraz w sieciach i systemach teleinformatycznych (IT). Nadzór nad tym procesem sprawuje utworzony w tym celu Dział Bezpieczeństwa.

Istotnym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest przestrzeganie wewnętrznych procedur oraz analizy odchyłeń sprawozdań finansowych. Analizy bazują na procedurach analitycznych dotyczących odchyłeń danych rzeczywistych w porównaniu do danych budżetowych oraz historycznych.

3.3 Akcjonariat Spółki

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba akcji zwykłych</i>	<i>% udziału w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów na WZ</i>	<i>% udziału w głosach na WZ</i>
Stan na 31.12.2025				
Rafał Jerzy (osobiście oraz pośrednio poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych' Fundację Rodzinną i MJT Sp. z o.o.)	46 649 697	62%	46 649 697	62%
François Gros (osobiście oraz za pośrednictwem Filon sp. z o.o. i FG International Investment Holding Limited)	10 593 609	14%	10 593 609	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A	4 479 266	6%	4 479 266	6%
Pozostali akcjonariusze	13 640 360	18%	13 640 360	18%
OGÓLEM	75 362 932	100%	75 362 932	100%

W dniu 3 stycznia 2025 roku Jednostka Dominująca otrzymała od pana Sławomira Winieckiego (dalej „Akcjonariusz”) zawiadomienie z informacją, iż w wyniku transakcji sprzedaży akcji Spółki na rynku regulowanym z dnia 2 stycznia 2025 roku, udział Akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów zszedł poniżej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w Spółce.

W dniu 26 lutego 2025 roku doszło do zawarcia porozumienia między Fundacją Rodziny Jerzych Fundacją Rodzinną, Rafałem Jerzy, Mikołajem Jerzy, MJT Sp. z o.o., François Gros, Filon Sp. z o.o. oraz FG International Investment Holding Limited 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. Łącznie strony porozumienia posiadają 79,51% akcji Spółki. Porozumienie zostało zawarte na czas określony, do dnia rozliczenia Wezwania Dobrowolnego przeprowadzonego wspólnie przez Strony Porozumienia.

W dniu 25 marca 2025 roku zostało ogłoszone wezwanie na sprzedaż akcji Spółki wezwanie wspólnie przez Strony powyżej opisanego porozumienia („Wzywający”), na podstawie art. 72a ust. 1 Ustawy o Ofercie oraz przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 23 maja 2022 r. w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, sposobu i trybu składania i przyjmowania zapisów w wezwaniu oraz dopuszczalnych rodzajów zabezpieczenia (Dz. U. z 2022 r., poz. 1134) („Rozporządzenie”).

Zgodnie z raportem bieżącym nr 15/2025 z dnia 09.05.2025 roku Grupa Kapitałowa Immoblie S.A. informuje, że w dniu 09.05.2025 roku otrzymała zawiadomienie od Pana Rafała Jerzego, z którego wynika, że porozumienie z dnia 26.02.2025 roku zostało rozwiązane w dniu 07.05.2025 roku.

W wyniku powyższego wezwania Fundacja Rodziny Jerzych FR nabyła 300.000 sztuk akcji Spółki a MJT Sp. z o.o. nabyła 124.985 sztuk akcji Spółki.

Po wezwaniu Rafał Jerzy posiada bezpośrednio i pośrednio 46.649.697 sztuk akcji Spółki co stanowi 62% ogólnej liczby głosów na WZA.

Spółka informuje, iż w okresie od 01.01.2026 roku do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 28.04.2026 roku do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły zawiadomienia powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA

3.4 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

W Spółce nie ma jakichkolwiek papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

3.5 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie ma jakichkolwiek ograniczeń, innych niż wynikające z powszechnie obowiązujących ustaw, odnośnie wykonywania prawa głosu, w tym również ograniczeń czasowego wykonywania prawa głosu, jak również nie ma żadnych postanowień, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadanych papierów wartościowych.

3.6 Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

W Spółce nie ma jakichkolwiek ograniczeń, innych niż wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących ustaw, dotyczących przenoszenia praw własności z papierów wartościowych.

3.7 Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie z art. 13 Statutu Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków pełniących funkcję Prezesa, Wiceprezesa lub Członka Zarządu, powoływanych przez Radę Nadzorczą na trzyletnią kadencję – wspólną dla całego organu. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorczą.

Ponadto, Rada Nadzorczą może odwoływać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Zarząd Spółki wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo lub Statut dla pozostałych władz Spółki.

Do Zarządu mogą być powoływane osoby spośród akcjonariuszy lub spoza ich grona.

Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zarząd jest organem Spółki, powołanym przez Radę Nadzorczą, kierującym działalnością Spółki. Zarząd pod przewodnictwem Prezesa prowadzi sprawy Spółki oraz reprezentuje ją w czynnościach sądowych i pozasądowych.

Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, a nie zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do zakresu działania Zarządu.

Wszyscy członkowie Zarządu są zobowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki.

Ustanowienie prokury wymaga zgody wszystkich członków Zarządu, zaś odwołać prokurę może każdy członek Zarządu.

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- uchwalanie regulaminu i schematu organizacyjnego Spółki,
- wnioskowanie do organów Spółki w sprawie zatwierdzenia projektów i planów Spółki,
- uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych zasad, regulaminów i instrukcji regulujących funkcjonowanie Spółki,
- wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie regulaminu Zarządu oraz wprowadzonych w nim zmian,
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku jego obrad,
- nadzór nad terminowym i należyтым wykonywaniem obowiązków, które wynikają z przepisów regulujących publiczny obrót papierami wartościowymi,
- zapewnianie należytego prowadzenia księgowości Spółki,
- składanie Radzie Nadzorczej, sporządzonego w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie,
- składanie Sądowi Rejestrowemu, w ciągu dwóch tygodni po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Spółki oraz odpisu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia przedłożonych dokumentów,
- wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia strat,
- ustalanie wielkości środków na wynagrodzenia pracowników Spółki, zasad awansowania i przyznawania nagród oraz innych świadczeń za pracę w Spółce,
- wnioskowanie w sprawach tworzenia i likwidacji funduszy oraz określenia wielkości odpisów na te fundusze,
- wnioskowanie do organów Spółki w sprawach zwiększenia lub zmniejszenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu, zmiany przedmiotu działalności, połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki oraz emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,
- wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkownika wieczystego,
- wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki gwarancji, poręczeń albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów, zastaw na środkach trwałych, ustanowienie hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, a także każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki o wartości przekraczającej 20% kapitału własnego Spółki.

3.8 Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki

GK IMMOBILE S.A. działa na podstawie postanowień obowiązujących przepisów prawa i uchwalonego Statutu Spółki. Zmiany w tekście Statutu są dokonywane zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych.

3.9 Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Funkcjonowanie Walnego Zgromadzenia oraz uprawnienia akcjonariuszy są uregulowane przepisami prawa, zwłaszcza przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Dokumenty stanowiące wewnętrzne regulacje Spółki są udostępnione na korporacyjnej stronie internetowej: www.immobile.com.pl.

Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. obejmują następujące sprawy:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- podejmowanie uchwał o podziale zysku lub pokryciu straty,
- udzielanie absolutorium Członkom organów Spółki z wykonywania przez nich obowiązków,
- dokonywanie zmian Statutu Spółki, w tym zmiany przedmiotu działalności, podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- rozwiązanie lub likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- sposób przeznaczenia czystego zysku, w tym ustalenie terminu nabycia prawa do dywidendy i terminu wypłaty dywidendy.

Poza powyższymi sprawami, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą również inne sprawy, wymienione w Kodeksie Spółek Handlowych lub w przepisach innych ustaw.

Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Każda akcja Spółki daje prawo do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki, który ustala również porządek obrad.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, przy czym w sprawach:

- emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji,
- zmiany Statutu,
- umorzenia akcji,
- obniżenia kapitału zakładowego,
- zbycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części,
- rozwiązania Spółki,

uchwały podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ oddanych głosów.

Przebiegiem Walnego Zgromadzenia kieruje jego Przewodniczący, który czuwa również nad przestrzeganiem Regulaminu Obrad i porządku obrad, zapewnia sprawny przebieg Walnego Zgromadzenia oraz poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy.

Na Walnym Zgromadzeniu, poza akcjonariuszami, mogą być również obecni w szczególności Członkowie organów Spółki, przedstawiciele Komisji Nadzoru Finansowego, osoby, których udział jest niezbędny z uwagi na rodzaj omawianych spraw (doradcy, przedstawiciele biegłego rewidenta), a także przedstawiciele mediów. Kwestie porządkowe, dotyczące m.in. prowadzenia obrad i organizacji głosowań, regulowane są szczegółowo w Regulaminie Obrad.

Podstawowymi prawami akcjonariuszy Spółki są:

- prawa majątkowe: prawo do dywidendy, prawo poboru akcji, prawo do kwoty likwidacyjnej;
- prawa korporacyjne: prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu, prawo głosu, prawo do informacji, prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, prawo do oceny działalności Członków organów Spółki.

Akcje Spółki nie są w żaden sposób uprzywilejowane. Statut Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie przewiduje też żadnych przywilejów o charakterze osobistym, ani też wyłączeń lub ograniczeń praw akcjonariuszy, wynikających z przepisów prawa, lub sposobu wykonywania praw przez akcjonariuszy.

3.10 Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2025 roku

Zarząd

Na dzień 31.12.2025 roku oraz 31.12.2024 roku skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| – Rafał Jerzy | Prezes Zarządu |
| – Piotr Fortuna | Członek Zarządu |
| – Mikołaj Jerzy | Członek Zarządu |
| – Paweł Mirski | Członek Zarządu |

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd Spółki może składać się z jednego lub większej liczby członków – liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna dla całego organu.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki pod przewodnictwem Prezesa Zarządu. Każdy Członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, nie zastrzeżone ustawą albo Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

Sprawy przekraczające zwykły zakres czynności Spółki wymagają podjęcia uchwały przez Zarząd, o ile Statut, kodeks spółek handlowych lub przepisy innych ustaw nie przewidują również konieczności uzyskania zgody Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w szczególności regulamin organizacyjny, określający organizację przedsiębiorstwa Spółki, zaciąganie kredytów, zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości 2.500.000 PLN. Zarząd na wniosek członka Zarządu może podejmować uchwały również w sprawach nie przekraczających zwykłego zarządu. Uchwały Zarządu zapadają większością głosów. W razie równej ilości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego posiedzenia Zarządu. Zarząd przyjmować może również inne ustalenia i wydawać polecenia zobowiązując jednocześnie wyznaczonych pracowników do ich wykonania. Podjęte uchwały, dla swojej ważności, powinny być podejmowane na piśmie z podpisami członków Zarządu. W razie sprzeczności interesów Spółki z osobistymi interesami członka Zarządu, jego małżonka i powinowatych do drugiego stopnia, członek Zarządu powinien wstrzymać się od udziału w rozstrzygnięciu takich spraw i może żądać zaznaczenia tego w protokole.

Posiedzenia Zarządu odbywają się przynajmniej raz w miesiącu. Szczegółowo tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu dostępny jest na korporacyjnej stronie internetowej Spółki (www.immobile.com.pl).

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. W przypadku gdy Zarząd jest jednoosobowy jedyny członek Zarządu samodzielnie składa oświadczenie i podpisuje w imieniu Spółki. Oświadczenia składane Spółce oraz doręczenia pism mogą być dokonywane wobec jednego członka Zarządu lub prokurenta.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2025 roku przedstawiał się następująco:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

– Mirosław Babiaczyk	Przewodniczący Rady Nadzorczej
– Beata Jerzy	Sekretarz Rady Nadzorczej
– Rafał Płókarz	Członek Rady Nadzorczej
– Jacek Woźniak	Członek Rady Nadzorczej
– Piotr Kulesa	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 30 maja 2025 roku odwołano ze składu Rady Nadzorczej Pana Jerzego Nadarzewskiego.

W dniu 30 maja 2025 roku Zarząd otrzymał oświadczenie Pana Stanisława Krukara o rezygnacji z funkcji w Radzie Nadzorczej.

W dniu 30 maja 2025 roku powołano do składu Rady Nadzorczej Pana Jacka Woźniaka oraz Pana Piotra Kulesę.

Po dniu bilansowym nastąpiły poniższe zmiany:

W dniu 14 stycznia 2026 roku Zarząd otrzymał oświadczenie Pana Jacka Woźniaka o rezygnacji z funkcji w Radzie Nadzorczej z dniem 14 stycznia 2026 roku.

W dniu 19 stycznia 2026 roku Pan Wojciech Koczara został powołany do Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej i obowiązujących przepisów, w tym przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej kadencji wynoszącej pięć lat. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być również wybrani według zasad określonych w art. 385 § 3-9 Kodeksu Spółek Handlowych. Ponadto w przypadku, gdy skład osobowy Rady zmniejszy się poniżej wymaganego minimum pięciu osób, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać powołania nowego członka Rady Nadzorczej tak, aby skład ilościowy tego organu wynosił wymagane minimum 5 osób. Taki wybór nowego członka Rady wymaga zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów członów Rady biorących udział w posiedzeniu, przy obecności, co najmniej połowy składu Rady. Za bezwzględną większość głosów uznaje się więcej niż 50% głosów oddanych za uchwałą członków Rady biorących udział w głosowaniu. W przypadku, gdy liczba głosów oddanych za uchwałą jest równa sumie głosów przeciw i wstrzymujących się, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia i podejmować na nim uchwały za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, a także może podejmować uchwały poza posiedzeniami w formie pisemnej lub za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który określa szczegółowo jej organizację i sposób wykonywania czynności. Regulamin Rady Nadzorczej jest dostępny na korporacyjnej stronie internetowej Spółki (www.immobile.com.pl).

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki, we wszystkich dziedzinach jej działalności. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:

- kontrola prawidłowości sporządzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat,
- badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności nadzorczych,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów członka Zarządu lub całego Zarządu,
- delegowanie członka lub członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki w razie zawieszenia członków Zarządu czy też całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać,
- zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
- ustalanie zasad wynagradzania dla członków Zarządu,
- przyjmowanie dla wewnętrznych celów Spółki w formie uchwały jednolitego tekstu Statutu Spółki,
- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,

- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w prawie użytkownika wieczystego,
- wyrażanie zgody Zarządowi Spółki na: udzielenie gwarancji, poręczenia albo pożyczki, zakup akcji lub udziałów, ustanowienie zastawu lub hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, zlecenie udzielenia gwarancji lub poręczenia za Spółkę, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, a także na każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki, jeżeli wartość którejkolwiek z powyższych czynności przekracza 20% kapitału własnego Spółki,
- wyrażanie zgody na przydział akcji nabytych w celu ich zbywania w trybie art. 363 § 3 ksh,
- powoływanie i odwoływanie członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczącego oraz innych komitetów, komisji czy zespołów oraz określanie zasad działania takich ciał.

W 2025 roku Rada Nadzorcza odbyła 4 posiedzenia: w dniu 29.04.2025r., 15.07.2025r., 17.09.2025r. oraz 11.12.2025r. W trakcie posiedzeń Rada podejmowała uchwały oraz omawiała sprawy i rozpatrywała sprawy przedkładane przez Zarząd, które nie wymagały podejmowania uchwał. Rada podjęła 14 uchwał w trybie obiegowym tj. bez zwoływania i odbywania posiedzenia.

Komitet Audytu

Skład Komitetu Audytu Spółki na dzień 31.12.2025 roku przedstawiał się następująco:

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| – Rafał Płókarz | Przewodniczący Komitetu Audytu |
| – Mirosław Babiaczyk | Członek Komitetu Audytu |
| – Jacek Woźniak | Członek Komitetu Audytu |

W związku z rezygnacją w dniu 30 maja 2025 roku z funkcji w Radzie Nadzorczej Pana Stanisława Krukara, w dniu 15 lipca 2025 roku Rada Nadzorcza wybrała Pana Jacka Woźniaka do składu Komitetu Audytu.

Po dniu bilansowym w następstwie rezygnacji w dniu 14 stycznia 2026 roku Pana Jacka Woźniaka z funkcji w Radzie Nadzorczej, w dniu 19 stycznia 2026 roku Pan Wojciech Koczara został powołany do składu Komitetu Audytu.

Rolą Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej (w rozumieniu przepisów Ustawy o rachunkowości) i współpraca z biegłymi rewidentami Spółki, Zarządem, audytorem wewnętrznym oraz innym zaangażowanymi stronami, w zakresie:

- właściwego wdrażania i kontroli procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce i jej grupie kapitałowej,
- skuteczności funkcjonowania kontroli wewnętrznej w Spółce,
- właściwego funkcjonowania systemów identyfikacji i zarządzania ryzykiem,
- zapewnienia niezależności wewnętrznych i zewnętrznych audytorów,
- monitorowania relacji Spółki z podmiotami powiązanymi,
- monitorowania działań kierownictwa w odpowiedzi na rekomendacje audytora wewnętrznego i biegłego rewidenta.

Do zadań Komitetu Audytu, poza obowiązkami wynikającymi z przepisów prawa, należy w szczególności:

- monitorowanie:
 - procesu sprawozdawczości finansowej,
 - skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
 - wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania;

- kontrolowanie i monitorowanie pracy, w tym niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
- informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania i jego przebiegu;
- określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
- opracowanie polityki świadczenia przez firmę audytorską usług dodatkowych, które nie są badaniem;
- zatwierdzanie usług świadczonych przez audytora;
- przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich (o której mowa w art. 16 ust. 2 Rozporządzenia 537/2014), zgodnie z przyjętymi politykami wyboru;
- monitorowanie rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę (polityki rachunkowości, standardy raportowania finansowego, kryteria konsolidacji sprawozdań finansowych Spółki w grupie kapitałowej);
- przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce;
- przegląd systemu kontroli wewnętrznej, w tym mechanizmów kontroli: finansowej, operacyjnej, zgodności z obowiązującymi przepisami, oceny ryzyka;
- analiza raportów i spostrzeżeń audytora wewnętrznego Spółki oraz odpowiedzi Zarządu na te spostrzeżenia, łącznie z badaniem stopnia niezależności audytora wewnętrznego oraz opiniowaniem zamiarów zarządu w sprawie zatrudnienia i zwolnienia osoby kierującej komórką odpowiedzialną za audyt wewnętrzny;
- ocena (raz w roku) i bieżące monitorowanie systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance pod kątem zapewnienia, że główne ryzyka (w tym związane z przestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa i regulacji) są prawidłowo identyfikowane, zarządzane i ujawniane;
- ocena adekwatności prowadzonych przez Zarząd systemów identyfikacji, monitorowania i zmniejszania zagrożeń dla działalności Spółki;
- ocena dostosowania Spółki do spostrzeżeń, stanowisk i decyzji, kierowanych do Spółki ze strony Komisji Nadzoru Finansowego bądź innych podmiotów, które prowadzą nadzór nad działalnością prowadzoną przez Spółkę.

Rada Nadzorcza może powierzyć Komitetowi Audytu wspieranie Rady Nadzorczej w zakresie wykonywania innych, niż określone w ust. 1 i 2, czynności nadzorczych.

3.11 Informacje dotyczące Komitetu Audytu

Ustawowe kryterium niezależności na datę bilansową spełniali Panowie Rafał Płókarz oraz Jacek Woźniak.

Panowie Rafał Płókarz oraz Pan Jacek Woźniak posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Pan Rafał Płókarz wiedzę tą nabył jako absolwent Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu oraz College of Europe oraz podczas studiów i szkoleń na uniwersytetach zagranicznych, w: Angers, Nancy i DePaul University w Chicago. W latach 1994-2007 pracownik banków: Société Générale, Polskiego Banku Rozwoju, BRE Banku (obecny mBank) i Banku BPH. W latach 2007-2009 wiceprezes i członek Komitetu Zarządzającego banku prywatnego Edmond de Rothschild w Luksemburgu, oraz założyciel i dyrektor generalny polskiego przedstawicielstwa banku, wyspecjalizowanego w usługach typu wealth management. Doktor nauk ekonomicznych, pracownik naukowy na wydziałach finansów i rachunkowości kilku polskich uczelni, autor licznych prac naukowych.

Pan Jacek Woźniak jest absolwentem Uniwersytetu Gdańskiego, inwestorem oraz doradcą. Swoje doświadczenie zdobył między innymi będąc członkiem Rad Nadzorczych odpowiedzialnym między innymi za budowę strategii, udział w tworzeniu nowych linii biznesowych, akwizycje oraz wejścia na nowe rynki.

Na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kryterium niezależności spełnia Pan Wojciech Koczara.

Członkiem Komitetu Audytu posiadającym wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent jest Pan Mirosław Babiacyk. Wiedzę tą nabył w okresie pełnienia obowiązków Członka Rady Nadzorczej w Spółce (od 2013 roku).

Firma audytorska UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością badająca sprawozdania finansowe Spółki za 2025 rok świadczyła na rzecz Spółki dozwolone usługi niebędące badaniem. Usługi te związane były z badaniem spełnienia wymogów określonych w Rozporządzeniu ESEF oraz przeprowadzeniu oceny sprawozdania o wynagrodzeniach.

Jednym z zadań Rady Nadzorczej jest wybór firmy audytorskiej dokonującej badania sprawozdań finansowych Spółki. Wybór ten dokonywany jest w oparciu o Politykę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania, której podstawowe założenia zostały przedstawione poniżej.

Zgodnie ze Statutem Spółki, wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.

Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi firmy audytorskiej:

- cena zaproponowana przez firmę audytorską;
- możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Spółkę (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy);
- dotychczasowe doświadczenie firmy audytorskiej w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym do Grupy Kapitałowej profilu działalności;
- dotychczasowe doświadczenie firmy audytorskiej w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone w Grupie Kapitałowej badanie;
- dostępność wykwalifikowanych specjalistów z zakresu zagadnień specyficznych w sprawozdaniach finansowych, takich jak wycena rezerw aktuarialnych, wycena instrumentów pochodnych, analiza zagadnień podatkowych, projekty partnerstwa publiczno-prywatnego;
- możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
- reputację firmy audytorskiej na rynkach finansowych;
- potwierdzenie niezależności firmy audytorskiej już na etapie procedury wyboru, potwierdzenie to powinno dotyczyć zarówno Spółki, jak i Grupy Kapitałowej.

Zgodnie z wprowadzoną w Spółce Polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem – Komitet Audytu jest obowiązany do wyrażenia zgody na zawarcie umowy na takie usługi po uprzedniej analizie zagrożeń i zabezpieczeń należności, o której mowa w art. 69-73 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1415).

Za dozwolone usługi niebędące badaniem świadczonym przez firmy audytorskie zgodnie z Polityką uznawane są:

- usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej lub usługi wydawania listów poświadczających, jeśli są wykonywane w związku z prospektem emisyjnym Spółki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
- usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym Spółki;
- badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1289/2008 z dnia 12 grudnia 2008 r.;
- weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
- potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji

- finansowych pochodzących ze zbadanych przez firmę audytorską sprawozdań finansowych;
- usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
 - usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;
 - poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla Rady Nadzorczej Spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego (w tym przeglądy sprawozdań) i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.

Badanie sprawozdania za 2025 rok przeprowadzane zostało przez firmę audytorską na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 4 sierpnia 2025 roku w sprawie wyboru audytora do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za lata 2025-2026 w celu umożliwienia biegłemu rewidentowi przeprowadzenia badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki i skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej Spółki za rok 2025 i 2026, jak również do innych badań lub przeglądów, które przepisami powszechnie obowiązującymi są wymagane dla spółek publicznych.

Wybór firmy audytorskiej nastąpił w 2025 roku zgodnie z art. 66 ust 4 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości oraz zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki. Wybór tego audytora dokonany został po przeprowadzeniu analizy ofert zgłoszonych przez kilka renomowanych kancelarii biegłych rewidentów.

W 2025 roku Komitet Audytu odbył posiedzenia związane głównie z monitorowaniem procesu sprawozdawczości finansowej, w szczególności sprawozdania rocznego za 2024 rok i półrocznego za 2025 rok oraz przygotowania i badania wstępnego sprawozdania Spółki i jej grupy kapitałowej za 2025 rok. W 2026 roku przed publikacją niniejszego sprawozdania odbyło się również posiedzenie Komitetu związane z monitorowaniem przygotowania sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz zapoznaniem się ze stanowiskiem Audytora do tego sprawozdania.

3.12 Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki

Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonej funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. W opinii Spółki kryteria te zapewniają efektywną realizację strategii, a w konsekwencji rozwój spółki i korzyści dla akcjonariuszy. Spółka nie widzi uzasadnienia dla konieczności opracowania i stosowania polityki różnorodności w stosunku do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.

4 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Spółka nie jest stroną toczących się postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

5 Informacje o umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

5.1 Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2025 roku

W dniu 11 grudnia 2025 roku została podjęta uchwała Zarządu Emitenta wyrażająca zgodę na zakup przez spółkę zależną Emitenta Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. segmentu deweloperskiego za łączną cenę 98,0 mln zł poprzez zawarcie przez Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. umów zbycia udziałów ze spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., na podstawie której Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. kupiłoby 100% udziałów w spółkach:

- CDI KB Sp. z o.o. za cenę łącznie 68.900.000 zł
- CDI 9 Sp. z o.o. za cenę łącznie 14.500.000 zł
- CDI 11 Sp. z o.o. za cenę łącznie 2.100.000 zł
- CDI 12 Sp. z o.o. za cenę łącznie 6.300.000 zł
- CDI 13 Sp. z o.o. za cenę łącznie 6.200.000 zł

W dniu 18 grudnia 2025 roku spółka Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowy zbycia udziałów ze spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., na podstawie których Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. kupiło 100% udziałów w spółkach: CDI KB Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o., CDI 12 Sp. z o.o. oraz CDI 13 Sp. z o.o..

5.2 Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym

Spółka nie zawarła znaczących umów po dniu bilansowym.

6 Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

6.1 Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką na dzień 31.12.2025 roku

- Rafał Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Mikołaj Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 17.01.2024 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Paweł Mirski – akcjonariusz Spółki, od 17.01.2024 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Mirosław Babiacyk – akcjonariusz Spółki, Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Rafał Płókarz – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- Beata Jerzy – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Jacek Woźniak – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Kulesa – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- „Fundacja Rodziny Jerzych” Fundacja Rodzinna,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

- PJP MAKRUM S.A. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (76,14% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A. i jej spółki zależne),
- PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.),
- PROMStahl Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.),
- PROMStahl GmbH – Ronnenberger Str. 20, D-30989 Gehrden, Niemcy (100% udziałów w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.),
- PROMStahl Ltd. – Old Barn Farm, Welford Road, Husbands Bosworth, Lutterworth LE17 6JL (100% udziałów w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.)
- Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.- Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.),
- ATREM S.A. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (71,7% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- BIO ATREM 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma ATREM S.A.),
- BIO ATREM 2 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma ATREM S.A.),
- FOCUS Hotels S.A. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- Q Outlets Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma Focus Hotels S.A.),
- Błonie Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (50,01% udziałów w kapitale zakładowym ma Focus Hotels S.A.),
- CDI KB Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów posiada Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.),
- CDI 2 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 9 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów posiada Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.),
- CDI 10 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 11 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów posiada Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.),
- CDI 12 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów posiada Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.),
- CDI 13 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów posiada Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.),
- ARONN Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- BINKIE Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CARNAVAL Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CRISMO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- KUCHET Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- DLAKO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),

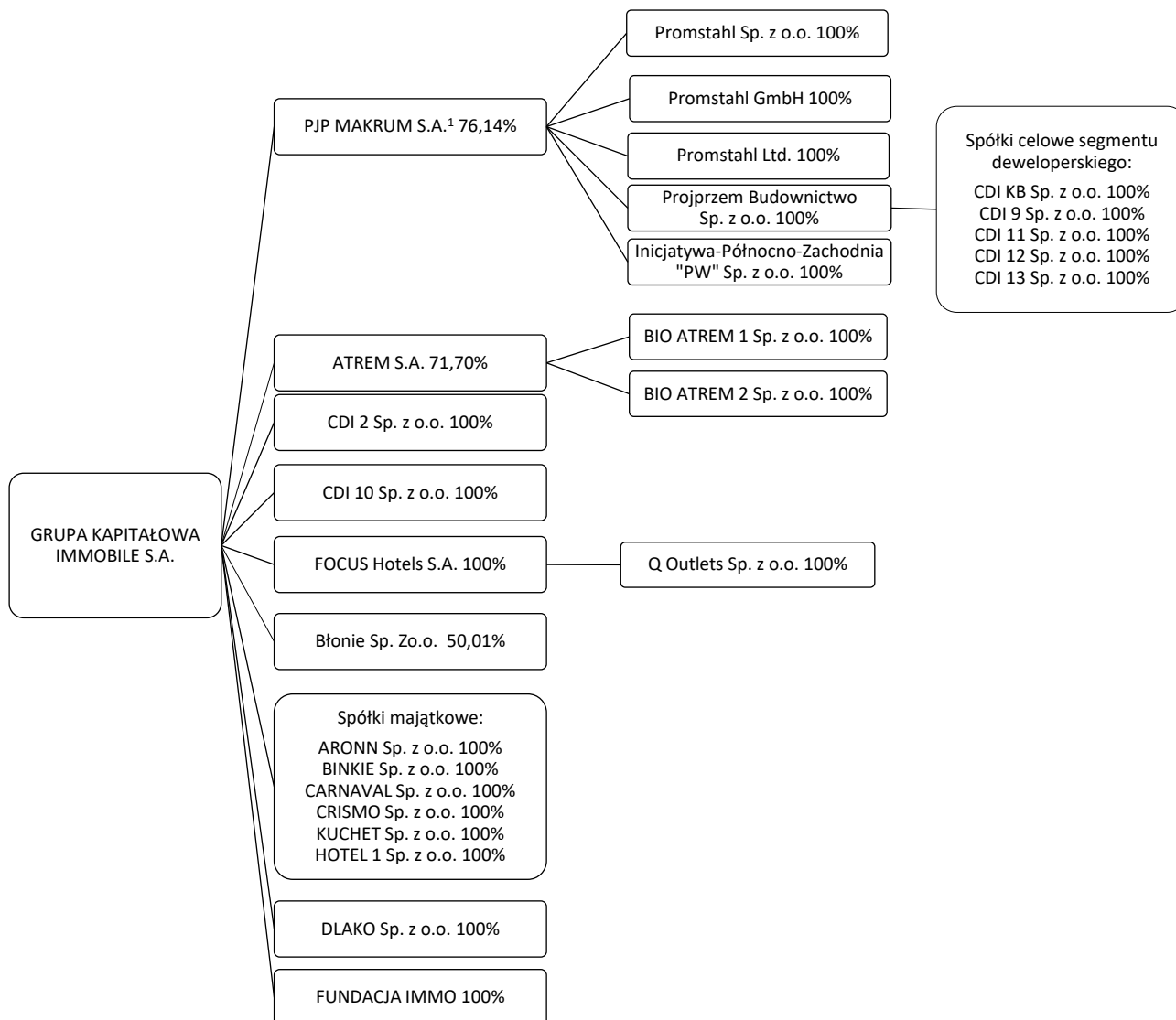
GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Ponadto Spółka jest jedynym Fundatorem FUNDACJI IMMO z siedzibą w Bydgoszczy (85-033), przy ul. Plac Kościeleckich 3.

Aktualny na dzień 31.12.2025 roku schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia poniższy graf.



¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 4.555.077 akcji PJP MAKRUM S.A., co stanowi 76,14% kapitału zakładowego, dających prawo do 4.555.077 głosów, co stanowi 76,14% ogólnej liczby głosów:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 4.221.309 sztuk akcji, tj. 70,56% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- CDI 10 Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

6.2 Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania

W 2025 roku Spółka nie dokonywała większych inwestycji we własny rzeczowy majątek trwały. Inwestycje w jednostkach zależnych zostały opisane w punkcie 1.2 niniejszego dokumentu oraz w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym w nocy 5.

7 Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

8 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

W 2025 roku Spółka zawarła nową umowę kredytową z bankiem Santander Bank Polska S.A. Podpisane w 2025 roku przez Spółkę GK Immobile S.A. umowy kredytowe oraz aneksy do umów kredytów:

W dniu 25 kwietnia 2025 Grupa Kapitałowa Immobile Spółka Akcyjna podpisała z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna aneks do umowy o multiliniję wprowadzający zmiany w podstawowych warunkach udzielenia usługi, w tym okres dostępności do dnia 30 grudnia 2025 roku.

W dniu 27 maja 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile Spółka Akcyjna podpisała z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 26,4 mln PLN z terminem spłaty do 27 maja 2026 roku.

W dniu 27 maja 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile Spółka Akcyjna podpisała z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna aneks do umowy o multiliniję w zakresie zmiany kwoty limitu na gwarancje z wartości 6 mln PLN na 4 mln PLN.

W dniu 3 września 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile Spółka Akcyjna podpisała z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna aneks do umowy o multiliniję w zakresie zmiany kwoty limitu na gwarancje z wartości 4 mln PLN na 3 mln PLN.

W 2025 roku Spółka nie wypowiedziała żadnych umów kredytów ani pożyczek.

Pożyczki otrzymane przez Grupę Kapitałową Immobile S.A. w 2025 roku:

Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Oprocentowanie
CDI 7 Sp. z o.o.	09.01.2025	285	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	09.01.2025	680	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	09.01.2025	700	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	16.01.2025	900	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	20.01.2025	70	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Oprocentowanie
CDI KB Sp. z o.o.	22.01.2025	130	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	22.01.2025	700	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	27.01.2025	100	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI KB Sp. z o.o.	27.01.2025	250	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI KB Sp. z o.o.	30.01.2025	535	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI KB Sp. z o.o.	31.01.2025	10	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	06.02.2025	435	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 2 Sp. z o.o.	14.02.2025	800	800	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 2 Sp. z o.o.	20.02.2025	200	200	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	28.02.2025	600	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	12.03.2025	2 035	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	19.03.2025	1 000	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	21.03.2025	1 000	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 2 Sp. z o.o.	24.03.2025	1 500	1 500	31.12.2026	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	04.04.2025	4 750	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	07.04.2025	2 200	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI KB Sp. z o.o.	04.04.2025	900	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	09.04.2025	400	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	09.04.2025	450	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	14.04.2025	200	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	17.04.2025	550	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	25.04.2025	1 000	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	28.04.2025	500	0	30.04.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	28.04.2025	1 100	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	29.04.2025	410	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	07.05.2025	625	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	07.05.2025	130	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	08.05.2025	600	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	14.05.2025	400	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	30.05.2025	350	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	04.06.2025	350	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	10.06.2025	500	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	18.06.2025	400	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	02.07.2025	500	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	08.07.2025	800	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	11.07.2025	395	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	11.07.2025	250	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	18.07.2025	650	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	25.07.2025	50	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Oprocentowanie
CDI 7 Sp. z o.o.	07.08.2025	500	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	21.08.2025	550	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	27.08.2025	90	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	04.11.2025	1 200	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	06.11.2025	900	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	06.11.2025	2 400	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	05.11.2025	1 000	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	12.11.2025	800	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	20.11.2025	500	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 10 Sp. z o.o.	23.12.2025	1 000	1 000	31.12.2026	WIBOR1M+marża
FOCUS Hotels S.A.	30.12.2025	7 000	7 000	31.12.2026	WIBOR1M+marża

W zakresie umowy ramowej z dnia 4 listopada 2025 roku Spółka Grupa Kapitałowa Immobile S.A. otrzymała pożyczki od jednostek powiązanych w czwartym kwartale 2025 roku na łączną wartość 12 000 tys. PLN. Całość została spłacona do 31.12.2025 roku.

9 Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim

Pożyczki udzielone przez Grupę Kapitałową Immobile S.A. w 2025 roku:

Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Oprocentowanie
CDI 12 Sp. z o.o.	09.01.2025	322	12	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	09.01.2025	350	350	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	14.01.2025	5	5	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	16.01.2025	350	350	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	16.01.2025	350	350	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	21.01.2025	350	350	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	21.01.2025	350	350	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	30.01.2025	165	165	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	30.01.2025	370	370	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	31.01.2025	10	10	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	04.02.2025	27	27	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	05.02.2025	390	390	31.03.2027	WIBOR1M+marża
PJP MAKRUM S.A.	05.02.2025	500	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	07.02.2025	86	86	31.03.2027	WIBOR1M+marża
FOCUS Hotels S.A.	07.02.2025	1 350	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	07.02.2025	3 000	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
PJP MAKRUM S.A.	10.02.2025	2 750	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Oprocentowanie
PJP MAKRUM S.A.	11.02.2025	1 300	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
PJP MAKRUM S.A.	12.02.2025	400	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
DLAKO Sp. z o.o.	13.02.2025	19	19	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	14.02.2025	305	305	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	14.02.2025	400	400	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	17.02.2025	250	250	31.03.2028	WIBOR1M+marża
ZEW PBH S.A.	19.02.2025	239	239	ART. 723 KC	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	20.02.2025	300	300	31.03.2028	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	20.02.2025	3 000	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	20.02.2025	3 500	2 500	31.12.2027	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	21.02.2025	300	300	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	28.02.2025	300	300	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	28.02.2025	300	300	31.03.2027	WIBOR1M+marża
PJP MAKRUM S.A.	04.03.2025	300	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	06.03.2025	230	230	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	06.03.2025	250	250	31.03.2028	WIBOR1M+marża
DLAKO Sp. z o.o.	12.03.2025	5	5	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 10 Sp. z o.o.	12.03.2025	17	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	12.03.2025	350	350	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	12.03.2025	350	350	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	14.03.2025	1 300	1 300	31.03.2028	WIBOR1M+marża
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	14.03.2025	3 500	3 500	31.12.2027	WIBOR1M+marża
FOCUS Hotels S.A.	17.03.2025	1 300	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	19.03.2025	260	260	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	19.03.2025	350	350	31.03.2027	WIBOR1M+marża
FOCUS Hotels S.A.	24.03.2025	2 600	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	02.06.2025	350	350	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	04.04.2025	4 000	4 000	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	02.06.2025	350	350	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	09.04.2025	230	230	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	02.06.2025	350	350	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	25.04.2025	1 000	1 000	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	24.04.2025	3	3	31.03.2027	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	28.04.2025	600	600	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	30.04.2025	350	350	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	07.05.2025	350	350	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 10 Sp. z o.o.	14.05.2025	70	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	14.05.2025	900	900	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 11 Sp. z o.o.	14.05.2025	20	20	31.12.2026	WIBOR1M+marża
Binkie Sp. z o.o.	16.05.2025	10	10	31.12.2026	WIBOR1M+marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Oprocentowanie
CDI 9 Sp. z o.o.	02.06.2025	350	350	31.03.2028	WIBOR1M+marża
DLAKO Sp. z o.o.	23.05.2025	10	10	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	30.05.2025	6 000	6 000	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	04.06.2025	500	500	31.03.2028	WIBOR1M+marża
Binkie Sp. z o.o.	04.06.2025	30	30	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	10.06.2025	650	650	31.03.2028	WIBOR1M+marża
Binkie Sp. z o.o.	16.06.2025	20	20	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	18.06.2025	500	500	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	24.06.2025	500	500	31.03.2028	WIBOR1M+marża
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	26.06.2025	300	0	31.07.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	03.07.2025	500	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	08.07.2025	570	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	11.07.2025	250	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
DLAKO Sp. z o.o.	14.07.2025	20	20	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	15.07.2025	700	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	18.07.2025	650	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	21.07.2025	170	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	25.07.2025	50	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	25.07.2025	500	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	01.08.2025	50	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	01.08.2025	400	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	07.08.2025	500	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 4 Sp. z o.o.	08.08.2025	10	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	14.08.2025	500	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
ZEW MARCIN KOWALSKI	11.08.2025	39	39	31.03.2026	6,5%
CDI 10 Sp. z o.o.	21.08.2025	150	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	21.08.2025	1 600	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	22.08.2025	50	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	25.08.2025	400	400	31.03.2028	WIBOR1M+marża
PJP MAKRUM S.A.	25.08.2025	800	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	25.08.2025	60	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	27.08.2025	10	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 10 Sp. z o.o.	27.08.2025	170	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	27.08.2025	1 300	1 300	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	03.09.2025	10	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	04.09.2025	40	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	04.09.2025	1 300	1 300	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	09.09.2025	400	400	31.03.2028	WIBOR1M+marża
Binkie Sp. z o.o.	10.09.2025	20	20	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	10.09.2025	200	200	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	17.09.2025	500	500	31.03.2028	WIBOR1M+marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Oprocentowanie
CDI 9 Sp. z o.o.	18.09.2025	100	100	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	23.09.2025	500	500	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 10 Sp. z o.o.	23.09.2025	200	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	30.09.2025	40	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	30.09.2025	450	450	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	08.10.2025	800	800	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	16.10.2025	700	700	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 11 Sp. z o.o.	16.10.2025	20	20	31.12.2026	WIBOR1M+marża
ZEW MJT Sp. z o.o.	14.10.2025	300	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	21.10.2025	500	500	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	21.10.2025	80	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 7 Sp. z o.o.	27.10.2025	120	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	29.10.2025	500	500	31.03.2028	WIBOR1M+marża
DLAKO Sp. z o.o.	04.11.2025	4 950	4 950	30.09.2026	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	05.11.2025	1 000	1 000	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	12.11.2025	900	900	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	20.11.2025	500	500	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	02.12.2025	800	800	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 9 Sp. z o.o.	10.12.2025	770	770	31.03.2028	WIBOR1M+marża
CDI 13 Sp. z o.o.	23.12.2025	3 100	3 100	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 11 Sp. z o.o.	29.12.2025	2 000	2 000	31.12.2026	WIBOR1M+marża
CDI 12 Sp. z o.o.	30.12.2025	50	50	30.06.2026	WIBOR1M+marża
BŁONIE Sp. z o.o.	30.12.2025	5 400	5 400	31.12.2026	WIBOR1M+marża

W zakresie umowy ramowej z dnia 4 listopada 2025 roku Spółka Grupa Kapitałowa Immobile S.A. udzieliła pożyczki jednostkom powiązanim w czwartym kwartale 2025 roku na łączną wartość 9 500 tys. PLN. Całość została spłacona do 31.12.2025 roku.

10 Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim

W 2025 roku Spółka udzieliła poniższe poręczenia jednostkom powiązanim:

Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
16.01.2025	GK IMMOBILE S.A.	CRISMO Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	29 721	31.12.2039
16.01.2025	GK IMMOBILE S.A.	HOTEL 1 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	25 500	31.12.2039
16.01.2025	GK IMMOBILE S.A.	ARONN Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	22 528	31.12.2039

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

16.01.2025	GK IMMOBILE S.A.	CARNAVAL Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	47 656	31.12.2039
16.01.2025	GK IMMOBILE S.A.	KUCHET Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	21 743	31.12.2039
06.02.2025	GK IMMOBILE S.A.	CDI 12 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Alior Bank S.A.	47 390	15.12.2025
06.02.2025	GK IMMOBILE S.A.	CDI 12 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Alior Bank S.A.	2 500	15.12.2025
17.04.2025	GK IMMOBILE S.A.	PJP Makrum S.A.	Umowa poręczenia	mBank S.A.	4 240	30.06.2030
30.06.2025	GK IMMOBILE S.A.	CDI 9 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Alior Bank S.A.	85 575	15.12.2030
30.06.2025	GK IMMOBILE S.A.	CDI 9 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Alior Bank S.A.	3 500	15.12.2030
29.08.2025	GK IMMOBILE S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie poręczyciela weksła własnego	BOŚ S.A.	1 500	27.08.2026
31.10.2025	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie poręczyciela	mBank S.A.	36 000	17.05.2028
31.10.2025	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie poręczyciela	mBank S.A.	8 400	17.05.2028
05.11.2025	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie poręczyciela	mBank S.A.	12 000	17.10.2029
19.11.2025	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie poręczyciela	mBank S.A.	36 000	29.10.2032

W 2025 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń kredytów, pożyczek lub innych poręczeń za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W 2025 roku zostały udzielone na zlecenie Spółki następujące gwarancje:

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
07.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	50	06.01.2026
10.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	8	16.10.2025
17.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	111	16.01.2026
21.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	8	31.08.2025
06.02.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	679	05.02.2026
01.05.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 591*	30.07.2025
04.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	25 750	13.08.2025

*Beneficjentem jest Spółka CDI 2 Sp. z o.o.

Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji udzielonych, za wyjątkiem jednej gwarancji, w której beneficjentem jest Spółka CDI 2 Sp. z o.o., są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową Immobile S.A.

11 Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 28.04.2026 roku

W 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie dokonywała emisji akcji, obligacji lub innych papierów wartościowych.

12 Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2025.

13 Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Spółka zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

Podstawowym elementem kształtującym politykę ograniczania ryzyka płynności jest utrzymywanie zdolności Spółki do terminowego wywiązywania się z bieżących i planowanych zobowiązań wobec kontrahentów.

W 2025 roku Spółka nie posiadała finansowania obrotowego, systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytu inwestycyjnego.

Bieżące wpływy do Spółki związane są głównie z usługami administracyjnymi i holdingowymi przez nią świadczonymi. Odbiorcami tych usług są w większości podmioty zależne. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decyduje płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 129.190 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. krótkoterminowych pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 11.570 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 145.635 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 135.133 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 137.005 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 (dane w tys. PLN):

Nadwyżka wartości rynkowej nad bilansową 31.12.2025 oraz w I kwartale 2026 roku:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Specyfikacja:	wartość bilansowa udziałów po cenie nabycia	ilość posiadanych sztuk akcji	kurs akcji na dzień 31.12.2025 w PLN	wartość rynkowa na dzień 31.12.2025	nadwyżka wartości rynkowej nad bilansową 31.12.2025	średnia wartość akcji w I kwartale 2026 w PLN	wartość rynkowa na średnia w I kwartale 2026	nadwyżka wartości rynkowej nad bilansową w I kwartale 2026
PJP MAKRUM S.A.	57 294	4 221 310	14,6	61 631	4 337	18,48	78 010	20 716
ATREM S.A.	22 932	6 618 184	59,6	394 444	371 512	54,95	363 669	340 750
Razem	80 226			456 075	375 849		441 692	361 466

Nadwyżka wartości rynkowej nad bilansową 31.12.2024 oraz w I kwartale 2025 roku:

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 kwartale 2025 w PLN	wartość rynkowa na średnia w I kwartale 2025	nadwyżka wartości rynkowej nad bilansową w I kwartale 2025
PJP MAKRUM S.A.	47 223	3 598 602	15,05	54 159	6 936	16,02	57 660	10 437
ATREM S.A.	22 932	6 618 184	17,80	117 804	94 871	23,39	154 822	131 890
Razem	70 155			171 963	101 807		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.

Spółka elastycznie zarządza zasobami finansowymi, dostosowując przepływy do zmieniającego się otoczenia rynkowego, co przejawia się w zmianach kierunków przepływów nadwyżek środków generowanych przez Spółki operacyjne (spłaty lub zaciąganie pożyczek wewnątrzgrupowych, ewentualne zaciągnięcie dodatkowych zobowiązań finansowych, decyzje co do dywidend, udzielanie poręczeń itp.).

Spółka nie widzi zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

14 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W roku 2026 i następnych zamierzenia inwestycyjne Spółki związane będą głównie z dalszym rozwojem grupy kapitałowej Spółki i polegać będą na:

- wsparciu finansowym spółek zależnych w związku z ich działalnością bieżącą i rozwojową (inwestycje deweloperskie, rozwój sieci hoteli FOCUS, wzrost przychodów w segmencie przemysłowym),

- rozwoju działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym prowadzonej przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. i jej podmioty zależne,
- rozwoju działalności w segmencie przemysłowym poprzez organiczny wzrost przychodów PJP MAKRUM S.A. i jej podmiotów zależnych, rozwój własnych produktów (w tym stolarki otworowej) oraz ewentualne przejęcia kapitałowe kolejnych podmiotów komplementarnych,
- rozwoju działalności w branży automatyki i elektroenergetyki, w której działa ATREM S.A., w tym również w obszarze odnawialnych źródeł energii np. biometanowni, farm wiatrowych, instalacji fotowoltaicznych,
- rozwoju sieci hotelowej zarządzanej przez Spółkę zależną FOCUS Hotels S.A.
- ewentualnych inwestycjach w przejęcie kolejnych nowych podmiotów.

Spółka nie wyklucza także możliwości nowej emisji akcji, co będzie uzależnione od aktualnej sytuacji na GPW oraz dokonanych inwestycji Grupy Kapitałowej.

W ocenie Zarządu pozyskanie środków niezbędnych do dokonania planowanych inwestycji jest wysoce prawdopodobne.

15 Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu i możliwym wpływem na wyniki w kolejnych latach

W 2025 roku Spółka kontynuowała działalność w niezmienionej formie.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia o charakterze nietypowym, poza wskazanymi w rocznym sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej, pkt 15: *Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu i możliwym wpływem na wyniki w kolejnych latach.*

16 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

16.1 Czynniki zewnętrzne

Bezpośrednimi czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie i w rejonie Zatoki Perskiej),
- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój i reorganizację Grupy Kapitałowej Spółki,
- realizacja kontraktów spółki zależnej ATREM S.A. i uzyskanie kolejnych projektów,
- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek, umów o usługi holdingowe itp.,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym w segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A. oraz związany z nim poziom inflacji,

- sytuacja na rynkach, w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, budownictwo, hotelarstwo, developing i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w Grupie Kapitałowej,
- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A.

16.2 Czynniki wewnętrzne

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- zaprzestanie działalności w segmencie modowym, zbycie akcji PBH S.A. oraz zmiany bilansowe tym spowodowane,
- zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym: włączane do Grupy nowe podmioty, udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogące wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki, w tym w związku z konsekwencjami zaprzestania działalności w segmencie modowym,
- wpływy z tytułu wypłacanych przez Spółki zależne dywidend,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., w tym poprzez:
 - usługi doradcze i holdingowe,
 - reorganizację działów administracyjnych, księgowych i innych wspierających działalność operacyjną,
 - racjonalne udzielanie poręczeń, itp.,
- możliwość pozyskania środków finansowych umożliwiających ewentualne kolejne przejęcia spółek.

16.3 Dywidenda

Zarząd Spółki rekomenduje przeznaczyć z zysku netto kwotę około 10 mln PLN na wypłatę dywidendy, a pozostałą kwotę zysku przeznaczyć na pokrycie strat z lat ubiegłych.

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

W 2023 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,05 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 3.768.146,60 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 01.09.2023 roku, termin wypłaty ustalono na dzień 15.09.2023 roku.

W 2022 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,04 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 3.014.517,28 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 09.09.2022 roku, termin wypłaty ustalono na dzień 23.09.2022 roku.

W 2021 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wypłaciła dywidendy.

W 2020 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,02 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 1.507.258,64 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 29.09.2020 roku, natomiast termin wypłaty ustalono na dzień 13.10.2020 roku.

17 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową

W 2025 roku wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu.

Działania polegające na wyodrębnieniu działalności operacyjnej do spółek zależnych poskutkowały zmianą charakteru funkcjonowania GK IMMOBILE S.A., a co za tym idzie modelem i zasadami zarządzania przedsiębiorstwem.

Odpowiedzialność za bieżące zarządzanie działalnością operacyjną należy do Zarządów podmiotów zależnych, pozostawiając w GK IMMOBILE S.A. decyzje o strategicznym znaczeniu dla funkcjonowania całej Grupy Kapitałowej oraz optymalizacji wykorzystania posiadanego majątku.

Zdaniem Zarządu wyodrębnienie działalności operacyjnej do spółek zależnych, przyczynia się do:

- skutecznego zarządzania kierownictwa spółek zależnych nad mniejszymi podmiotami o jednolitym profilu działalności i prostej strukturze,
- jednoznacznej oceny efektywności ekonomicznej i finansowej wyodrębnionych działalności,
- rozdzielenia działalności operacyjnej od majątku.

Sytuacja rynkowa związana z wojną w Ukrainie oraz w rejonie Zatoki Perskiej wymaga od Zarządu Spółki dominującej oraz Spółek Zależnych dostosowania dotychczasowych sposobów zarządzania i organizacji działalności do dynamicznie zmieniającej się sytuacji rynkowej oraz prawnej.

18 Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie

Spółka w 2025 roku nie zawarła takich umów.

19 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami

Informacje o:

- 1) wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku;
- 2) wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych;
- 3) wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Informacja o podmiotach powiązanych*, nota 33.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.

20 Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę oraz informacje o znanych Spółce umowach, zawartych, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2024	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 31.12.2025
Zarząd				
Rafał Jerzy	46 224 712	424 985	0	46 649 697
Piotr Fortuna	159 000	0	0	159 000
Mikołaj Jerzy	3 106 088	0	0	3 106 088
Paweł Mirski	4 488	0	0	4 488
Rada Nadzorcza				
Mirosław Babiaczyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Piókarz	500	0	0	500
Beata Jerzy	0	0	0	0
Jacek Woźniak*	0	0	0	0
Piotr Kulesa**	47 013	47 681	19 113	75 581

*W dniu 30 maja 2025 roku powołano do składu Rady Nadzorczej. W dniu 14 stycznia 2026 roku Zarząd otrzymał oświadczenie Pana Jacka Woźniaka o rezygnacji z funkcji w Radzie Nadzorczej z dniem 14 stycznia 2026 roku.

**W dniu 30 maja 2025 roku powołano do składu Rady Nadzorczej.

W dniu 26.02.2025 roku zostało zawarte porozumienie pomiędzy Fundacją Rodziny Jerzych Fundacji Rodzinnej, Rafałem Jerzy, Mikołajem Jerzy, MJT spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Marcelewie, François Gros, Filon spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy oraz FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta'Xbiex na Malcie, 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. Zgodnie z porozumieniem liczba akcji wynosi 59.924.409, co stanowi 79,51% akcji.

Zgodnie z raportem bieżącym nr 15/2025 z dnia 09.05.2025 roku Grupa Kapitałowa Immoblie S.A. informuje, że w dniu 09.05.2025 roku otrzymała zawiadomienie od Pana Rafała Jerzego, z którego wynika, że porozumienie z dnia 26.02.2025 roku zostało rozwiązane w dniu 07.05.2025 roku.

W dniu 7 maja 2025 roku Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. uzyskała 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, François 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 17 lipca 2025 roku wpłynęło zawiadomienie o nabyciu 21 224 akcji Spółki Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. przez Pana Piotra Kulesę.

Na dzień bilansowy w posiadaniu Członka Zarządu - Pana Mikołaja Jerzego znajdowało się 36 090 sztuk akcji PJP MAKRUM S.A. oraz w posiadaniu członka Rady Nadzorczej – Pana Piotra Kulesy znajdowało się 2 599 sztuk akcji PJP MAKRUM S.A. Zarząd Spółki Dominującej nie otrzymał informacji o posiadaniu akcji PJP MAKRUM S.A. przez pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

Na dzień bilansowy w posiadaniu Członka Zarządu - Pana Mikołaja Jerzego znajdowało się 126 141 sztuk akcji ATREM S.A. oraz w posiadaniu członka Rady Nadzorczej – Pana Piotra Kulesy znajdowało się 1 750 sztuk akcji ATREM S.A. Zarząd Spółki Dominującej nie otrzymał informacji o posiadaniu akcji ATREM S.A. przez pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

W dniu 5 grudnia 2025 roku wpłynęło zawiadomienie o nabyciu 7 588 akcji Spółki Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. przez Pana Piotra Kulesę.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce do dnia publikacji niniejszego sprawozdania informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

W dniu 19 stycznia 2026 roku Pan Wojciech Koczara został powołany do Rady Nadzorczej.

21 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

22 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na podstawie umowy zawartej z Grupą Kapitałową Immobile S.A. 12 sierpnia 2025 roku. Umowa została zawarta na :

- przeprowadzenie przeglądów jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy 6 miesięcy zakończone odpowiednio 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2026 roku,
- przeprowadzenie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata obrotowe zakończone odpowiednio 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2026 roku,

Podmiot uprawniony do badania świadczy usługę poza wskazanymi powyżej przeglądami i badaniami sprawozdań finansowych polegającą na badaniu zgodności z wymogami ESEF oraz przeprowadzeniu oceny sprawozdania o wynagrodzeniach za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2026 roku.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonała Rada Nadzorcza Spółki.

Informacje nt. wynagrodzenia biegłego rewidenta zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym, nota 34. *Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.*

Na podstawie oświadczenia otrzymanego od Rady Nadzorczej Zarząd Spółki informuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z zobowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. w dniu 31 marca 2026 roku podjął uchwałę w sprawie skorzystania z możliwości zwolnienia z obowiązku sporządzania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju za rok obrotowy 2025 oraz 2026.

23 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nastąpiła eskalacja napięć o charakterze zbrojnym w rejonie Zatoki Perskiej, co przełożyło się na przejściowy wzrost zmienności na światowych rynkach surowców energetycznych i paliw. Zarząd dokonał analizy wpływu tych wydarzeń na sytuację GK IMMOBILE S.A. i stwierdza, co następuje:

1. Brak bezpośredniej ekspozycji: Spółka nie posiada aktywów, należności ani zobowiązań bezpośrednio powiązanych z podmiotami z regionu konfliktu.
2. Sytuacja kluczowych kontrahentów: kluczowi klienci Spółki nie posiadają bezpośrednich powiązań z regionem objętym konfliktem.
3. Wpływ makroekonomiczny: Wpływ sytuacji na Spółkę jest oceniany jako tożsamy ze średnim wpływem na całą polską gospodarkę (potencjalny wzrost kosztów paliw i logistyki). Na dzień sporządzenia sprawozdania czynniki te nie zagrażają rentowności realizowanych kontraktów ani płynności finansowej Emitenta.
4. Wycena pozycji bilansowych: Sytuacja ta nie stworzyła konieczności dokonania odpisów aktualizujących wartość aktywów ani innych modyfikacji w prezentacji pozycji bilansowych.

W dniu 22 stycznia 2026 roku Emitent ("Spółka Przejmująca") w komunikatach bieżącym nr 4/2026 oraz w komunikacie nr 5/2026 z dnia 5 lutego 2026 roku zawiadomił o zamiarze połączenia Emitenta ze spółką zależną CDI 10 Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Uchwała o połączeniu została podjęta przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Przejmującej w dniu 20 marca 2026 roku (raport bieżący nr 8/2026). 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 Spółce Przejmowanej.

W dniu 20 marca 2026 roku Zarząd Grupy Kapitałowej Immoblie S.A. poinformował, że mając na uwadze przedstawienie lepszej jakościowo informacji dotyczącej wartości inwestycji w spółkach zależnych, a tym samym zwiększenie użyteczności i przydatności informacji w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta, podjął uchwałę o przyjęciu zmiany polityki rachunkowości w zakresie wyceny inwestycji w jednostkach zależnych, spółkach stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach zgodnie z §10 pkt c) MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe”, z dotychczas stosowanej metody wyceny według kosztu na wycenę przy użyciu metody praw własności określonej w MSR 28.

Bydgoszcz, 28 kwietnia 2026 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Członek Zarządu

Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu

Paweł Mirski

Członek Zarządu

Piotr Fortuna