



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



HOTELARSTWO



BUDOWNICTWO



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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

BYDGOSZCZ, 28 KWIETNIA 2026 ROKU

Spis treści

1	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2025 rok	3
2	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona.....	22
3	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	24
4	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	37
5	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	37
6	Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej 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	43
7	Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	43
8	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	44
9	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązany	46
10	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancji z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancji udzielonych jednostkom powiązany.....	46
11	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 28.04.2026 roku..	53
12	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanyymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	53
13	Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.....	53
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.....	54
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	54
16	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej	56
17	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową	58
18	Umowy zawarte pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej 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	58
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	58
20	Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę oraz informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	59
21	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	60
22	Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	60
23	Dobrowolne ujawnienie informacji dotyczących zrównoważonego rozwoju	61
24	Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	62

1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2025 rok

- Przychody z działalności kontynuowanej za 2025 rok wyniosły 1 050,2 mln PLN, natomiast z działalności zaniechanej 10,6 mln PLN
- EBITDA z działalności kontynuowanej 125,9 mln PLN
- zysk netto z działalności kontynuowanej w wysokości 51,1 mln PLN
- przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wysokości 63,3 mln PLN
- strata netto z działalności zaniechanej 3,5 mln PLN

1.1 Opis struktury Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym wraz z podaniem ich przyczyn

Na dzień 31.12.2025 roku w skład Grupy wchodziła jednostka dominująca Grupa Kapitałowa Immobile S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31.12.2025	31.12.2024
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	76,14%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	76,14%	65,73%
Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
ATREM S.A.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Bio Atrem 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Bio Atrem 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.**	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
CDI KB Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.**	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	100,00%
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	100,00%
CDI 13 Sp. z o.o.*	Bydgoszcz, Polska	76,14%	-
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	90,00%
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	-	97,62%
AKARDO S.A.	Bydgoszcz, Polska	-	82,14%
Błonie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	50,01%	50,01%

*w dniu 25 sierpnia 2025 roku została zarejestrowana Spółka CDI 13 Sp. z o.o.

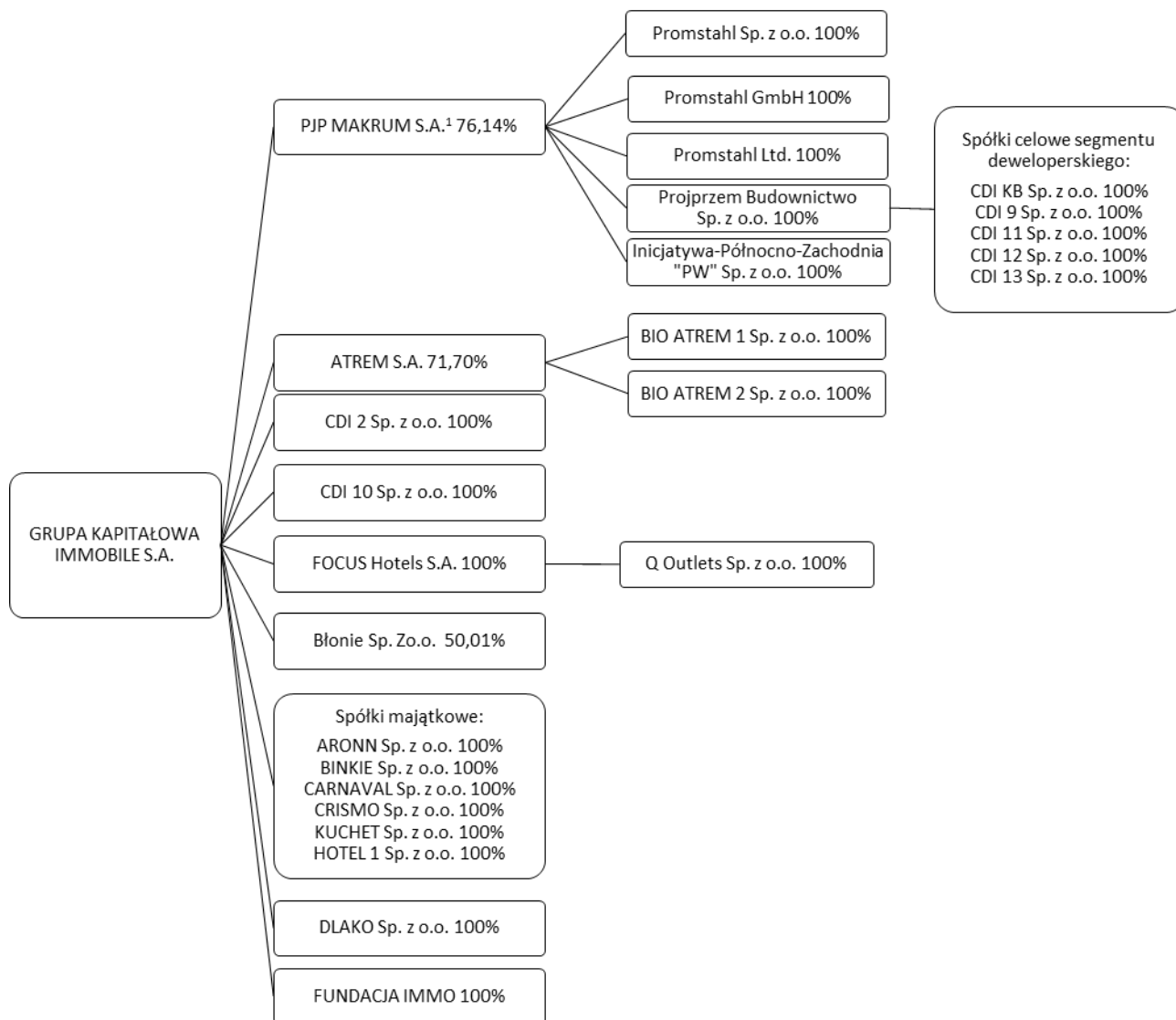
**w dniu 1 grudnia 2025 roku spółka CDI 4 Sp. z o.o. oraz spółka CDI 7 Sp. z o.o. zostały połączone ze spółką GK IMMOBILE S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

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



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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

- W dniu 19 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca oraz spółka zależna Dlako Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji PBH S.A. na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie posiadane przez Jednostkę Dominującą i Dlako Sp. z o.o. akcje w wysokości 100.000,00 PLN. Jednostka Dominująca sprzedała należące do niej 170.000 sztuk akcji „PBH” S.A. o wartości księgowej 99.450.000 PLN za cenę łącznie 76.160,50 PLN.
- W dniu 5 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła od Focus Hotels S.A. 50,01% udziałów w spółce Błonie Sp. z o.o.
- W dniu 6 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła pozostałe 10% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o., tj. 169.616 udziałów.
- Spółka zależna PJP MAKRUM S.A. w komunikacie bieżącym nr 16 z dnia 8 sierpnia 2025 roku poinformowała, iż w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki zależnej PJP MAKRUM S.A. ogłoszonego przez Grupę Kapitałową Immobile S.A., udział jednostki dominującej bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne (Hotel 1 Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. oraz CDI 10 Sp. z o.o.) w ogólnej liczbie głosów z akcji Spółki przekroczył 75% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w Spółce osiągając 76,14%. W wyniku w/w transakcji Grupa Kapitałowa Immobile S.A. bezpośrednio i pośrednio posiada 4.555.077 akcji PJP MAKRUM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
- W dniu 25 sierpnia 2025 roku została zarejestrowana Spółka CDI 13 Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym posiadała Grupa Kapitałowa Immobile S.A.
- W dniu 1 grudnia 2025 roku spółka CDI 4 Sp. z o.o. oraz spółka CDI 7 Sp. z o.o. zostały połączone 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 Grupa Kapitałowa Immobile S.A. 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.

Po dniu bilansowym Grupa w komunikatach bieżących nr 4/2026 i 5/2026 poinformowała o planowanym połączeniu spółki CDI 10 Sp. z o.o. z Jednostką Dominującą.

W dniu 24 kwietnia 2026 roku spółka zależna ATREM S.A. w raporcie bieżącym poinformowało o nabyciu 100% udziałów w spółce Dąbnica Sp. z. o.o.

1.2 Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2025 roku

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w 2025 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Budownictwo,
 - Automatyka i Elektroenergetyka,
 - Developing,
 - Hotelarstwo,
- Pozostała działalność

Na dzień 31 grudnia 2025 roku segment mody został wyodrębniony do działalności zaniechanej.

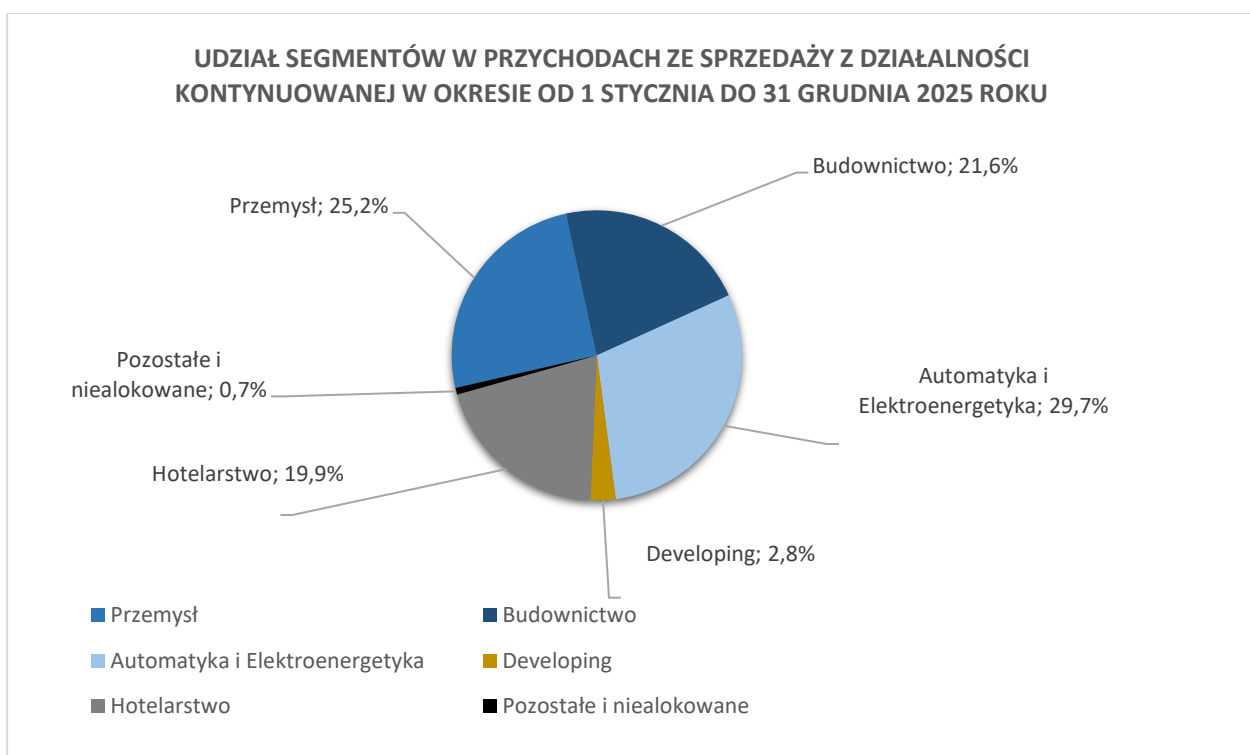
GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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



Sprzedaż według segmentów



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów przedstawia tabela zamieszczona poniżej.

Działalność kontynuowana								Działalność zaniechana	Razem
Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
za okres od 01-01 do 31-12-2025 roku									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	264 689	226 902	312 030	29 458	209 357	7 803	1 050 238	10 634	1 060 872
Przychody między segmentami	5 978	912	688	3 723	200	1 822	13 324	0	13 324
Przychody ogółem	270 667	227 814	312 719	33 180	209 557	9 625	1 063 562	10 634	1 074 196
Koszt własny sprzedaży	197 032	207 533	245 720	20 687	172 351	3 265	846 587	15 497	862 085
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	67 657	19 369	66 310	8 771	37 006	4 538	203 651	-4 864	198 788
Koszty sprzedaży	36 952	11 483	2 729	1 268	5 282	1 256	58 970	1 699	60 669
Koszty ogólnego zarządu	20 145	7 290	19 128	3 534	11 606	631	62 333	1 121	63 454
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	10 561	596	44 453	3 968	20 119	2 651	82 348	-7 684	74 664
Amortyzacja	8 485	1 558	3 209	908	24 387	0	38 547	593	39 140
Aktywa segmentu sprawozdawczego	196 775	55 890	160 796	137 856	291 589	200 641	1 043 548	43 411	1 086 959
Kredyty bankowe	74 906	5 270	5 719	39 009	86 352	43 587	254 843	0	254 843

Działalność kontynuowana								Działalność zaniechana	Razem
Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
za okres od 01-01 do 31-12-2024 roku									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	278 891	164 596	186 598	49 231	186 162	3 605	869 083	67 272	936 355
Przychody między segmentami	3 439	153	820	3 354	381	1 288	9 435	90	9 526
Przychody ogółem	282 329	164 750	187 418	52 586	186 543	4 893	878 518	67 362	945 881
Koszt własny sprzedaży	205 408	148 110	153 439	37 767	157 723	1 740	704 188	88 314	792 502
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	73 482	16 486	33 159	11 464	28 438	1 864	164 894	-21 042	143 853
Koszty sprzedaży	38 474	10 927	2 638	1 728	5 110	2 832	61 708	9 324	71 032
Koszty ogólnego zarządu	18 126	7 113	13 818	3 370	10 912	1 846	55 184	9 078	64 262
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	16 882	-1 553	16 703	6 366	12 417	-2 813	48 002	-39 443	8 559
Amortyzacja	9 592	1 204	2 756	314	23 998	0	37 865	12 005	49 870
Aktywa segmentu sprawozdawczego	190 602	44 110	95 716	104 663	261 301	188 859	885 250	52 209	937 459
Kredyty bankowe	64 694	6 194	15 497	2 338	104 374	25 765	218 862	0	218 862

Grupa uwzględniła w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem.



PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa



Przemysł

Segment ten obejmuje działalność w zakresie linii produktowych: systemów przeładunkowych, maszyn krusząco-mielących, systemów parkingowych, wyposażenia magazynów oraz ślusarki otworowej aluminiowej i PCV.

W 2025 roku przychody tego segmentu osiągnęły wartość 264,7 mln PLN i były niższe o 14,2 mln PLN, tj. 5,1% niż w okresie 2024 roku.

W 2025 roku 66,5% wartości sprzedaży całego segmentu przemysłowego stanowiły przychody linii produktowej systemy przeładunkowe, które osiągnęły wartość 176,0 mln PLN i były niższe o 9,2 mln PLN tj. 5,0% niż w analogicznym okresie 2024 roku. Sprzedaż pozostałych linii produktowych segmentu przemysłowego w 2025 wyniosła łącznie 88,6 mln PLN, co oznacza spadek o 5,3% w stosunku do sprzedaży w analogiczny okresie 2024 roku.

Systemy przeładunkowe

PJP MAKRUM S.A. posiada bardzo silną pozycję na rynku europejskim jako jeden z czołowych dostawców platform przeładunkowych. W celu sprzedaży kompletnych systemów przeładunkowych powołano trzy spółki: PROMStahl Sp. z o.o., odpowiedzialną za sprzedaż na terenie kraju, PROMStahl GmbH, odpowiedzialną za sprzedaż w Niemczech i krajach ościennych (niemieckojęzycznych), oraz PROMstahl LTD (Wielka Brytania, Irlandia). W ramach segmentu istnieje również wewnętrzna Grupa PROM Export (bezpośrednio w Spółce PJP MAKRUM S.A.) odpowiedzialna za sprzedaż na nieobsługiwanych przez w/w spółki rynkach oraz ekspansję.

Maszyny MAKRUM

Działalność w tym sektorze opiera się na 150 latach doświadczenia marki MAKRUM w produkcji maszyn dla m.in. przemysłu cementowego, wydobywczego, chemicznego i papierniczego. Flagowymi produktami spod szyldu marki są funkcjonujące na całym świecie kruszarki, młyny i suszarnie MAKRUM, a także nowe produkty jak granulatory destruktu asfaltowego i automatyczne zapory przeciwpowodziowe.

Zarząd kontynuuje działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy PJP MAKRUM S.A. w tym segmencie w aktywność o charakterze przede wszystkim inżynierskim tj. polegającą na koncentracji działań na elementach usługi, które dają największą wartość dodaną (zarządzanie projektem oraz obsługa inżynierska). Umożliwia to jednocześnie ograniczenie kosztów stałych związanych z utrzymaniem rozbudowanego aparatu produkcyjnego dzięki przenoszeniu w większym zakresie czynności typowo produkcyjnych do podwykonawców. Jednocześnie na potrzeby działalności montażowej i serwisowej, które pozwalają na generowanie największej rentowności, rozwijany jest własny potencjał kadrowy.

Systemy parkingowe

Dostawa i montaż systemów parkingowych MODULO realizowane są na rzecz firm z branży deweloperskiej, jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. Nabyte doświadczenie kadry, podejmowane działania

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

konstrukcyjne (udoskonalanie modeli urządzeń, wprowadzanie nowych typów platform) skutkuje poprawą konkurencyjności oferty, zmniejszeniem kosztów i zarazem zwiększeniem marży parkingów oferowanych pod marką MODULO. Grupa rozbudowuje w dalszym ciągu kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem spółek zależnych bezpośrednio w Wielkiej Brytanii i Niemczech.

Wypożyczenie magazynów

Uzupełnienie i rozwinięcie oferty Grupy PJP MAKRUM S.A. stanowi od 2020 roku działalność na rynku związanym z logistyką magazynową (sprzedaż, serwis, wynajem wózków widłowych oraz pozostałe elementy wyposażenia magazynów w tym m.in. urządzenia wspomagające transport ręczny czy systemy regałów magazynowych).

Oferta w tym zakresie jest stale poszerzana. Zarząd Spółki wypracował model stałej współpracy z największymi producentami wózków widłowych. W wyniku tych działań zbudowana została kompleksowa oferta produktowa, w skład której wchodzi także produkty sprzedawane pod marką własną – PROMLIFT. Ponadto dokonano optymalizacji asortymentu oferowanych części zamiennych do wózków oraz rozbudowano sieci partnerów biznesowych zarówno w zakresie oferty nowych, jak i używanych wózków.

Grupa rozbudowuje kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem Spółek zależnych PROMStahl również w Wielkiej Brytanii i Niemczech. Dokonuje również akwizycji podmiotów, które pozwalają na zwiększenie udziału w rynku – w 2023 roku przejęto firmę Inicjatywa Północno- Zachodnia „PW” Sp. z o.o. (w skrócie IPZ). Rozważane są również akwizycje za granicą kraju.

Ślusarka otworowa aluminiowa i PCV

Przejęta w 2023 roku Spółka QDS24 kontynuowała w okresie sprawozdawczym swoją działalność w ramach Grupy Kapitałowej rozpoczynając funkcjonowanie linii produktowej drzwi przesuwnych. Po połączeniu podmiotu zależnego z PJP Makrum S.A. stworzona linia produktowa kontynuowana jest w ramach działalności operacyjnej PJP Makrum S.A. Planowane są działania mające wykorzystać potencjał produkcyjny nowego zakładu w ramach szerszej oferty produktowej zarówno dla ślusarki PCV, jak i aluminiowej oraz wykorzystanie struktury handlowej Spółki w celu zwiększenia grupy klientów zarówno w kraju, jak i za granicą. Dane finansowe tej linii produktowej są aktualnie prezentowane w linii pozostałe.



Budownictwo

Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy Przemysłowej PJP MAKRUM S.A. została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu oraz Warszawie. W 2025 roku spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego.

W 2025 roku Grupa odnotowała w segmencie budownictwa sprzedaż w wysokości 226,9 mln PLN, co stanowiło wzrost sprzedaży o 62,3 mln PLN tj. 37,9%, w stosunku do 2024 roku.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku 0,4 mln PLN to kwota pozostająca do realizacji z kontraktów podpisanych we wcześniejszych okresach, a kolejne kontrakty zawierane sukcesywnie od początku 2025 roku przyniosły wartość pozostałą do realizacji wynoszącą 123,2 mln PLN. Łącznie na dzień bilansowy wartość kontraktów pozostałych do realizacji wynosi więc 123,6 mln PLN – całość do realizacji w roku 2026. Portfel zamówień na dzień publikacji wyniósł 261,0 mln PLN, z uwzględnieniem zakładanych rozszerzeń zakresu prac w realizowanych projektach.



atrem
budownictwo energetyka



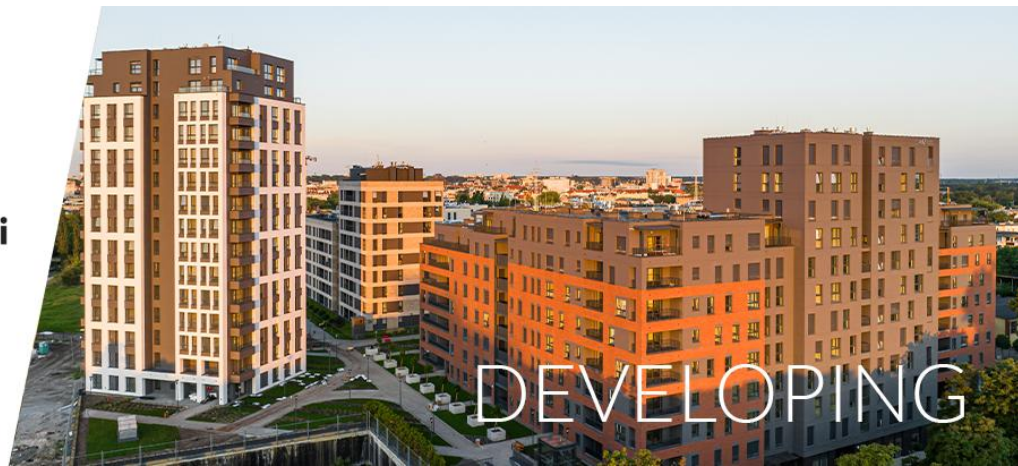
Automatyka i elektroenergetyka

Podmiotem zależnym odpowiedzialnym za funkcjonowanie tego segmentu jest Atrem S.A. Spółka zależna zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania, a także usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branż energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.

W ramach segmentu Grupa prowadzi działalność jedynie na rynku krajowym. Realizowane są kontrakty z zakresu Odnawialnych Źródeł Energii. Realizacje te można podzielić na:

- bezpośrednie – związane z budową punktów wytwarzania energii i przyłączy źródeł energii,
- pośrednie – związane ze zwiększeniem potencjału przyłączania źródeł energii odnawialnej do sieci elektroenergetycznej, modernizację sieci poprzez przebudowę linii i stacji SN (średniego napięcia) i nn (niskiego napięcia), automatyzację linii i stacji w wyniku zastosowania zdalnego sterowania i elektroenergetycznej automatyki zabezpieczeniowej.

Przychody oraz zyski segmentu automatyka i elektroenergetyka charakteryzują się dużą asymetrią w skali roku. Wynika to z harmonogramów i charakteru realizowanych projektów. W 2025 roku przychody segmentu wyniosły 312,0 mln PLN, co oznacza wzrost o 125,4 mln PLN, tj. 67,2% w stosunku do 2024 roku. Szacowana wartość kontraktów pozostałych do realizacji na dzień publikacji wynosi 327,9 mln PLN.



Developing

Przychody segmentu developingu były realizowane w spółkach celowych: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI KB Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o., CDI 8 Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 10 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o., CDI 12 Sp. z o.o. oraz CDI 13 Sp. z o.o. W dniu 1 grudnia 2025 roku CDI 4 Sp. z o.o. oraz CDI 7 Sp. z o.o. zostały połączone ze spółką GK IMMOBILE S.A.

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.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne:

- budowę osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy,
- budowę Osiedla Uniwersyteckiego w bydgoskiej dzielnicy Fordon,
- budowę osiedla Rabatki w dzielnic Okole w Bydgoszczy,
- remont Hotelu pod Orłem w Bydgoszczy,
- prace wykończeniowe tzw. fit-out w budynku IMMOBILE K3 przy ul. Plac Kościeleckich 3 na potrzeby kolejnych najemców.

Osiedle Platanowy Park

Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m² powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania cztery etapy osiedla (etap 0, etap 1, etap 2 oraz etap 3) – łącznie 744 mieszkań i 856 miejsc postojowych. Obecnie spółka CDI 9 realizuje 4 etap osiedla. W etapie tym wybudowanych zostanie 180 mieszkań, 3 lokale usługowe oraz 188 miejsc postojowych w hali garażowej.

Osiedle Uniwersyteckie

Koncepcja osiedla obejmuje budowę 6 etapów mieszkaniowych. Na terenie ponad 5 ha wybudowanych zostanie ponad 600 mieszkań. Do tej pory wybudowano 2 etapy, w tym łącznie 214 mieszkań i 72 garaże zlokalizowane w bryłach budynku. Obecnie spółka CDI 12 Sp. z o.o. realizuje 3 etap, w którym wybudowane zostanie 168 mieszkań oraz 114 miejsc w hali garażowej.

Osiedle Rabatki

W etapie 1 osiedla spółka CDI 4 Sp. z o.o. wybudowała 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych pod budynkami oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych. Etap 2 realizowany jest przez CDI 13 Sp. z o.o. i obejmować będzie kolejnych 250 mieszkań. W dniu 11 lipca 2025 roku spółka uzyskała pozwolenie na budowę.

Przychody z działalności deweloperskiej

Przychody z działalności deweloperskiej ujawniają się z chwilą podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego nieruchomości. W 2025 roku spółki deweloperskie wygenerowały przychód ze sprzedaży na poziomie 29,5 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia informację o lokalach w każdej z realizowanych inwestycji.

Stan na 31.12.2025			
	Osiedle Platanowy Park	Osiedle Uniwersyteckie	Osiedle Rabatki
Liczba niesprzedanych a wybudowanych lokali	0	0	2
Liczba budowanych, ale jeszcze niesprzedanych lokali	159	123	0
Liczba sprzedanych na umowie deweloperskiej lokali na każdej z inwestycji	765	259	128

**Hotelarstwo**

Dane dotyczą szesnastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels, zlokalizowanych w Warszawie, Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Wrocławiu, Lublinie i Krakowie, o łącznej liczbie 1633 pokoi. Dodatkowo, w portfolio sieci znajdują się obecnie cztery niezależne restauracje, mieszczące się w Bydgoszczy, Warszawie i Gdańsku.

Segment zakończył rok 2025 na bardzo stabilnym poziomie, z dobrymi perspektywami na rok 2026. Po trudniejszym okresie wakacyjnym, z racji na niekorzystną pogodę, czwarty kwartał przyniósł bardzo dobre przychody chociażby z racji na rozwijające się jarmarki świąteczne w Gdańsku, Wrocławiu czy Krakowie. Dodatkowo dwa nowe otwarcia w 2025 roku, w Krakowie i Wrocławiu, doskonale wpisuje się w strategię marki, łącząc potrzeby różnych typów gości.

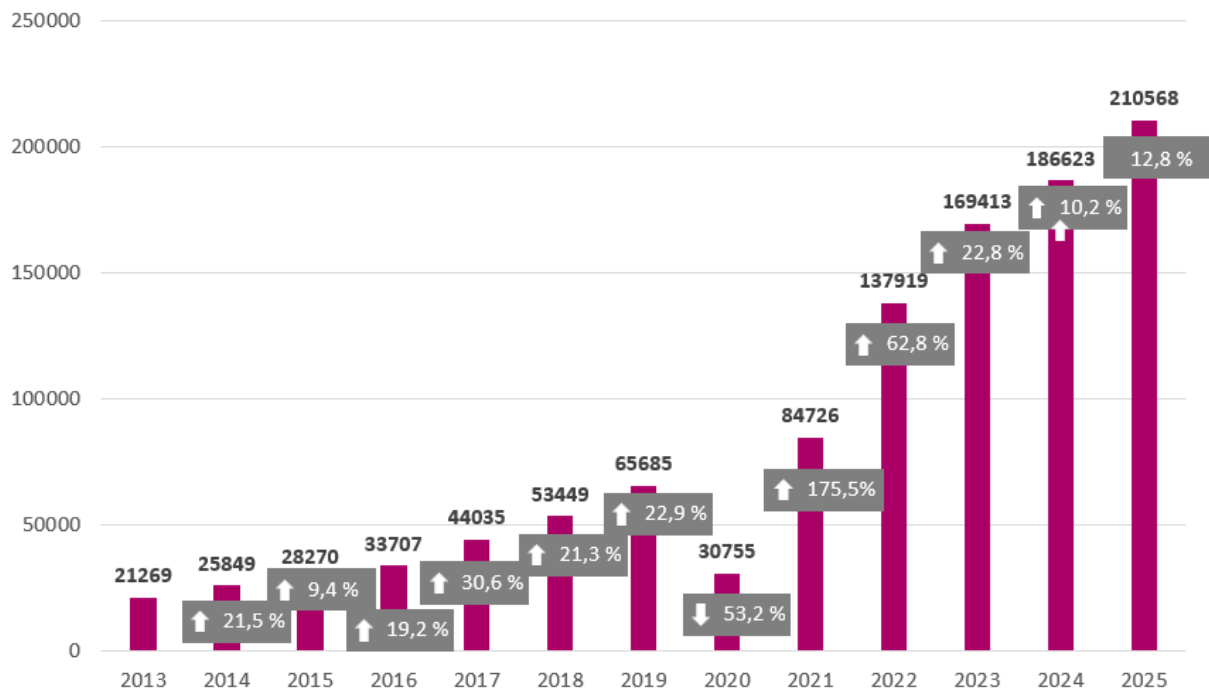
Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku wyniosły 209,4 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. W 2024 roku przychody te wyniosły 186,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 23,2 mln PLN, tj. 12,5%.

Przychody Focus Hotels S.A. prezentuje poniższa grafika (dane w tys. PLN):

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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



Polska znajduje się wśród najdynamiczniejszych rynków w UE:

Państwo	Wzrost liczby pokoi hotelowych w latach 2015-2024
Rumunia	37,47%
Dania	34,89%
Polska	31,73%
Niderlandy	26,49%
Litwa	25,57%
Malta	20,90%
Słowenia	20,54%

Źródło: Eurostat (dane z dnia 27.08.2025); wzięto pod uwagę wszystkie kraje UE

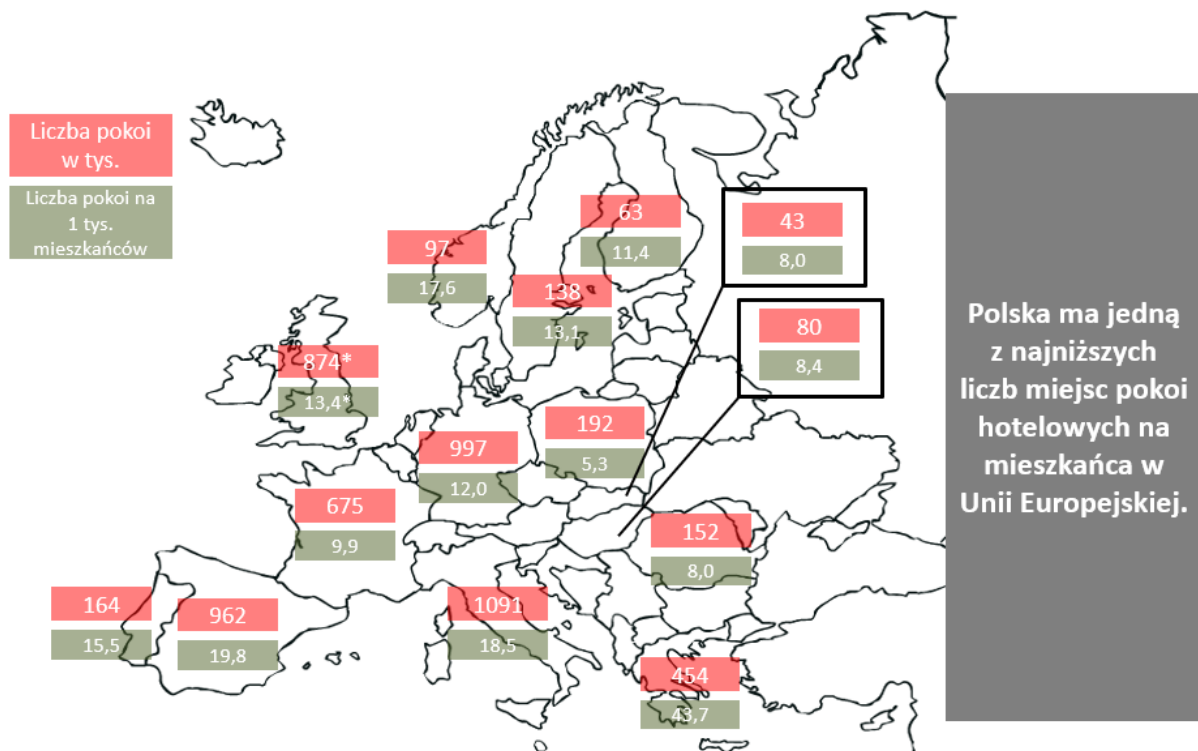
Obłożenie hoteli jest na poziomie 2024 roku. Uwagę zwraca solidny wzrost średniej ceny sprzedanego pokoju (+7,7%) a co za tym idzie również wskaźnik RevPar tj. przychód na dostępny pokój (+8,4%) .

Poniżej podstawowe wskaźniki branżowe za omawiany okres:

ROK	I-XII 2025	I-XII 2024	zmiana
OCC%	69,8%	69,6%	+0,2 %
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	349 zł	324 zł	+7,7 %
Przychód na dostępny pokój netto	244 zł	225 zł	+8,4 %

Wskaźniki wskazują na stabilną i konsekwentną kontynuację strategii maksymalizacji przychodów, poprzez pracę nad wzrostem ceny średniej. FOCUS Hotels SA stale pracuje również nad jak największym uniezależnieniem się od kanałów pośredniczących, skupiając się na rozwoju własnej strony internetowej jak i Centralnego Działu Rezerwacji.

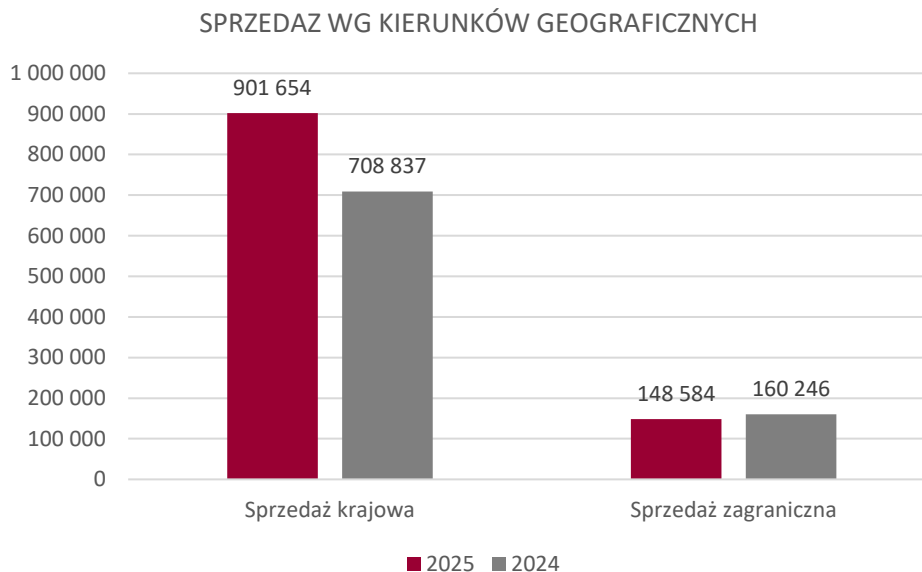
Polska ma nadal relatywnie niewiele pokoi hotelowych na mieszkańca, co prezentuje poniższa mapa:



Źródło: Eurostat; dane za 2024 rok; dla UK ostatnie dane dostępne na 2016 rok

Sprzedaż krajowa i eksport

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport



Grupa odnotowała w 2025 roku spadek sprzedaży zagranicznej, gdzie przychody były o 11,7 mln PLN niższe niż w 2024 roku. Sprzedaż krajowa natomiast wzrosła w porównaniu do 2024 roku o 192,8 mln PLN.

Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są w segmencie przemysł w walucie EUR oraz GBP.

Obroty z żadnym odbiorcą nie przekroczyły w okresie 2025 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

Źródła zaopatrzenia

Zakup materiałów i usług ma istotne znaczenie w:

- działalności przemysłowej (materiały hutnicze, hydraulika siłowa, materiały PCV, systemy sterowania oraz usługi malowania i cynkowania),
- automatyce i elektroenergetyce (kable, transformatory, rozdzielnice, chromatografy, przetworniki ciśnienia oraz temperatury),
- budownictwie przemysłowym i działalności deweloperskiej (zakup materiałów budowlanych, usługi podwykonawstwa budowlanego, których znaczenie wraz ze wzrostem znaczenia segmentu budowlanego będzie rosło),
- hotelarstwie (środki spożywcze),

Spółki dokonują zakupów podstawowych materiałów i komponentów oraz usług na rynku charakteryzującym się dużą ilością dostawców. Nie istnieją, poza dostawami jednego typu specyficznego materiału hutniczego, istotne ryzyka związane z ograniczoną dostępnością dostaw. Kryterium wyboru dostawców jest jakość i solidność (terminowość), cena oraz warunki płatności.

Żaden z dostawców grupy nie osiągnął w 2025 roku 10% udziału w zakupach ogółem.

1.3 Wyniki finansowe

W poniższej tabeli przedstawione jest sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2025 rok wraz z danymi porównawczymi za 2024 rok.

	<i>od 01.01 do 31.12.2025</i>	<i>od 01.01 do 31.12.2024</i>
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	1 050 238	869 083
Koszt własny sprzedaży	846 587	704 188
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	203 651	164 894
Koszty sprzedaży	58 971	61 708
Koszty ogólnego zarządu	62 333	55 184
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	82 347	48 002
Pozostałe przychody operacyjne	9 214	4 910
Pozostałe koszty operacyjne	1 921	2 715
Strata z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	2 302	1 758
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	87 338	48 439
Przychody finansowe	1 255	1 990
Koszty finansowe	25 023	27 764
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	63 570	22 665
Podatek dochodowy	12 473	10 277
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	51 097	12 388
<i>Działalność zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-3 450	-96 140
Zysk (strata) netto	47 646	-83 752
<i>Inne całkowite dochody</i>		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	0	0
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	-89	-516
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-89	-516
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-89	-516
Całkowite dochody	47 557	-84 268

Skonsolidowane przychody z działalności kontynuowanej Grupy w 2025 roku wyniosły 1 050,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 181,2 mln PLN, tj. 20,8% w stosunku do roku 2024. Największe wzrosty odnotowano w segmencie automatyki i energetyki, budownictwie oraz w hotelarstwie. Spadek przychodów nastąpił w segmencie przemysłu oraz developingu. Przychody z działalności zaniechanej dotyczące segmentu modowego w 2025 wyniosły 10,6 mln PLN. Działalność zaniechana została opisana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocy 35.5 *Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana*.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej na poziomie 203,7 mln PLN (rentowność sprzedaży brutto na poziomie 19,4%) wobec zysku brutto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej na poziomie 164,9 mln PLN i rentowności 19,0% w roku 2024. Koszty sprzedaży z działalności kontynuowanej spadły o 2,7 mln PLN, tj. 4,4%, natomiast koszty ogólnego zarządu z działalności kontynuowanej wzrosły o 7,1 mln PLN, tj. o 13,0%.

Na poziomie zysku netto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej Grupa odnotowała wzrost zysku o 34,3 mln PLN wobec poziomu w roku 2024, osiągając zysk netto ze sprzedaży 82,3 mln PLN. Na pozytywny wynik wpłynęły głównie zyski w automatyce i elektroenergetyce, hotelarstwie oraz w przemyśle. W działalności kontynuowanej nie odnotowano straty w żadnym segmencie. W porównaniu do roku 2024 wyższy zysk na poziomie segmentu odnotował segment budownictwa, automatyka i elektroenergetyka, hotelarstwa, natomiast niższy zysk odnotował segment przemysłu oraz developingu.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Pozostałe przychody operacyjne z działalności kontynuowanej w 2025 roku wyniosły 9,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 4,3 mln PLN, tj. 87,7%. Poziom pozostałych kosztów operacyjnych w okresie sprawozdawczym spadł o 0,8 mln PLN w stosunku do poprzedniego okresu.

Grupa osiągnęła zysk z działalności operacyjnej z działalności kontynuowanej na poziomie 87,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 38,9 mln PLN, tj. 80,3% wobec 2024 roku. Koszty finansowe z działalności kontynuowanej w 2025 roku spadły o 2,7 mln PLN, tj. 10,0% w stosunku do poziomu w okresie porównawczym.

Grupa wypracowała zysk brutto z działalności kontynuowanej na poziomie 63,6 mln PLN wobec zysku brutto 22,7 mln PLN w 2024 roku.

Zysk netto z działalności kontynuowanej za 2025 rok wyniósł 51,1 mln PLN i był o 38,7 mln PLN wyższy niż zysk za rok 2024.

Wartość straty netto z działalności zaniechanej wyniosła w 2025 roku 3,5 mln PLN, natomiast w 2024 roku 96,1 mln PLN.

	<i>od 01.01 do 31.12.2025</i>	<i>od 01.01 do 31.12.2024</i>
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	35 427	-88 084
- podmiotom niekontrolującym	12 220	4 332
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	35 519	-88 638
- podmiotom niekontrolującym	12 039	4 370
Podstawowy zysk (strata) na akcje	0,64	-1,12
Rozwodniony zysk (strata) na akcje	0,64	-1,12

1.4 Aktywa

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	3 366	3 541
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	174 033	147 723
Rzeczowe aktywa trwałe	206 153	207 960
Nieruchomości inwestycyjne	124 261	111 657
Pozostałe należności	7 816	14 176
Pozostałe aktywa finansowe	450	2 980
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 404	16 468
Aktywa trwałe	542 484	504 505
Aktywa obrotowe		
Zapasy	206 024	170 567
Aktywa z tytułu umów	22 301	26 189
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	239 352	158 980
Pozostałe aktywa finansowe	2 906	389
Rozliczenia międzyokresowe	5 612	3 130
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 868	21 491
Aktywa obrotowe	501 064	380 746
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	52 208
Aktywa razem	1 043 548	937 459

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.12.2025 roku osiągnęła poziom wyższy o 38,0 mln PLN, tj. o 7,5% niż na koniec roku 2024 i wyniosła 542,5 mln PLN. Największe zmiany zanotowano w aktywach z tytułu prawa do użytkowania (wzrost o 26,3 mln PLN) oraz nieruchomościach inwestycyjnych (wzrost o 12,6 mln PLN).

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2025 roku w GK IMMOBILE wyniosły 501,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 120,3 mln PLN, tj. 31,6% wobec stanu na dzień 31.12.2024 roku. Główne zmiany to wzrost należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 80,4 mln PLN, tj. 50,6% oraz wzrost zapasów o 35,5 mln PLN, tj. 20,8% w stosunku do stanu na 31.12.2024 roku.

Na dzień 31.12.2025 roku nie wystąpiły aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, natomiast na dzień 31.12.2024 wyniosły 52,2 mln PLN i były związane z segmentem modowym.

1.5 Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy

	31.12.2025	31.12.2024
Pasywa		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	-397	-489
Pozostałe kapitały	20 126	20 126
Zyski zatrzymane	34 254	-28 600
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 173	59 483
- zysk (strata) netto	35 427	-88 083
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	175 623	112 676
Udziały niedające kontroli	33 047	60 229
Kapitał własny	208 670	172 905
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	133 348	122 783
Leasing	166 699	133 644
Pozostałe zobowiązania	11 454	12 849
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 492	12 427
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	760	666
Pozostałe rezerwy	16 324	11 217
Zobowiązania długoterminowe	338 077	293 586
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	226 873	185 437
Zobowiązania z tytułu umów	89 263	70 798
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15 890	6 439
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	132 053	127 288
Leasing	23 124	21 293
Pozostałe rezerwy	8 213	11 812
Rozliczenia międzyokresowe	1 386	365
Zobowiązania krótkoterminowe	496 802	423 433
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	47 535
Zobowiązania razem	834 878	764 554
Pasywa razem	1 043 548	937 459

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2025 roku wyniósł 208,7 mln PLN i był wyższy o 35,8 mln PLN niż na dzień 31.12.2024 roku.

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 70,3 mln PLN w stosunku do stanu na 31.12.2024 roku i wyniosła 834,9 mln PLN.

W zobowiązaniach długoterminowych główne zmiany to wzrost wartości leasingu o 33,1 mln PLN, tj. 24,7% oraz wzrost wartości kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych o 10,6 mln PLN, tj. 8,6%.

W zobowiązaniach krótkoterminowych znaczny wzrost nastąpił w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania o 41,4 mln PLN, tj. 22,3% oraz w pozycji zobowiązania z tytułu umów o 18,5 mln PLN, tj. 26,1%.

Istotny wpływ na wartość sumy bilansowej ma wdrożony w 2019 roku MSSF 16 dotyczący leasingu (w tym umów najmu). Łączna wartość zobowiązań leasingowych rozpoznanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31.12.2025 roku wynosi 189,8 mln PLN. Zgodnie z implementacją standardu MSSF 16 wartość

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

leasingu wynosi 186,5 mln PLN, która w głównej mierze przekłada się na zobowiązania segmentu hotelarstwa – 163,1 mln PLN.

Poniżej przedstawiono podział zobowiązań na segmenty operacyjne grupy:

	Segmenty	Zobowiązania z tytułu leasingu	
		Ogółem	w tym wdrożone zgodnie z MSSF 16
Działalność kontynuowana	Przemysł	8 795	7 338
	Budownictwo	1 489	1 489
	Automatyka i Elektroenergetyka	5 034	4 376
	Developing	6 133	6 133
	Hotelarstwo	164 299	163 077
	Pozostałe i niealokowane	4 073	4 073
	Razem	189 823	186 486
Działalność zaniechana	Moda	0	0
Razem		189 823	186 486

1.6 Przepływy pieniężne

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2024
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	63 331	47 709
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-13 412	-8 957
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-46 541	-46 790
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)	3 377	-8 038
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	-16
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 491	29 545
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	24 868	21 491

W 2025 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 63,3 mln PLN.

Wygenerowany zysk brutto z działalności kontynuowanej w wysokości 63,6 mln PLN oraz strata brutto z działalności zaniechanej w wysokości 3,5 mln PLN zostały skorygowane głównie o zmianę stanu należności (-68,4 mln PLN), zmianę stanu zobowiązań (35,8 mln PLN), zmianę stanu zapasów (-25,1 mln PLN), zmianę stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (22,4 mln PLN), jak również o korekty z tytułu umorzenia i amortyzacji (39,1 mln PLN), koszty odsetek w wysokości 23,6 mln PLN oraz zapłacony podatek dochodowy w wysokości 15,9 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 13,4 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 22,7 mln PLN oraz wpływy netto ze sprzedaży aktywów dostępnych do sprzedaży w wysokości 6,4 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 46,5 mln PLN. Wynika to z wpływów z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w wysokości 168,1 mln PLN przy spłatach kredytów i pożyczek w wysokości 153,8 mln PLN, spłatach zobowiązań z tytułu leasingu w wysokości 22,6 mln PLN oraz zapłaconych odsetek i prowizji w kwocie 23,1 mln PLN. Wyplacone dywidendy wyniosły 5,3 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

1.7 Analiza wskaźnikowa

Na koniec 2025 roku kapitał obrotowy netto osiągnął wartość dodatnią i wyniósł 12,5 mln PLN, wskaźniki płynności bieżącej oraz płynności szybkiej wzrosły w porównaniu do roku 2024.

W wyniku istotnie wyższego niż w okresie porównawczym zysku brutto oraz netto wskaźniki rentowności wzrosły. Wskaźnik ogólnego zadłużenia pozostaje na zbliżonym poziomie. Wskaźnik EBITDA wzrósł w porównaniu do 2024 roku i wyniósł 125,9 mln PLN.

Wskaźniki za bieżący okres sprawozdawczy oraz za rok ubiegły zostały policzone dla zysków z działalności kontynuowanej.

WSKAŹNIK	FORMUŁA	CEL	2025	2024
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/ aktywa	max.	100,64%	98,17%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	1,02	0,95
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	12 476	-26 202
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,03	0,93
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,60	0,51
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,80	0,81
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	4,00	4,15
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	max.	4,87%	1,43%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	max.	6,05%	2,61%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	4,90%	1,40%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	24,49%	7,16%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	125 885	86 304
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody netto ze sprzedaży	max.	11,99%	9,93%

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

1.8 Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Zestawienie posiadanych przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2025 roku oraz na dzień 31.12.2024 roku przedstawia poniższa tabela.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

<i>Zobowiązania warunkowe</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	33 578	27 775
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	33 578	27 775
Wobec pozostałych jednostek:		
Gwarancje kryzysowe BGK	76 000	76 000
Gwarancje płynnościowe BGK	0	2 000
Gwarancje udzielone	212 402	144 687
Pozostałe jednostki razem	288 402	222 687
Zobowiązania warunkowe razem	321 980	250 461

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz gwarancje w 2025 roku zostały szczegółowo opisane w pkt. 10 niniejszego sprawozdania.

1.9 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2025

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły nabycia jednostek.

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

Działalność podmiotów Grupy Kapitałowej IMMOBILE, jak wszystkich podmiotów gospodarczych, narażona jest na szereg ryzyk i zagrożeń.

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.

Aktualna sytuacja w światowym handlu związana z konfliktami zbrojnymi, wojną celną i wysoką niepewnością co do dalszego ukształtowania się stosunków gospodarczych w skali globalnej. Dla polskiej gospodarki, w tym sytuacji Grupy, odczuwalna jest pogorszona sytuacja w gospodarce Niemiec, w szczególności w segmencie przemysłowym.

Niestety wysoki poziom stóp procentowych w Polsce powoduje znacznie większą zachowawczość przedsiębiorców w stosunku do inwestycji. Zjawisko inflacji i poziom stóp procentowych znacząco utrudnia oszacowanie zachowania się cen dóbr i usług, zarówno tych, które są wykorzystywane w produkcji jak i zbywanych produktów.

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 Grupy Kapitałowej w sposób pośredni, poprzez jego wpływ na działalność Spółek zależnych. W momencie publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nadal trwa wojna w Ukrainie, co podnosi ryzyko

związane z niepewnością w biznesie, w szczególności w sytuacji wzmożonej niepewności makroekonomicznej w skali globalnej.

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 24. 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 oraz podejmowania działania w celu wzmocnienia stabilności finansowej całej Grupy.

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Działalność prowadzona przez spółki Grupy Kapitałowej nie jest koncesjonowana, stąd Grupa 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 Grupy Kapitałowej w postaci zwiększenia kosztów usług obcych (doradcy, konsultanci) oraz osobowych. Nie można także wykluczyć wzmożonego protekcyjnego w działaniach innych rządów i ustawodawców, co może ograniczać konkurencyjność Grupy Kapitałowej na rynku międzynarodowym.

Ryzyko zmian kursu walut

Ryzyko kursowe obserwowane jest głównie w segmencie przemysłowym oraz w mniejszym stopniu w hotelarstwie. Grupa aktywnie zarządza przeciwdziałaniu ryzyku kursowemu poprzez selektywne zawieranie kontraktów walutowych typu forward. Znaczące dla konkurencyjności Grupy może mieć długotrwałe osłabienie złotówki, znacznie ją wzmocniając, w szczególności, iż znaczna część przychodów ze sprzedaży systemów przeładunkowych dokonywana jest poza granicami Polski.

Zmiany kursów walut wobec PLN wpływają również na poziom należności i zobowiązań finansowych, w tym kosztów i wyceny kredytów, leasingów i innych zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych. W tym obszarze osłabienie złotówki wpływa negatywnie na wycenę tych pozycji.

Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Grupy

Działalność Grupy jest w znacznym stopniu zdywersyfikowana, a największa koncentracja odbiorców występuje w segmencie przemysłowym, budownictwa oraz automatyki i elektroenergetyki. Grupa w procesie analizy zawieranych kontraktów uwzględnia ocenę ryzyka kredytowego związanego z danym kontrahentem. W przypadku oszacowania istotnego ryzyka kredytowego podejmowane są środki mające na celu uzyskanie dodatkowych prawnych zabezpieczeń otrzymania zapłaty.

Ryzyka kredytowe w pozostałych segmentach działalności Grupy, z uwagi na dużą dywersyfikację odbiorców, są znacznie mniejsze niż w segmencie przemysłowym, budownictwa oraz automatyki i elektroenergetyki.

Szczególne nacisk należy położyć na eliminację ryzyka kredytowego związanego ze sprzedażą na rynki zagraniczne, w szczególności na rynek wschodni.

Ryzyko zmiany cen podstawowych surowców – różnorakich wyrobów stalowych oraz materiałów budowlanych

Zakup surowców stanowi ponad 40% kosztów rodzajowych w działalności w sektorze przemysłowym co powoduje duże potencjalne ryzyko niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe także całej Grupy, przy zmianach w kształtowaniu się cen podstawowych surowców, w szczególności stali. Potencjalne ryzyka zmiany cen podstawowych materiałów dotyczą także działalności deweloperskiej, budownictwa oraz automatyki i elektroenergetyki, w szczególności w przypadku gwałtownego zwiększenia inwestycji i związanego z tym popytu na materiały.

Ryzyko wzrostu rynkowych stóp procentowych

Z uwagi na znaczne kwotowo zaciągnięte przez spółki Grupy Kapitałowej długoterminowe kredyty bankowe zwiększa się ryzyko ponoszenia dodatkowych kosztów finansowych w przypadku wzrostu w Polsce stóp procentowych. Czynniki wymuszające kontynuację cyklu wzrostu stóp procentowych to rosnąca inflacja i ryzyko jej utrwalenia oraz zacieśnianie polityki pieniężnej za granicą, z ryzykiem nadmiernego osłabienia złotego, co jest sprzeczne z mocnymi fundamentami polskiej gospodarki i kierunkiem polityki pieniężnej NBP. Z drugiej strony ostre wyhamowanie akcji kredytowej i pogorszenie nastrojów konsumentów, a także niepewność odnośnie do dalszego wzrostu gospodarczego przemawiają za ostrożniejszym podejściem RPP.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Stara się ona, by od 50% do 75% pożyczek i kredytów długoterminowych miało oprocentowanie stałe. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zabezpieczonych było ok. 45% wartości kredytów inwestycyjnych Grupy (25% całego wolumenu kredytów Grupy).

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. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:

1.3.1. zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;

Komentarz spółki: Grupa 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 z uwagi na szeroki zakres działalności, obszarów zarządczych i kontrolnych oraz trwającym zmianą w zakresie obowiązków raportowania w zakresie zrównoważonego rozwoju nie wdrożyła formalnych mierników związanych ze zmianami klimatu a jako główne ryzyko w tym zakresie identyfikuje możliwość zmian regulacyjnych oraz zwyższone wymogi instytucji finansowych w zakresie kalkulacji śladu węglowego i wyznaczenia celów redukcji emisji gazów cieplarnianych.

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: W 2024 roku po raz pierwszy zostało przygotowane i poddane atestacji przez niezależnego biegłego rewidenta oświadczenie o zrównoważonym rozwoju, które zawiera mierniki. W 2025 roku Grupa skorzystała z możliwości niewypełniania obowiązku raportowania oświadczenia o zrównoważonym rozwoju. Grupa na bieżąco monitoruje zmiany regulacyjne w tym zakresie i dostosowuje do nich swoje działania.

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: Grupa w procesach decyzyjnych dąży do respektowania wszelkich wymagań i przepisów prawnych odnoszących się do kwestii klimatycznych, natomiast obszar ten nie został w sposób formalny objęty przyjętą przez Spółkę strategią. Pierwsze mierniki związane z wpływem działalności na zmiany klimatu zostały obliczone w 2024 roku, w 2025 roku Spółka skorzystała ze zwolnienia i nie publikuje oświadczenia o zrównoważonym rozwoju, niemniej wewnętrznie trwają procesy zbierania danych i dostosowywania procesów do nadchodzących obowiązków raportowania.

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. Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Grupa przedstawiała wskaźnik w oświadczeniu o zrównoważonym rozwoju za 2024 rok, w 2025 roku Spółka skorzystała ze zwolnienia i nie raportuje danych za 2025 rok. System wynagrodzeń Spółki został stworzony w taki sposób, by pełnić funkcję motywacyjną do wzrostu wydajności i podnoszenia kwalifikacji, a jednocześnie dawać poczucie stabilizacji dochodów dla wszystkich pracowników, niezależnie od płci.

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.

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 Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

W roku 2025 księgi rachunkowe spółek z Grupy Kapitałowej prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmioty księgowe przygotowują sprawozdania finansowe spółek pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. Proces sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy nadzorowany i przeprowadzany jest przez Dział Sprawozdawczości Finansowej pod bezpośrednim nadzorem Dyrektora Finansowego Grupy Kapitałowej.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

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 Spółkach: Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., PJP MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A. powołane są Komitety Audytu, których rolą jest wspieranie Rad Nadzorczych Spółek w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej, współpraca z biegłymi rewidentami Spółek, Zarządami, kontrolerami wewnętrznymi oraz innym zaangażowanymi stronami, a także monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz kontroli wewnętrznej oraz wykonywania czynności rewizji finansowej.

W jednostce dominującej Grupy funkcjonuje zespół controllingu finansowego, administracyjno-księgowy i wsparcia biznesu, do którego zadań należy między innymi bieżąca, sprawowana w sposób ciągły kontrola, przepływu dokumentów, zaciągania i płatności zobowiązań dla wszystkich podmiotów Grupy. W wybranych Spółkach z Grupy o dużym znaczeniu organizacyjnym zadania zespołu są dodatkowo wzmocnione. Do kompetencji zespołu należy także scentralizowanie wydatków nie związanych z działalnością strictly operacyjną Grupy – zakup usług telekomunikacyjnych, ubezpieczeniowych, marketingowych, floty samochodów i innych o podobnym charakterze. Za kontrolę przepływów pieniężnych, monitorowanie stanu zobowiązań i należności spółek Grupy oraz weryfikację i nadzór nad pożyczkami wewnątrz grupy odpowiedzialny jest Dział ds. przepływów pieniężnych. Nad procesem tworzenia, weryfikacji oraz publikacji sprawozdań finansowych, oraz przeprowadzeniem procesu konsolidacji danych czuwa dział sprawozdawczości 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.

Spółki Grupy korzystają także z usług doradczych innych profesjonalnych podmiotów w dziedzinie rachunkowości i prawa podatkowego w celu eliminacji ryzyk w tym zakresie.

W Grupie 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 na dzień 31.12.2025 roku

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę akcjonariatu Spółki Dominującej – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 31.12.2025 roku (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej):

<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%

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2025 uległa zmianie w stosunku do struktury na dzień 31.12.2024 roku.

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 Immobile 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 Jednostce Dominującej nie ma jakichkolwiek papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

3.5 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

W Jednostce Dominującej 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 Jednostce Dominującej 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 Nadzorcza.

Ponadto, Rada Nadzorcza 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 Dominującej 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

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 zaskarżenia 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 na dzień 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

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:

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| • 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

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 29.04.2025 roku, 15.07.2025 roku, 17.09.2025 roku oraz 11.12.2025 roku. 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 Babiacyk | 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 powiązаныmi,
- monitorowania działań kierownictwa w odpowiedzi na rekomendacje audytora wewnętrznego i biegłego rewidenta.

Do zadań Komitetu Audytu należy, 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 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 Babiaczyk. 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 11.05.2017 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 roku;
- 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 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.

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

Informacje o toczących się postępowaniach zostały zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocy 34 *Sprawy sądowe*.

5 Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

5.1 Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2025 roku

Atrem S.A.

W dniu 18 lutego 2025 roku Spółka zawarła umowę z Enea Operator Sp. z o.o. na wykonanie robót budowlanych pn. „Przebudowa stacji WN/SN kV Poznań HCP”. Wynagrodzenie Spółki ujęte w umowie wynosi 28.694.670,00 zł brutto. Strony ustaliły w Umowie, że termin zakończenia robót wynosi 100 tygodni od dnia zawarcia Umowy.

W dniu 21 lutego 2025 roku Zarząd Spółki zawarł umowę z ORLEN Technologie S.A. na wykonanie robót budowlano-montażowych branży elektrycznej w ramach zadania pn.: Rozbudowa PMG Wierzchowice do pojemności czynnej 2,1 mld Nm³. Wynagrodzenie Emitenta ujęte w umowie wynosi 23.971.470,00 zł brutto. Całkowita łączna odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu wszystkich kar umownych zastrzeżonych w Umowie ograniczona jest do równowartości 40% Wynagrodzenia. Strony ustaliły w Umowie, że termin zakończenia robót wynosi 100 tygodni od dnia zawarcia Umowy. Końcowy termin odbioru przedmiotu umowy ustalony został na dzień 30 marca 2026 r.

W dniu 28 lutego 2025 roku Zarząd Spółki zawarł umowę z ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na rozbudowę wraz z przebudową stacji elektroenergetycznej 110/15kV GPZ Białogard w zakresie obwodów pierwotnych i wtórnych rozdzielni 110 kV wraz z infrastrukturą towarzyszącą (nowy budynek nastawni wraz z rozdzielnią 15kV), skablowaniem mostów 15 kV z transformatorów mocy, dostosowaniem stanowisk potrzeb własnych oraz zakup i montaż transformatorów mocy - 25MVA*2. Wynagrodzenie Emitenta ujęte w umowie wynosi 44.016.780,00 zł brutto. Strony ustaliły w Umowie, że termin zakończenia robót wynosi 27 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Maksymalna wartość naliczonych kar umownych może wynieść do 50% łącznego wynagrodzenia netto określonego w Umowie.

W dniu 3 marca 2025 roku Zarząd Spółki zawarł z Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (dalej zwanym Zamawiającym) umowę na realizację zadania pn. „Modernizacja stacji przekształtnikowej 400 kV AC / 450 kV DC Słupsk - modernizacja SOT oraz budowa ogrodzenia i drogi dojazdowej do bramy”. Wysokość wynagrodzenia

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Emitenta ujęta w umowie z Zamawiającym wynosi 14.244.630,00 zł brutto. Strony ustaliły termin realizacji przedmiotu umowy na 22 miesiące od daty zawarcia umowy.

W dniu 5 marca 2025 roku Zarząd Spółki zawarł umowę z Enea Operator sp. z o.o. (dalej zwanym Zamawiającym) w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na Przebudowę stacji 110/15 kV Gryfino. Zamówienie realizowane jest w systemie „pod klucz” tj. obejmuje projekt, dostawy, kompleksową przebudowę i uruchomienie stacji transformatorowej wraz z kompleksową modernizacją budynku, budową infrastruktury towarzyszącej, w tym nowego węzła sanitarnego. Wynagrodzenie Emitenta ujęte w umowie wynosi 29.170.000,00 zł brutto. Strony ustaliły termin realizacji przedmiotu umowy na 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

W dniu 5 marca 2025 roku Zarząd Spółki zawarł umowę z Enea Operator Sp. z o.o. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na Przebudowę stacji 110/15 kV Chociwel. Zamówienie realizowane jest w systemie „pod klucz” tj. obejmuje projekt, dostawy, kompleksową przebudowę i uruchomienie stacji transformatorowej wraz z budową nowego budynku oraz nowych zespołów uziemiających i infrastrukturą towarzyszącą, w tym nowego węzła sanitarnego. Wynagrodzenie Emitenta ujęte w umowie wynosi 13.649.000,00 zł brutto. Strony ustaliły termin realizacji przedmiotu umowy na 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Konsorcjum z udziałem Emitenta jako Partnera Konsorcjum w składzie: JT S.A. – Lider Konsorcjum; Atrem S.A. – Partner Konsorcjum, zawarło umowę z GAZ-SYSTEM S.A. na „Wykonanie robót budowlanych w zakresie budowy nowego agregatu sprężarkowego w Tłoczni Gazu Hołowczyce II”. Przedmiotem Umowy jest realizacja Inwestycji „Wykonanie robót budowlanych w zakresie budowy nowego agregatu sprężarkowego w Tłoczni Gazu Hołowczyce II” zgodnie z przepisami prawa, Umową i Dokumentacją Przetargową, w tym uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie dla Inwestycji. W ramach konsorcjum Emitent zrealizuje prace w zakresie branży AKP, teletechnicznej, elektrycznej, instalacyjnej, konstrukcyjno-budowlanej oraz drogowej. Wynagrodzenie Konsorcjum ujęte w ofercie wynosi 48.006.900,00 zł brutto. Wartość prac Emitenta ujęta w ofercie Konsorcjum wynosi 24.132.600,00 zł brutto. Łączna wysokość kar umownych naliczona przez którąkolwiek ze Stron nie może przekroczyć 20% wartości ceny kontraktowej brutto. Zakończenie prac planowane jest na czerwiec 2026 r.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Emitent zawarł umowę na realizację zadania niepublicznego w trybie przetargu nieograniczonego pn. NP/2025/01/0054/POZ: Wykonanie robót budowlanych oraz innych prac i czynności w zakresie zadania: Część 2: Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów – oprogramowanie i modernizacja systemów sterowania. Zamawiającym jest Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.. Emitent zrealizuje prace w zakresie systemów sterowania tłocznią gazu o wartości 5.408.310,00 zł brutto. Zakończenie prac planowane jest na styczeń 2026 r.

W dniu 12 maja 2025 roku Zarząd Spółki zawarł umowę w imieniu konsorcjum z udziałem Emitenta - w którym Emitent jest liderem konsorcjum, a Partnerem konsorcjum jest BBGS Sp. z o. o. – w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego pn. Zadanie 55182 „Budowa systemu ochrony kompleksu do obowiązujących przepisów i wymagań w kompleksie K-2725 Poznań CSW Łąd”, prowadzonym przez Wojskowy Zarząd Infrastruktury w Poznaniu („dalej zwany Zamawiającym). Całkowite wynagrodzenie ujęte w ofercie Konsorcjum wynosi 33.144.037,59 zł brutto. Wynagrodzenie Emitenta ujęte w ofercie wynosi 16.345.470,00 zł brutto. Strony ustaliły termin realizacji przedmiotu umowy na 450 dni od dnia zawarcia umowy. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony, wynosi 50% wynagrodzenia umownego brutto.

W dniu 16 maja 2025 roku Emitent zawarł umowę z ORLEN S.A. na „Modernizację układu elektroenergetycznego BWR3 w rejonie rozdzielnic OPR-R58a i OPR-R58b_ EPC”. Przedmiotem Umowy jest realizacja Inwestycji w zakresie wykonania dokumentacji projektowej, pełnienia nadzoru autorskiego dla Zadania, uzyskanie niezbędnych decyzji, kompletacja wszelkich dostaw, wykonanie prac budowlano-montażowych wraz z zapewnieniem wykwalifikowanej kadry oraz wykonanie prób i badań po zakończeniu prowadzonych prac. Wynagrodzenie ujęte w ofercie wynosi 26.076.000 zł brutto. Zakończenie prac planowane jest na kwiecień 2028 r.

W dniu 21 maja 2025 roku Emitent zawarł z Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. umowę, w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, na realizację zadania pn.: Modernizację układów pomiarowo-

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

rozliczeniowych JWCD oraz potrzeb ogólnych elektrowni. Wynagrodzenie Emitenta wynosi 13.708.350,00 zł brutto. Strony ustaliły w Umowie, że termin zakończenia robót wynosi 30 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

W dniu 23 maja 2025 roku Zarząd Spółki zawarł z Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. umowę, w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na rozbudowę oraz modernizację Systemu Ochrony Technicznej dla stacji NN Etap X (SE Płock). Wynagrodzenie Emitenta wynosi 9.429.180,00 zł brutto. Strony ustaliły w Umowie, że termin zakończenia robót wynosi 24 miesiące od dnia zawarcia umowy.

W dniu 19 września 2025 roku Konsorcjum z udziałem Emitenta w składzie: SEEN Technologie Sp. z o.o. – Lider Konsorcjum oraz Atrem S.A. – Partner Konsorcjum, zawarło aneks do umowy z 29 marca 2023 roku ze spółką ORLEN Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku (dalej zwany Zamawiającym) na wykonanie w formule „pod klucz” - EPC kompletny i nowoczesny zespół Instalacji, w tym Instalację Wody Zdekarbonizowanej oraz Instalację Wydzielania Osadu, Stację Demineralizacji Wody, Stację Uzdatniania Kondensatu na terenie Zakładu Produkcyjnego w Płocku, na potrzeby realizacji projektów rozwojowych w Zakładzie Produkcyjnym w Płocku. Wartość wynagrodzenia Emitenta w ramach Konsorcjum w związku z zawarciem aneksu na podstawie porozumienia w ramach Konsorcjum wynosi łącznie 50.095.109,65 zł netto, z tym zastrzeżeniem, że wynagrodzenie to obejmuje wynagrodzenie dodatkowe ryczałtowe w wysokości 26.712.047,65 PLN netto oraz wynagrodzenie powykonawcze, które może ulec zmniejszeniu na podstawie kosztorysów powykonawczych w wysokości 23.383.062,00 PLN netto.

W dniu 1 października 2025 roku skierował do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKIK) zgłoszenie zamiaru koncentracji. Zgłoszony zamiar koncentracji polega na przejściu przez Emitenta kontroli nad zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa należąca do PILE ELBUD S.A. Koncentracja odbędzie się poprzez nabycie przez Emitenta zorganizowanej części przedsiębiorstwa należącej do PILE ELBUD S.A. na podstawie umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w ramach procedury przewidzianej w art. 56a ustawy prawo upadłościowe, albowiem Zarząd PILE ELBUD S.A. złożył wniosek o ogłoszenie upadłości PILE ELBUD S.A.

W dniu 28 listopada 2025 roku Zarząd Spółki zawarł z PGE Energetyka Kolejowa S.A. (dalej zwanym Zamawiającym) umowę na realizację zadania pn.: „Wykonanie prac budowlano-montażowych związanych z zadaniem: Budowa Podstacji Trakcyjnej Ciemnoszyje 110kV wraz z wszelką infrastrukturą towarzyszącą”. Wynagrodzenie Emitenta wynikające z umowy wynosi 21.201.510,00 PLN zł brutto. Strony ustaliły w umowie termin realizacji do dnia 22 listopada 2026r.

W dniu 3 grudnia 2025 roku ATREM S.A. informuje, że w nawiązaniu do raportu bieżącego nr RB 30/2023 z dnia 24 listopada 2023 roku oraz nr RB 6/2024 z dnia 13 marca 2024 roku Spółka za pośrednictwem swojego pełnomocnika zawarła ze spółką Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu (dalej zwany Zamawiającym) ugodę przed mediatorem sądowym w sprawach sądowych dotyczących umowy z dnia 10 kwietnia 2015 roku, na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego” (zwanej dalej Umową):

- a) z powództwa Zamawiającego o zapłatę kwoty 13.314.909,90 PLN (słownie: trzynaście milionów trzysta czternaście tysięcy dziewięćset dziewięć złotych 90/100) tytułem kar umownych naliczonych Spółce;
- b) z powództwa Spółki o zapłatę 290.403,43 zł tytułem wynagrodzenia za prace dodatkowe;
- c) z powództwa Spółki o zapłatę 2.018.430,00 zł tytułem zaległego wynagrodzenia.

Zgodnie z ugodą na całkowite zaspokojenie wszelkich roszczeń Zamawiającego objętych pozwem wskazanym w punkcie a) powyżej, Spółka zapewni realizację przez osoby trzecie, na swój koszt na rzecz Zamawiającego kompleksowych dostaw urządzeń i licencji oraz usług związanych z przywróceniem sprawności systemu ochrony obwodowej Zamawiającego (wartość tych dostaw ustalono w ugodzie na poziomie około 600.000 zł netto), co stanowi pokrycie poniesionej przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. szkody. Zamawiający w ugodzie zrzekł się roszczeń wynikających ze sprawy wskazanej powyżej w pkt a), przekraczających wartość ugodzonych dostaw urządzeń i licencji oraz usług związanych z przywróceniem sprawności systemu ochrony obwodowej. Jednocześnie Spółka zrzekła się całości roszczeń wynikających ze spraw wskazanych w pkt b) i c) powyżej, w zakresie roszczeń głównych, odsetek i kosztów postępowania

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Zważywszy na fakt, że Spółka nie dokonywała rezerwy w związku ze sprawą wskazaną w pkt a) powyżej oraz dokonała już wcześniej odpisów aktualizacyjnych w pełnej wysokości na należności Spółki wskazane w pkt b) i c) powyżej, zawarcie ugody nie będzie miało wpływu na wynik finansowy Spółki w przyszłych sprawozdaniach finansowych z wyjątkiem rozliczenia w/w kwoty zobowiązania dostawy urządzeń, licencji i usług. Ugoda przed mediatorem wymaga zatwierdzenia przed Sądem Okręgowym w Poznaniu i Sądem Apelacyjnym w Poznaniu.

Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. i Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

W dniu 17 lipca 2025 roku Spółka Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy zawarła umowę na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz przebudową i rozbudową układu drogowego w Koninie z JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach (jako Zamawiającym), o wartości wynagrodzenia umownego Wykonawcy w wysokości 49.500.000,00 zł netto.

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.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

W dniu 3 stycznia 2025 roku Jednostka Dominująca (dalej „Spółka”) otrzymała od pana Sławomira Winieckiego (dalej „Akcjonariusz”) zawiadomienie z informacją, iż w wyniku transakcji sprzedaży akcji Jednostki Dominującej na rynku regulowanym z dnia 2 stycznia 2025 roku, udział pana Sławomira Winieckiego w ogólnej liczbie głosów z akcji Spółki zszedł poniżej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w Spółce. Przed rozliczeniem transakcji sprzedaży akcji Spółki Akcjonariusz posiadał 3.770.631 akcji Spółki, stanowiących 5,01% kapitału zakładowego Spółki i dających prawo do 3.770.631 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 5,01% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po wystąpieniu w/w transakcji Akcjonariusz poinformował, że posiadał 3.766.542 akcji Spółki, stanowiących 4,99% kapitału zakładowego Spółki i dających prawo do 3.766.542 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 4,99% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 19 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca zawarła z podmiotami trzecimi umowy sprzedaży wierzytelności jakie miała w stosunku do „PBH” S.A. i jej spółki zależnej AKARDO S.A. o łącznej wartości księgowej około 41,7 mln PLN za łączną cenę 8,1 mln PLN, która już w dniu transakcji została przez nabywców uregulowana.

Również dnia 19 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca oraz spółka zależna Dlako Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji „PBH” S.A. - właściciela marek między innymi Quiosque i Laurella - na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie posiadane przez Emitenta 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 (siedemdziesiąt sześć tysięcy sto sześćdziesiąt 50/100 złotych). Zarząd Jednostki Dominującej w związku z powyższymi transakcjami, dokonał szacunku odpisu aktualizacyjnego mającego wpływ na wynik Jednostki Dominującej oraz Grupy w sprawozdaniu finansowym za 2024 rok o czym poinformował w raporcie bieżącym nr 8/2025.

W dniu 27 lutego 2025 roku Zarząd Jednostki Dominującej otrzymał zawiadomienie od Fundacji Rodziny Jerzych Fundacji Rodzinnej, działającej w imieniu stron porozumienia tj. w imieniu własnym, Rafała Marii Jerzy, Mikołaja Marii 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 („Strony Porozumienia”), o zawarciu w dniu 26 lutego 2025 roku przez ww. podmioty porozumienia, 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 (dalej: „Ustawa o ofercie”) w zakresie podejmowania czynności prawnych i faktycznych w celu wspólnego przeprowadzenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji Spółki, o którym mowa w art. 72a Ustawy o ofercie („Wezwanie Dobrowolne”). Strony Porozumienia posiadają obecnie łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 59 924 409 (słownie: pięćdziesiąt dziewięć milionów dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące czterysta dziewięć) akcji stanowiących 79,51% (słownie: siedemdziesiąt dziewięć 51/100 procent) ogólnej liczby akcji Spółki, uprawniające do 59 924 409 (słownie: pięćdziesięciu dziewięciu milionów dziewięćset dwudziestu czterech tysięcy czterysta dziewięć) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 79,51% (słownie: siedemdziesiąt dziewięć 51/100 procent) w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Strony Porozumienia oświadczają, iż przedmiotem transakcji nabycia akcji w drodze Wezwania Dobrowolnego będą nie więcej niż 15.438.523 (słownie: piętnaście milionów czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset dwadzieścia trzy) akcje Spółki zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) i oznaczone kodem ISIN PLMAKRM00019. Wszystkie akcje, mające być przedmiotem nabycia w drodze Wezwania Dobrowolnego, reprezentują łącznie 20,49% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają łącznie do 20,49% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, są posiadane przez akcjonariuszy innych niż Strony Porozumienia. Zgodnie z treścią Porozumienia, szczegółowe warunki nabywania akcji przez Strony Porozumienia, w tym cena akcji, określone zostaną w Wezwaniu. Porozumienie zostało zawarte na czas określony, do dnia rozliczenia Wezwania Dobrowolnego przeprowadzonego wspólnie przez Strony Porozumienia.

W dniu 27 lutego 2025 roku otrzymała zawiadomienie od Fundacji Rodziny Jerzych Fundacji Rodzinnej, działającej w imieniu stron porozumienia tj. w imieniu własnym, Rafała Marii Jerzy, Mikołaja Marii 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 zawarciu w dniu 26.02.2025 roku przez ww. podmioty porozumienia, 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, którego treść stanowi załącznik do niniejszego raportu.

Zarząd Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. działając na podstawie art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa”), w raporcie nr 9/2025 opublikowanym w dniu 8 kwietnia 2025 roku przedstawił swoje stanowisko dotyczące wyżej opisanego wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A..

5.2 Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym

Atrem S.A.

W dniu 27 lutego 2026 roku Zarząd Spółki Dominującej podpisał - jako Zobowiązany - aneks do umowy generalnej o gwarancje ubezpieczeniowe z UNIQA TU S.A., na podstawie której na wniosek Zobowiązanego UNIQA TU S.A. udziela gwarancji ubezpieczeniowych, w ramach maksymalnego limitu kwotowego w okresie obowiązywania umowy ustalonego na poziomie 35 000 000 PLN.

W dniu 17 kwietnia 2026 roku Zarząd Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonany przez ENEA Operator sp. z o.o. oferty ATREM S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn.:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

„Wykonanie prac budowlano-montażowych związanych z zadaniem: „Przebudowa stacji 110/15 kV Naramowice [NAR], S-2025-09380”. Wynagrodzenie ATREM S.A. ujęte w ofercie wynosi 27 233 430,00 zł brutto.

W dniu 20 kwietnia 2026 roku Zarząd Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonanym przez ENEA Operator sp. z o.o. oferty Atrem S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadań pn.: „Przebudowa linii 110 kV Żur – Tuchola – Chojnice Kościerska – Chojnice Przemysłowa – Sępólno – Koronowo Miasto”.

Zadanie 1 – Przebudowa linii napowietrznej WN 110 kV Sępólno - Chojnice Przemysłowa. Zadanie realizowane w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, PSP S-2018-22362.

Zadanie 2 – Przebudowa linii napowietrznej WN 110 kV Koronowo Miasto – Sępólno. Zadanie realizowane w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, PSP S-2018-22375.

Wynagrodzenie Atrem S.A. ujęte w ofercie wynosi łącznie 59.486.490 PLN brutto i obejmuje wynagrodzenie za w/w zadanie nr 1 w wysokości 31.838.550,00 PLN oraz wynagrodzenie za w/w zadanie nr 2 w wysokości 27.647.940,00 PLN brutto.

W dniu 24 kwietnia 2026 roku ATREM S.A. dokonał zakupu 100% udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Białostockiej za cenę 3 zł z dodatkowym wynagrodzeniem dla Zbywców po spełnieniu warunków umownych.

DĄBNICA Sp. z o.o. jest wykonawcą kompleksowych usług w obszarze elektryki i energetyki – szczególnie w województwie podlaskim o średnich przychodach w ostatnich 3 latach w wysokości ok. 16 mln zł rocznie. Nabycie udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. pozwoli Emitentowi na rozszerzenie działalności w segmencie elektroenergetyki i stworzenie na bazie zespołu w/w spółki nowego oddziału w województwie podlaskim.

Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 16 lutego 2026 roku spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (jako Wykonawca) otrzymała zamówienie od spółki Tarczyński S.A. z siedzibą w Ujeźdźcu Małym (jako Zamawiający) na realizację inwestycji budowlanej pn.: „Wybudowanie budynku hali produkcyjnej C2”, o wartości wynagrodzenia umownego Wykonawcy w wysokości łącznie 70 895 469,30 zł netto. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu zamówienia na dzień 31.05.2027 roku. Łączna wartość wynagrodzenia wynikająca z prac zleconych Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. przez Tarczyński S.A. w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosi 129 421 948,87 zł.

W dniu 14 kwietnia 2026 roku spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (jako Wykonawca) zawarła umowę z DB Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (jako Zamawiający) tj. partnerem Konsorcjum, które zawarło umowę z „PKP Intercity” S.A. na realizację inwestycji budowlanej tj. „nowej lokomotywowni z urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą na terenie bocznicy kolejowej Warszawa-Grochów”. Przedmiot umowy Wykonawcy z Zamawiającym obejmuje zadania:- Budowa budynku nowej lokomotywowni wraz z niezbędnymi urządzeniami na terenie bocznicy Warszawa-Grochów;- Budowa stanowiska do diagnostyki taboru kolejowego w zakresie fundamentu. Łączna wartości wynagrodzenia umownego Wykonawcy wynosi 30 300 000 zł netto. Strony ustaliły termin realizacji przedmiotu umowy na dzień 01.06.2027 roku.

6 Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej 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 z Grupą Kapitałową

Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą kapitałową na dzień bilansowy 31.12.2025 roku:

- Rafał Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 roku Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 roku 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 Babiaczyk – 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,
- Fundacja IMMO – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3, Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest jedynym Fundatorem.

6.2 Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Grupy Kapitałowej, 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 okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku oraz w okresie porównawczym nie wystąpiły nabycia jednostek. Nabycia udziałów niekontrolujących zostały opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 35.3. Zbycia udziałów niekontrolujących zostały opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 35.4.

7 Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

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

Podpisane w 2025 roku przez Spółki Grupy Kapitałowej Immobile umowy kredytowe oraz aneksy do umów kredytów:

W dniu 15 stycznia 2025 roku Crismo Sp. z o.o. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w zakresie przewalutowania na EUR,

W dniu 15 stycznia 2025 roku Hotel 1 Sp. z o.o. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w zakresie przewalutowania na EUR,

W dniu 15 stycznia 2025 roku Aronn Sp. z o.o. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w zakresie przewalutowania na EUR,

W dniu 15 stycznia 2025 roku Carnaval Sp. z o.o. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w zakresie przewalutowania na EUR,

W dniu 15 stycznia 2025 roku Kuchet Sp. z o.o. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w zakresie przewalutowania na EUR,

W dniu 29 stycznia 2025 roku CDI 2 Sp. z o.o. podpisała z Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego dotyczący zmiany rachunku DSRA oraz zmiany załącznika nr 3 do umowy z dnia 23 grudnia 2024,

W dniu 6 lutego 2025 roku CDI 12 Sp. z o.o. podpisała z Alior Bank S.A. umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego. Kwota kredytu 47,4 mln PLN z terminem ostatecznej spłaty kredytu 15 grudnia 2026 roku,

W dniu 6 lutego 2025 roku CDI 12 Sp. z o.o. podpisała z Alior Bank S.A. umowę o kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym w wysokości 2,5 mln PLN z terminem spłaty do 15 grudnia 2026 roku,

W dniu 19 lutego 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks obniżający limit multilinii do kwoty 45 mln PLN i jednocześnie wydłużający termin multilinii do dnia 18 kwietnia 2025 roku,

W dniu 20 lutego 2025 roku Atrem S.A. podpisała z mBank S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym wydłużający termin spłaty do 24 lutego 2026 roku,

W dniu 10 marca 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Atrem S.A., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Sp. z o.o. podpisały z Bank Pekao S.A. aneks do linii wielocelowej uruchamiający linię do kwoty 38 mln PLN bez potrzeby przedstawiania gwarancji Kuke,

W dniu 26 marca 2025 roku PJP MAKRUM S.A. podpisała z mBank S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego wydłużający termin spłaty do dnia 29 marca 2030 roku,

W dniu 15 kwietnia 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks wydłużający termin multilinii do dnia 18 maja 2025 roku,

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

W dniu 15 maja 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks wydłużający termin multilinii do dnia 28 maja 2025 roku,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

W dniu 27 maja 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks wydłużający termin multilinii do dnia 28 maja 2026 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 multilinie w zakresie zmiany kwoty limitu na gwarancje z wartości 6 mln PLN na 4 mln PLN,

W dniu 17 lipca 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank Polska S.A. aneks zmieniający łączną kwotę gwarancji czynnych z terminem obowiązywania powyżej 3 lat z 8,5 mln PLN do 20,0 mln PLN,

W dniu 31 lipca 2025 roku Spółka Hotel 1 podpisała aneks z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna w zakresie modyfikacji opisu zabezpieczeń w paragrafie 1 - punkt 1 oraz 5,

W dniu 13 sierpnia 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Atrem S.A., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Sp. z o.o. podpisały z Bank Pekao S.A. aneks do linii wielocelowej uruchamiający linię do kwoty 70 mln PLN po otrzymaniu gwarancji zabezpieczającej spłatę wierzytelności przez KUKĘ,

W dniu 3 września 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks do umowy Multilinii uruchamiający linię do 69 mln PLN,

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

W dniu 26 września 2025 roku Spółka PJP MAKRUM S.A. podpisała z mBank S.A. aneks wydłużający okres linii gwarancyjnej do 31 lipca 2031 roku,

W dniu 30 września 2025 roku Spółka Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. podpisała z mBank aneks wydłużający okres linii gwarancyjnej do 31 lipca 2031 roku oraz zmieniający wysokość limitu gwarancji z 22,4 mln PLN do 24,0 mln PLN,

W dniu 3 października 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A. podpisały z Bank Pekao S.A. aneks określający warunki udzielania gwarancji za zobowiązania konsorcjum,

W dniu 31 października 2025 roku Spółka Atrem S.A. podpisała z mBank:

- aneks do umowy ramowej z przeznaczeniem na finansowanie realizacji prac w Zakładzie Produkcyjnym PKN ORLEN S.A. w Płocku wydłużający okres dostępności linii do dnia 17 maja 2027 r. oraz zmieniający strukturę zabezpieczeń,

- nową umowę ramową z mBank S.A. w kwocie 7 mln PLN, z przeznaczeniem na finansowanie realizacji prac w Zakładzie Produkcyjnym PKN ORLEN S.A. w Płocku oraz

- nową umowę kredytów obrotowych odnawialnych pod realizację kontraktów w kwocie 10 mln PLN (umowa zastąpiła dotychczasowy limit bez wzrostu zaangażowania kredytowego),

W dniu 7 listopada 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. podpisały z Santander Bank S.A. aneks do umowy Multilinii obniżający marżę banku,

W dniu 13 listopada 2025 r. Spółka Atrem S.A. podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., aneks do umowy linii wielocelowej wydłużający okres zapadalności linii o 24 miesiące, zmieniający strukturę przyznaných sublimitów oraz zabezpieczeń,

W dniu 19 listopada 2025 r. Spółka Atrem S.A. podpisała z mBank S.A. aneks do linii gwarancyjnej podwyższający dostępną kwotę o 2,75 mln PLN, tj. do 30 mln PLN oraz przedłużający okres dostępności linii o 12 miesięcy,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
 Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

W dniu 23 grudnia 2025 roku PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Atrem S.A. podpisały z Bank Pekao S.A. aneks ustalający tekst jednolity Umowy.

W 2025 roku Spółki Grupy nie wypowiedziały, ani nie otrzymały wypowiedzeń żadnych umów kredytowych i pożyczek.

Spółki z Grupy zaciągnęły dwie pożyczki od podmiotów niepowiązanych z Grupą Kapitałową IMMOBILE:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna (w tys.)	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025 (w tys.)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Podmiot niepowiązany	ATREM S.A.	25.02.2025	5 000	0	10.03.2025	WIBOR1M + marża
Podmiot niepowiązany	FOCUS HOTELS S.A.	13.08.2025	3 031	2 908	20.08.2030	7,5%

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

Spółki Grupy udzieliły w 2025 roku pożyczki jednostkom niepowiązanym z Grupą Kapitałową IMMOBILE:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna (w tys.)	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025 (w tys.)	Termin spłaty	Oprocentowanie
PJP MAKRUM S.A.	Podmiot niepowiązany	04.03.2025	300	0	31.05.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	Podmiot niepowiązany	09.04.2025	400	0	30.06.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	Podmiot niepowiązany	28.04.2025	20	0	30.06.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	Podmiot niepowiązany	30.04.2025	20	0	30.06.2025	WIBOR1M+marża
ATREM S.A.	Podmiot niepowiązany	08.05.2025	100	0	30.06.2025	WIBOR1M+marża
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	11.08.2025	39	39	21.03.2026	6,5%
ATREM S.A.	Podmiot niepowiązany	14.10.2025	270	270	20.12.2025*	WIBOR1M+marża
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	14.10.2025	300	0	31.12.2025	WIBOR1M+marża

*spłata nastąpiła 19 stycznia 2026 roku

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

Spółki Grupy Kapitałowej IMMOBILE w okresie od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku nie udzieliły, ani nie otrzymały żadnych poręczeń od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

W 2025 roku Spółki Grupy udzieliły poniższe poręczenia:

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	FOCUS HOTELS 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	FOCUS HOTELS 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 Grupy Kapitałowej

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

Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
16.01.2025	FOCUS HOTELS S.A.	ARONN Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	13 151	31.12.2039
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	FOCUS HOTELS 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
16.01.2025	FOCUS HOTELS S.A.	KUCHET Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	21 743	31.12.2039
01.02.2025	ATREM S.A.	PJP Makrum S.A.	Umowa poręczenia	Pruszyński Sp. z o.o.	1 000	30.06.2027
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 weksla własnego	BOŚ S.A.	1 500	27.08.2026
30.09.2025	PJP Makrum S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie poręczyciela	mBank S.A.	24 000	31.07.2032
31.10.2025	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie poręczyciela	mBank S.A.	36 000	17.05.2028
31.10.2025	PJP Makrum SA	ATREM S.A.	Oświadczenie poręczyciela	mBank S.A.	36 000	17.05.2028
31.10.2025	PJP Makrum SA	ATREM S.A.	Oświadczenie poręczyciela	mBank S.A.	8 400	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 zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.					
28.03.2025	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	564	16.04.2027
28.04.2025	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	143	17.09.2026
06.06.2025	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	267*	11.09.2025
18.06.2025	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	105	01.05.2027
12.08.2025	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja wadialna	20	31.10.2025
14.08.2025	KUKE	PJP MAKRUM, Promstahl, PJP Bud, ATREM	Zabezpieczenie wierzytelności	33 600	31.07.2026
30.12.2025	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	94	31.05.2030
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
24.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	101	31.10.2028
27.01.2025	PZU SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	500	02.05.2025
28.01.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	164	15.07.2025
10.03.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	1 064	15.03.2026

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
19.03.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	410	18.03.2030
28.03.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 237	30.04.2025
03.04.2025	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	29	01.07.2025
28.04.2025	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	750	25.08.2025
13.05.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	492	30.10.2025
21.05.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	750	14.03.2026
26.05.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 046	21.11.2025
04.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	625	08.03.2028
13.06.2025	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	769	10.09.2025
16.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	606	12.12.2025
15.07.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	82	15.07.2028
16.07.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	164	28.04.2026
31.07.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	161	11.08.2028
04.08.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	583	28.02.2026
04.08.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	2 475	30.12.2027
04.08.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 866	31.01.2026
12.08.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	429	06.04.2028
14.08.2025	KUKE	PJP MAKRUM, Promstahl, PJP Budownictwo, ATREM	zabezpieczenie wierzytelności	33 600	31.07.2026
03.09.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	750	18.06.2028
04.09.2025	KUKE	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 159	08.04.2029
08.09.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	50	15.10.2025
01.10.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 279	25.12.2025
02.10.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	942	02.05.2027
03.11.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	40	03.12.2025
19.11.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	150	17.02.2026
21.11.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	14	21.11.2030
24.11.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	691	16.11.2026
02.12.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	823	01.12.2030
05.12.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	3 068	19.01.2026
11.12.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	457	30.12.2026
16.12.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	640	21.12.2026
23.12.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	600	30.03.2026
23.12.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	4 727	31.03.2029
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.					
14.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	38	26.11.2028

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
15.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	20	12.12.2029
30.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	32	07.09.2029
05.02.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	45	14.09.2025
18.02.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	29	30.06.2025
03.03.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	247	31.08.2025
12.03.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	671	29.05.2026
28.03.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	808	14.07.2025
01.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	25	31.03.2028
08.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	356	29.08.2025
11.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	238	24.06.2025
22.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	160	30.07.2025
22.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	147	20.05.2026
28.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	41	30.03.2030
30.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	43	30.04.2028
30.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	79	30.06.2025
12.05.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	330	30.09.2025
04.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	45	29.05.2026
13.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	184	06.12.2025
13.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 058	26.02.2028
17.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	293	31.10.2025
18.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	269	17.08.2026
24.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	155	26.10.2025
16.07.2025	Pekao S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	86	23.05.2029
08.08.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	238	24.09.2025
14.08.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	332	19.02.2026
14.08.2025	KUKE	PJP MAKRUM, Promstahl, PJP Budownictwo, ATREM	zabezpieczenie wierzytelności	33 600	31.07.2026
21.08.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	371	05.03.2026
15.09.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	23	30.10.2030
13.10.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	263	30.04.2026
20.11.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	135	09.01.2026
24.11.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	219	12.06.2026
03.12.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	481	28.03.2026
03.12.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	48	31.03.2026
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
01.01.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	100	31.12.2029
07.01.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zapłaty	650	19.07.2025
14.01.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	130	29.04.2025

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
16.01.2025	PZU	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	21.04.2025
22.01.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	200	30.04.2025
31.01.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	1 020	31.07.2029
05.02.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 300	09.06.2025
12.02.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	600	16.06.2025
17.02.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	85	22.05.2025
18.02.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	829	30.09.2025
18.02.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 435	17.02.2030
28.02.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	2 201	27.06.2027
28.02.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 199	29.04.2026
03.03.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	682	05.10.2026
03.03.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 459	02.03.2030
03.03.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	700	02.02.2027
19.03.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	120	20.06.2025
21.03.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	23.05.2025
21.03.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	80	23.06.2025
26.03.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	4 794	20.03.2026
31.03.2025	PZU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	150	29.08.2025
16.04.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	18.07.2025
16.04.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	162	16.02.2026
17.04.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 207	17.07.2026
25.04.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	194	22.04.2030
28.04.2025	PZU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	750	25.08.2025
30.04.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	140	25.08.2025
12.05.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	817	04.09.2026
15.05.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	100	24.07.2026
23.05.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	459	21.06.2027
23.05.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 371	22.12.2027
09.06.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	119	01.02.2028
09.06.2025	PZU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	06.10.2025
13.06.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	550	30.09.2026
19.06.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	111	16.12.2030
26.06.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	23.10.2025
01.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	29.09.2025
04.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	600	02.12.2025
11.07.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 371	14.02.2028
14.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	14.10.2025
21.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	21.10.2025
21.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	18.12.2025
21.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	21.10.2025
29.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	375	02.02.2026
31.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	45	31.10.2025
20.08.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	20.11.2025
22.08.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	22.11.2025
22.08.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	120	19.11.2025
29.08.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	713	28.04.2027
22.09.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	128	06.10.2030
22.09.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	23.12.2025
22.09.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	19.02.2026
25.09.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	550	23.12.2025
01.10.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	249	31.10.2028
13.10.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	15.01.2026
14.10.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	19.01.2026
24.10.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	39	23.10.2028
11.11.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	159	25.10.2028
14.11.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 060	03.06.2028
17.11.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	80	17.02.2026

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
17.11.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	4 020	22.03.2027
19.11.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	20.02.2026
20.11.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	20.02.2026
20.11.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 497	30.06.2026
21.11.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	550	23.03.2026
24.11.2025	BOŚ Bank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	601	28.11.2025
01.12.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	28.02.2026
02.12.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	150	31.01.2026
09.12.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	09.03.2026
10.12.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 060	22.12.2026
12.12.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	13.04.2025
16.12.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	706	21.12.2026
17.12.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	369	18.06.2027
22.12.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 569	31.05.2026
28.12.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	293	27.01.2029
UDZIELONE NA ZLECENIE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.					
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
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
30.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	53	29.01.2026
14.03.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 865	13.04.2026
04.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	277	03.04.2026
27.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 979	26.06.2026
18.07.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	530	17.07.2026
01.10.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	25	30.09.2026
06.11.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	450	31.08.2026

*Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji udzielonych, za wyjątkiem dwóch gwarancji są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową Immobile S.A.

Gwarancje otrzymane przez spółki Grupy Kapitałowej Immobile w 2025 roku:

Data wystawienia	Gwarant	Beneficjent gwarancji	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
10.01.2025	UNIQA	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja usunięcia wad i usterek	8	01.11.2027
23.01.2025	Generali T.U. S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	19	03.10.2028
03.02.2025	COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja usunięcia wad i usterek	32	09.05.2029

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Beneficjent gwarancji	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
11.02.2025	UNIQA	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	4	20.02.2030
27.02.2025	ERGO HESTIA S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja należytego wykonania kontraktu oraz właściwego usunięcia wad i usterek	216	14.08.2030
17.03.2025	Generali TU S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja należytego wykonania kontraktu oraz właściwego usunięcia wad i usterek	194	02.10.2030
20.03.2025	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	65	07.04.2028
26.03.2025	UNIQA	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	24	31.05.2028
26.03.2025	UNIQA	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	8	31.03.2028
27.03.2025	PZU S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja usunięcia wad i usterek	19	31.12.2027
07.04.2025	COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	18	30.05.2031
09.04.2025	T.U. WARTA S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja należytego wykonania i usunięcia wad i usterek	107	15.02.2032
10.04.2025	COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	46	24.04.2028
12.05.2025	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja należytego wykonania i usunięcia wad i usterek	217	30.10.2028
06.06.2025	UNIQA Ubezpieczenia	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Należytego wykonania umowy	5	28.05.2026
09.06.2025	Generali T.U. S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	17	24.06.2028
12.06.2025	ALLIANZ POLSKA	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Usunięcia wad i usterek	49	13.04.2028
12.06.2025	ALLIANZ POLSKA	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Należytego wykonania umowy	587	28.01.2026
02.07.2025	PEKAO S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Należytego wykonania umowy	927	14.06.2026
02.07.2025	BNP PARIBAS	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	ZWROTU ZALICZKI	676	30.01.2026
16.07.2025	PEKAO S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Należytego wykonania umowy	1380	28.02.2026
01.10.2025	Santander Bank Polska S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Usunięcia wad i usterek	310	08.04.2028
01.10.2025	Santander Bank Polska S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Usunięcia wad i usterek	115	03.09.2027
01.12.2025	UNIQA	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Usunięcia wad i usterek	13	02.09.2027
10.12.2025	UNIQA	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Należytego wykonania umowy	65	31.01.2027
22.12.2025	BNP PARIBAS	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Usunięcia wad i usterek	5	22.11.2030
26.12.2025	UNIQA	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja usunięcia wad lub usterek	4	25.04.2031
03.01.2025	Deutsche Bank	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	163	30.04.2025
09.06.2025	Bank Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	150	30.04.2026
16.07.2025	ERGO HESTIA S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad lub usterek	153	02.03.2027
24.07.2025	ERGO HESTIA S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	45	27.02.2026
28.07.2025	PKO BP S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	520	05.05.2026

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Beneficjent gwarancji	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
01.08.2025	WARTA S.A.	ATREM S.A	gwarancja właściwego usunięcia wad	16	24.07.2028
01.10.2025	PZU S.A.	ATREM S.A	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad lub usterek	72	30.07.2026

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

Grupa Kapitałowa 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 Grupa Kapitałowa zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

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

Zarządzanie zasobami finansowymi związanymi z działalnością operacyjną skupia się w Spółkach operacyjnych i jest uzależnione od segmentu działania.

Spółki Grupy na bieżąco monitorują pozycję płynności zestawiając salda i terminy spływu należności handlowych z terminami zapadalności płatności zobowiązań handlowych, finansowych, publiczno-prawnych i innych. Stosowane procedury pozwalają na szybką identyfikację ewentualnych zagrożeń płynności i wprowadzenie środków zaradczych.

W segmencie przemysłowym działalność operacyjna jest finansowana w dużej mierze z zaciągniętych kredytów obrotowych. Posiadane w bankach finansujących linie gwarancyjne umożliwiają między innymi zabezpieczenie otrzymywanych przez Grupę zaliczek na realizowane kontrakty. Główny ciężar finansowania działalności w segmencie przemysłowym spoczywa na spółce PJP MAKRUM S.A.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki działalność operacyjna jest finansowana z kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytów odnawialnych oraz kredytów kontraktowych. Posiadane w banku i towarzystwach ubezpieczeniowych linie gwarancyjne umożliwiają między innymi zabezpieczenie otrzymywanych zaliczek na realizowane kontrakty.

W segmencie hotelowym charakterystyczna jest systematyczność wpływów i stosunkowo niska wartość pojedynczych płatności. Priorytetowe znaczenie ma prawidłowy monitoring dużej ilości płatności oraz umiejętność kumulowania odpowiedniej nadwyżki środków finansowych z przeznaczeniem na płatności związane z kredytami finansującymi nieruchomości hotelowe oraz z czynszem za hotele dzierżawione od podmiotów zewnętrznych. W tym segmencie płynność finansowa wspierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym.

Posiadany w banku finansującym limit gwarancyjny umożliwia zabezpieczenie płatności czynszów przez Grupę dzięki czemu nie ma konieczności blokowania środków pieniężnych na kaucje z tego tytułu.

W segmencie developingu płynność finansowa wspierana jest poprzez kredyty obrotowe na finansowanie działalności bieżącej i programu „stare na nowe”. Przy wykorzystywaniu celowych kredytów bankowych Grupa zobowiązana jest do zaangażowania własnych środków finansowych w początkowej fazie inwestycji budowlanej, aby spełnić wymagania banków finansujących co do wysokości wkładu własnego.

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 jak i kolejnych Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych.

Developing

- Budowa kolejnych etapów Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy,
- Budowa kolejnych etapów Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy,
- Budowa kolejnych etapów Osiedla Rabatki (Czarna Droga) w Bydgoszczy,

Grupa finansuje nakłady związane z osiedlami mieszkaniowymi kredytami bankowymi. Wyjątkiem był II etap Osiedla Uniwersyteckiego, który finansowany był z własnych środków oraz wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy dokonywanych przez Nabywców w miarę postępu robót budowlanych.

Ważne jest, iż inwestycje Osiedli Platanowy Park oraz Uniwersyteckiego w segmencie deweloperskim opierają się na posiadanych przez Grupę gruntach inwestycyjnych, co zmniejsza poziom niezbędnych nakładów gotówkowych.

Hotelarstwo

W najbliższych latach spółka zamierza kontynuować swój rozwój poprzez dzierżawę oraz zarządzanie kolejnych hoteli na terenie CEE również pod markami międzynarodowymi. W kwietniu 2026 został otwarty hotel Focus Hotel Premium w Olsztynie.

Przemysł

Grupa rozważa poniesienie nakładów na kolejne ewentualne akwizycje podmiotów przemysłowych działających w segmentach komplementarnych do aktualnej działalności Grupy, jak i rozszerzających zakres oferowanego asortymentu produktów i usług. Możliwe jest także zwiększenie potencjału produkcyjnego zakładu w Solcu Kujawskim.

Zarząd Spółki dominującej nie przewiduje istotnych zagrożeń i przeszkód w realizacji powyższych zamierzeń inwestycyjnych. Większość działań i inwestycji finansowana będzie w sposób analogiczny do bieżącej działalności poszczególnych segmentów.

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

W okresie sprawozdawczym najważniejszym wydarzeniem mającym wpływ na wyniki finansowe Grupy była sprzedaż udziałów w spółkach segmentu modowego i zaprzestanie działalności w tym segmencie w pierwszym kwartale 2025 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

Czynnikiem o nietypowym charakterze, który ma wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej za 2025 rok jest trwająca od lutego 2022 roku wojna na Ukrainie.

Konflikt zbrojny ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską gospodarkę, pojawiły się nowe ryzyka dotyczące całą polską gospodarkę a więc również działalność Grupy Kapitałowej. W momencie publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wojna na Ukrainie w dalszym ciągu trwa, a jego konsekwencje (w przypadku utrzymującego się konfliktu) z miesiąca na miesiąc mogą narastać.

Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt tj. Rosją i Ukrainą ani też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią. Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na funkcjonowanie Grupy w związku z kontynuacją konfliktu, są:

- niestabilna i bardzo wrażliwa na impulsy zewnętrzne sytuacja na rynku wyrobów stalowych oraz znaczne wahania cen nośników energii i paliw,
- znaczne wahania kursów walut,
- przejściowe problemy z dostępnością środków produkcji - działania wojenne i wprowadzone sankcje mają nadal wpływ na trwałość części łańcuchów dostaw.

Po dniu bilansowym nastąpiła eskalacja napięć o charakterze zbrojnym w rejonie Zatoki Perskiej, co zostało szczegółowo opisane w punkcie 24. niniejszego sprawozdania.

Grupa zidentyfikowała też najważniejsze grupy ryzyka związane z obecnie trwającym konfliktem zbrojnym oraz wpływem tej sytuacji na otoczenie prawne i rynkowe Grupy:

- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadań przez inwestora,
- brak płatności od kontrahenta z uwagi na zachwianą płynność (np. z powodu istotnego zaangażowania aktywów na rynkach wschodnich), utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- niemożności terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
 - braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
 - brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w ich kadrze,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.,
- ryzyka spowodowane decyzjami administracyjnymi władz Polski, UE, NATO, ograniczającymi możliwość swobodnego handlu, wzrostu stóp procentowych itp.,
- ryzyka znacznego spowolnienie gospodarczego oraz wysokiej inflacji i bezrobocia (stagflacja) – ograniczanie nowych inwestycji,
- eskalacja terytorialna konfliktu, powodująca pojawienie się nowych ryzyk/ zagrożeń,
- zmiany preferencji klientów segmentu hotelarskiego.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest, na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego możliwe, z uwagi na charakter zagrożenia i dynamicznie zmieniające się uwarunkowania polityczne i gospodarcze.

Na dzień publikacji sprawozdania konflikt w Ukrainie oraz w rejonie Zatoki Perskiej pozostaje bez istotnego wpływu na zachowanie ciągłości produkcji zarówno w obszarze zatrudnienia jak i dostępności surowców.

Ze względu na wzrost cen czynników produkcji podejmowane są działania zmierzające do renegocjacji cen dla długoterminowych kontraktów.

Zarząd Jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji związanej z wojną w Ukrainie oraz w rejonie Zatoki Perskiej oraz ich wpływu na działalność Grupy i w przypadku jakiegokolwiek istotnej zmiany uwarunkowań polityczno-gospodarczych będzie podejmował stosowne decyzje w celu odgraniczania zagrożeń i ich negatywnych skutków dla funkcjonowania Grupy.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z wojną na Ukrainie oraz w rejonie Zatoki Perskiej Zarząd Jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności Grupy na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i ocenił, w tym na bazie sporządzonych projekcji finansowych dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych z poszczególnych działalności w ramach segmentów operacyjnych Grupy, iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.

Zarząd Spółki Dominującej przewiduje, że na wyniki Grupy w roku 2026, obok konfliktu zbrojnego istotny wpływ będą mieć również:

- poszerzenie struktur segmentu automatyki i elektroenergetyki,
- zmiany cen (w tym na podstawowych dla Grupy surowcach i materiałach) i stóp procentowych oraz duża zmienność na rynku walutowym,
- portfel zamówień w segmencie budownictwa przemysłowego oraz automatyki i elektroenergetyki.

16 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej

16.1 Czynniki zewnętrzne

Bezpośrednimi czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie i w rejonie Zatoki Perskiej),
- globalna sytuacja makroekonomiczna i skala zmian w światowym handlu (wpływ wojen celnych na gospodarkę),
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, automatyce i elektroenergetyce, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym oraz energetycznym,
- skala inwestycji w sektorze energetycznym i gazowym, sieci przesyłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji w gazownictwie,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: popyt na usługi budowlane, ale także wzrost cen materiałów i usług budowlanych, podaż usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań z udziałem podmiotów zewnętrznych,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy oraz związany z nim poziom inflacji,
- poziom kursu EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej oraz poziom USD na zakupy importowe,
- sytuacja na GPW, rzutująca na plany inwestycyjne Grupy, w tym ewentualne akwizycje lub decyzje o debiucie Spółek z Grupy.

16.2 Czynniki wewnętrzne

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- zaprzestanie działalności w segmencie modowym, zbycie akcji PBH S.A. oraz zmiany bilansowe tym spowodowane,
- reorganizacja finansowania zewnętrznego oraz relacji finansowych i organizacyjnych wewnątrz Grupy,
- weryfikacja i wykorzystanie potencjału, oraz rozbudowa zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie i Solcu Kujawskim,
- realizacja kontraktów ATREM S.A. i systematyczne uzyskiwanie kolejnych projektów,
- nabycie udziałów w Dąbnica Sp. z o.o. i związane z tym rozszerzenie działalności segmentu automatyka i elektroenergetyka,
- potencjalne kolejne akwizycje i przejęcia Spółek lub zorganizowanych części przedsiębiorstw,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci Focus Hotels,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów, efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy, oraz poszukiwanie nowych strategii i możliwości rynkowych,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how),
- umiejętność zarządzania przepływami finansowymi wewnątrz poszerzanej o nowe podmioty Grupy Kapitałowej,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- umiejętność wykorzystania oraz optymalizacja potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PJP MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A.,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji, związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych.

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 Jednostki dominującej 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 r., termin wypłaty ustalono na dzień 23.09.2022 r.

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 r., termin wypłaty ustalono na dzień 13.10.2020 r.

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

W 2025 roku i po dniu bilansowym nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu, które zostały szczegółowo opisane w punkcie 3.10.

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 spółkami Grupy Kapitałowej 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

Spółki Grupy Kapitałowej w 2025 roku nie zawarły 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:

- 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;
- wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych;

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

- 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 Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, nota 36.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.

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

Akcionariusz	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 Kulessa**	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 Immobile 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tysiącach PLN)

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 Spółkom Grupy Kapitałowej 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.

Spółki Grupy Kapitałowej nie zostały powiadomione i nie posiadają informacji własnych w sprawie umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy.

21 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółki Grupy Kapitałowej nie prowadzą 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 Skonsolidowanym Sprawozdaniu finansowym, nota 37. *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.

23 Dobrowolne ujawnienie informacji dotyczących zrównoważonego rozwoju

Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. w dniu 31 marca 2026 roku, w związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 27 lutego 2026 r. o zmianie Ustawy o rachunkowości, podjął uchwałę w sprawie skorzystania z możliwości zwolnienia z obowiązku sporządzania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2026 roku.

Niemniej mając na uwadze interes zainteresowanych stron Grupa dobrowolnie prezentuje wybrane dane zgodne z ESRS E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1 i 2 brutto.

E1-6 Emisje gazów cieplarnianych	Jednostka	2025	2024	Zmiana r/r
Emisje gazów cieplarnianych w zakresie 1				
Emisje brutto gazów cieplarnianych w zakresie 1	MgCO ₂ e	2 857,37	2 990,18	-4,44%
Odsetek emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1 z regulowanych systemów handlu emisjami	%	0,00%	0,00%	0,00%
Emisje gazów cieplarnianych w zakresie 2				
Emisje brutto gazów cieplarnianych w zakresie 2 wg metody location-based	MgCO ₂ e	7 527,14	8 178,39	-7,96%
Emisje brutto gazów cieplarnianych w zakresie 2 wg metody market-based	MgCO ₂ e	10 533,92	10 698,41	-1,54%
Całkowite emisje gazów cieplarnianych				
Całkowite emisje gazów cieplarnianych w zakresach 1+2 (location-based)	MgCO ₂ e	10 385,10	11 168,57	-7,01%
Całkowite emisje gazów cieplarnianych w zakresach 1+2 (market-based)	MgCO ₂ e	13 391,29	13 688,58	-2,17%

Przychody netto	Jednostka	2025	2024	Zmiana r/r
Przychody netto z działalności w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat wykorzystane do obliczenia energochłonności	mln PLN	843,71	746,59	13,0%
Przychody netto (inne)	mln PLN	217,16	189,77	14,4%
Całkowite przychody netto (Sprawozdania finansowe)	mln PLN	1 060,87	936,36	13,3%

W 2025 roku Grupa po raz drugi obliczyła emisje gazów cieplarnianych zgodnie z GHG Protocol Granice organizacyjne obejmują wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Granice operacyjne obejmują emisje:

- emisje w zakresie 1 (ang. Scope 1), tj. emisje związane z bezpośrednim wykorzystaniem paliw w budynkach, pojazdach i instalacjach będących w posiadaniu lub pod kontrolą operacyjną Grupy oraz emisje związane z ulatnianiem czynników chłodniczych. Emisje zostały obliczone z wykorzystaniem wskaźników intensywności emisyjnej dla poszczególnych paliw z wykorzystaniem bazy Defra 2025.
- emisje w zakresie 2 (ang. Scope 2), tj. emisje pośrednie związane ze zużyciem przez Grupę nabytej energii elektrycznej i energii cieplnej. Obliczenia dla zakresu 2 wykonano według dwóch metod: location-based i market-based. W przypadku emisji w zakresie 2 (scope 2) location-based emisje zostały obliczone z wykorzystaniem przeciętnych wskaźników intensywności emisyjnej energii elektrycznej

publikowanych przez Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami (w przypadku Polski dotyczą roku 2024 - na podstawie raportu wydanego w grudniu 2025). W przypadku emisji w zakresie 2 market-based energii elektrycznej wykorzystano wskaźniki residual-mix, publikowane przez Association of Issuing Bodies (<https://www.aib-net.org/facts/european-residual-mix>). Do obliczeń emisji pochodzących ze zużycia energii cieplnej zastosowano wskaźnik intensywności emisyjnej dla kraju publikowany przez Urząd Regulacji Energetyki (dane dotyczą roku 2024 na podstawie raportu z listopada 2025). Grupa skorzystała ze zwolnienia z kalkulacji dla zakresu 3 (ang. Scope 3).

W związku z brakiem publikowania pełnego oświadczenia o zrównoważonym rozwoju powyższe dane o emisjach za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku nie zostały poddane atestacji.

24 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

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 24 kwietnia 2026 roku ATREM S.A dokonał zakupu 100% udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Białostockiej za cenę 3 zł z dodatkowym wynagrodzeniem dla Zbywców po spełnieniu warunków umownych.

DĄBNICA Sp. z o.o. jest wykonawcą kompleksowych usług w obszarze elektryki i energetyki – szczególnie w województwie podlaskim o średnich przychodach w ostatnich 3 latach w wysokości ok. 16 mln zł rocznie. Nabycie udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. pozwoli Emitentowi na rozszerzenie działalności w segmencie elektro-energetyki i stworzenie na bazie zespołu w/w spółki nowego oddziału w województwie podlaskim.

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 Grupy 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Bydgoszcz, 28 kwietnia 2026 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Członek Zarządu

Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu

Paweł Mirski

Członek Zarządu

Piotr Fortuna



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

www.immobile.com.pl