



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE  
JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE**

ZA OKRES 3 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA  
31 marca 2026 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 29 MAJA 2026 ROKU

## Spis treści

|  |    |
|--|----|
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....   | 3  |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....  | 4  |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....   | 5  |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....  | 6  |
| Dodatkowe noty objaśniające.....   | 7  |
| 1. Informacje ogólne.....  | 7  |
| 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....   | 7  |
| 3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....  | 8  |
| 4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....   | 8  |
| 4.1 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....   | 8  |
| 5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....   | 10 |
| 6. Sezonowość działalności.....  | 10 |
| 7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....  | 11 |
| 8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....   | 12 |
| 9. Przychody i koszty.....   | 12 |
| 9.1 Pozostałe przychody operacyjne.....  | 13 |
| 9.2 Pozostałe koszty operacyjne.....   | 13 |
| 9.3 Przychody z odsetek.....   | 13 |
| 9.4 Koszty finansowe.....  | 13 |
| 10. Podatek dochodowy.....   | 14 |
| 11. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy.....   | 16 |
| 12. Nieruchomości inwestycyjne.....  | 16 |
| 13. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych.....  | 17 |
| 14. Pożyczki.....  | 18 |
| 15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....  | 20 |
| 16. Rezerwy.....   | 20 |
| 17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje.....   | 21 |
| 18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....  | 22 |
| 19. Inne istotne zmiany.....   | 23 |
| 19.1 Sprawy sądowe.....  | 23 |
| 19.2 Zobowiązania warunkowe.....   | 23 |
| 19.3 Zobowiązania inwestycyjne.....  | 24 |
| 19.4 Kapitał własny.....   | 24 |
| 19.5 Zarządzanie kapitałem.....  | 24 |
| 19.6 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami<br>wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych..... | 25 |
| 19.7 Zobowiązania leasingowe.....  | 25 |
| 20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....   | 25 |
| 21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....   | 26 |
| 22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....  | 27 |
| Wybrane dane finansowe.....  | 28 |

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|  | nota | od 01.01 do<br>31.03.2026<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>31.03.2025<br>(niebadane,<br>przekształcone) |
|--|------|--|---|
| Przychody ze świadczenia usług   | 9    | 3 911                                    | 3 318   |
| Przychody z odsetek  | 9    | 1 909                                    | 2 614   |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 9    | 1 935                                    | 396   |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności                  |      | 3 146                                    | 7 722   |
| <b>Przychody operacyjne razem</b>  |      | <b>10 901</b>                            | <b>14 050</b>   |
| Koszty świadczenia usług   | 9    | 3 435                                    | 2 562   |
| Koszty ogólnego zarządu  | 9    | 1 149                                    | 2 894   |
| Koszty finansowe   | 9    | 3 863                                    | 6 295   |
| Pozostałe koszty operacyjne  | 9    | 644                                      | 471   |
| Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych                                    |      | (5)                                      | 6   |
| <b>Koszty operacyjne razem</b>   |      | <b>9 086</b>                             | <b>12 228</b>   |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  |      | <b>1 815</b>                             | <b>1 822</b>  |
| Podatek dochodowy  | 10   | 654                                      | (1 156)   |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   |      | <b>1 161</b>                             | <b>2 978</b>  |
| <b>Inne całkowite dochody</b>  |      |  |   |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:  |      |  |   |
| - dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych                        |      | -  | -   |
| Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego |      | -  | -   |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu  |      | -  | -   |
| <b>Całkowite dochody</b>   |      | <b>1 161</b>                             | <b>2 978</b>  |

**Zysk (strata) na jedną akcję**

| Wyszczególnienie | nota | od 01.01 do<br>31.03.2026<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>31.03.2025<br>(niebadane,<br>przekształcone) |
|------------------|------|--|---|
| - podstawowy     |      | 0,02                                     | 0,04  |
| - rozwodniony    |      | 0,02                                     | 0,04  |

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 27

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Aktywa  | nota | 31.03.2026<br>(niebadane) | 31.12.2025<br>(przekształcone) | 01.01.2025<br>(przekształcone) |
|---|------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>  |      |                           |                                |                                |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania                                    | 11   | 4 747                     | 5 254                          | 5 522                          |
| Rzeczowe aktywa trwałe  |      | 1 001                     | 544                            | 909                            |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 12   | 59 503                    | 58 660                         | 62 954                         |
| Inwestycje w jednostkach zależnych                                      | 13   | 342 219                   | 345 573                        | 316 367                        |
| Pozostałe należności  | 15   | 48 780                    | 51 759                         | 159                            |
| Pożyczki  | 14   | 84 680                    | 96 574                         | 47 966                         |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |      | <b>540 930</b>            | <b>558 364</b>                 | <b>433 877</b>                 |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |      |                           |                                |                                |
| Zapasy  |      | 6 969                     | 5 350                          | 3 490                          |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności            | 15   | 13 508                    | 11 536                         | 17 300                         |
| Pożyczki  | 14   | 15 967                    | 11 570                         | 75 358                         |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe                              |      | 3                         | 3                              | 3                              |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                      |      | 965                       | 2 267                          | 21                             |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |      | <b>37 412</b>             | <b>30 726</b>                  | <b>96 172</b>                  |
| Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży            |      | -                         | -                              | 1 038                          |
| <b>Aktywa razem</b>   |      | <b>578 342</b>            | <b>589 090</b>                 | <b>531 087</b>                 |
| <b>Pasywa</b>   |      |                           |                                |                                |
| <b>Kapitał własny</b>   |      |                           |                                |                                |
| Kapitał podstawowy  | 19,4 | 18 841                    | 18 841                         | 18 841                         |
| Akcje własne (-)  |      | (911)                     | (911)                          | (911)                          |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej              |      | 103 711                   | 103 711                        | 103 711                        |
| Pozostałe kapitały  |      | 28 357                    | 28 357                         | 28 357                         |
| Zyski zatrzymane:   |      | 196 246                   | 195 085                        | 56 265                         |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych   |      | 195 085                   | 75 357                         | 56 265                         |
| - zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |      | 1 161                     | 119 728                        | -                              |
| <b>Kapitał własny</b>   |      | <b>346 244</b>            | <b>345 083</b>                 | <b>206 263</b>                 |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      |      |                           |                                |                                |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                              | 17   | 63 644                    | 63 644                         | -                              |
| Leasing   | 19.7 | 16 896                    | 17 294                         | 18 174                         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                        | 10   | 3 790                     | 3 136                          | 6 045                          |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych                                | 16   | 17                        | 17                             | 66                             |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      |      | <b>84 347</b>             | <b>84 091</b>                  | <b>24 285</b>                  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     |      |                           |                                |                                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania        | 18   | 8 947                     | 10 017                         | 11 338                         |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne                              | 17   | 133 790                   | 145 635                        | 281 108                        |
| Leasing   | 19.7 | 4 597                     | 3 847                          | 4 381                          |
| Pozostałe rezerwy   | 16   | 417                       | 417                            | 3 712                          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     |      | <b>147 751</b>            | <b>159 916</b>                 | <b>300 539</b>                 |
| <b>Zobowiązania razem</b>   |      | <b>232 098</b>            | <b>244 007</b>                 | <b>324 824</b>                 |
| <b>Pasywa razem</b>   |      | <b>578 342</b>            | <b>589 090</b>                 | <b>531 087</b>                 |

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego  
załączane na stronach od 7 do 27

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

|  | nota | od 01.01 do<br>31.03.2026<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>31.03.2025<br>(niebadane,<br>przekształcone) |
|--|------|--|---|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>  |      |  |   |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  |      | <b>1 815</b>                             | <b>1 822</b>  |
| <b>Korekty:</b>  |      |  |   |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych  |      | 10                                       | 5   |
| Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania   | 12   | 356                                      | 285   |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych  |      | 604                                      | 456   |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych  |      | (5)                                      | -   |
| Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych   |      | -  | -   |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych   |      | -  | 120   |
| Koszty odsetek   |      | 3 431                                    | 6 084   |
| Przychody z odsetek i dywidend   |      | (2 867)                                  | (2 614)   |
| Zmiana wartości udziałów spółek zależnych wycenianych metodą praw własności  |      | (3 146)                                  | (7 722)   |
| Inne korekty   |      | -  | (703)   |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami</b> |      | <b>198</b>                               | <b>(2 267)</b>  |
| Zmiana stanu zapasów   |      | (1 619)                                  | (1 575)   |
| Zmiana stanu należności  |      | (2 390)                                  | (1 920)   |
| Zmiana stanu zobowiązań  | 19,6 | (1 523)                                  | 13 717  |
| Zmiana stanu rezerw  |      | -  | -   |
| Zmiana z tytułu pozostałych aktywów finansowych  |      | -  | -   |
| Zapłacone odsetki  |      | (4 695)                                  | (655)   |
| Otrzymane odsetki  |      | 1 395                                    | 518   |
| Otrzymane dywidendy  |      | 1 550                                    | -   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>  |      | <b>(7 084)</b>                           | <b>7 818</b>  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>   |      | <b>(7 084)</b>                           | <b>7 818</b>  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>  |      |  |   |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych  |      | -  | -   |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych   |      | (467)                                    | -   |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych  | 12   | -  | (36)  |
| Wydatki z tytułu podwyższenia kapitału w Spółkach zależnych  |      | -  | -   |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych  | 14   | 22 814                                   | 28 542  |
| Pożyczki udzielone   | 14   | (14 280)                                 | (32 150)  |
| Wpływy ze sprzedaży udziałów/akcji spółek zależnych  |      | 8 855                                    | -   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>   |      | <b>16 922</b>                            | <b>(3 643)</b>  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |      |  |   |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek   | 17   | 5 950                                    | 11 930  |
| Spłaty kredytów i pożyczek   | 17   | (15 835)                                 | (14 669)  |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu  | 19,7 | (942)                                    | (1 048)   |
| Odsetki zapłacone  |      | (313)                                    | (378)   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>  |      | <b>(11 140)</b>                          | <b>(4 165)</b>  |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów  |      | (1 302)                                  | 10  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>   |      | <b>2 267</b>                             | <b>21</b>   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>   |      | <b>965</b>                               | <b>30</b>   |

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego  
załączone na stronach od 7 do 27

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|   | Kapitał podstawowy | Akcje własne (-) | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem          |
|---|--------------------|------------------|--|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Saldo na dzień 1 stycznia 2026 roku</b>                        | <b>18 841</b>      | <b>(911)</b>     | <b>103 711</b>   | <b>28 357</b>      | <b>13 285</b>    | <b>163 283</b> |
| Zmiana polityki rachunkowości                                     | -                  | -                | -  | -                  | 181 800          | 181 800        |
| <b>Saldo po korektach</b>   | <b>18 841</b>      | <b>(911)</b>     | <b>103 711</b>   | <b>28 357</b>      | <b>195 085</b>   | <b>345 083</b> |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2026</b> |                    |                  |  |                    |                  |                |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2026 roku                   | -                  | -                | -  | -                  | 1 161            | 1 161          |
| <b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2026 roku</b>      | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>-</b>   | <b>-</b>           | <b>1 161</b>     | <b>1 161</b>   |
| Dywidenda uchwalona do wypłaty                                    | -                  | -                | -  | -                  | -                | -              |
| <b>Saldo na dzień 31 marca 2026 roku</b>                          | <b>18 841</b>      | <b>(911)</b>     | <b>103 711</b>   | <b>28 357</b>      | <b>196 246</b>   | <b>346 244</b> |

| (przekształcone)  | Kapitał podstawowy | Akcje własne (-) | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem          |
|---|--------------------|------------------|--|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Saldo na dzień 1 stycznia 2025 roku</b>                                    | <b>18 841</b>      | <b>(911)</b>     | <b>103 711</b>   | <b>28 357</b>      | <b>(107 211)</b> | <b>42 787</b>  |
| Zmiana polityki rachunkowości   | -                  | -                | -  | -                  | 163 476          | 163 476        |
| <b>Saldo po korektach</b>   | <b>18 841</b>      | <b>(911)</b>     | <b>103 711</b>   | <b>28 357</b>      | <b>56 265</b>    | <b>206 263</b> |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2025 (niebadane)</b> |                    |                  |  |                    |                  |                |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku                               | -                  | -                | -  | -                  | 2 978            | 2 978          |
| <b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2025</b>                       | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>-</b>   | <b>-</b>           | <b>2 978</b>     | <b>2 978</b>   |
| Dywidenda uchwalona do wypłaty  | -                  | -                | -  | -                  | -                | -              |
| <b>Saldo na dzień 31 marca 2025</b>   | <b>18 841</b>      | <b>(911)</b>     | <b>103 711</b>   | <b>28 357</b>      | <b>59 243</b>    | <b>209 241</b> |

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 27

## Dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 marca 2026 roku oraz dane porównawcze przekształcone na dzień 31 grudnia 2025 roku i na dzień 1 stycznia 2025 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmuje dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz dane porównawcze przekształcone za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdania finansowe sporządzone na dzień 31 marca 2026 roku oraz 31 marca 2025 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 000033561. Spółce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 29 maja 2026 roku.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2026.

### 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

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

Na dzień 31 marca 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 110.339 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 133 790 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 124 953 tys. zł oraz wartości należności z tyt. krótkoterminowych pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 15 967 tys. zł. Z uwagi na holdingowy charakter Spółki i jej kontrole nad Spółkami z Grupy Kapitałowej, a tym samym kontroli nad przepływami pieniężnymi, Spółka ma możliwość aktywnego kształtowania kwot, terminów zaciągania jak i spłaty zobowiązań wewnątrzgrupowych, w tym zobowiązań z tytułu pożyczek. W przypadku braku spłat pożyczek przez jednostki powiązane z terminem wymagalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego Zarząd Spółki ma możliwość przesunięcia terminów spłat dla pożyczek otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych.

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

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek zależnych (w tym pożyczki, zobowiązania handlowe) wynosi 126.839 tys. PLN. Dla tych zobowiązań termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy.

#### 2.1. Oświadczenie o zgodności

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

### 3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, za wyjątkiem zmiany polityki rachunkowości opisanej w nocie 4 oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2026 roku i później.

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

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

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

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

Zmiany obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających. Zmiany wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

#### *Roczne zmiany do MSSF*

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

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

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki.

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

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

#### *MSSF 18 Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych*

MSSF 18 zawiera wymogi dla wszystkich jednostek stosujących MSSF w zakresie prezentacji i ujawniania informacji w sprawozdaniach finansowych. MSSF 18 zastępuje MSR 1. Zmiana ta będzie miała wpływ głównie na układ sprawozdania z całkowitych dochodów, a także może mieć wpływ na niektóre ujawnienia prezentowane w sprawozdaniu finansowym Spółki. Spółka jest w trakcie dokładnej analizy zakresu tego wpływu.

#### *MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji*

MSSF 19 określa ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji przez jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej. Zmiany te nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

### Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji

Zarząd przeanalizował wpływ wprowadzenia pozostałych standardów i w opinii Zarządu pozostałe opublikowane, lecz jeszcze nieobowiązujące standardy i interpretacje nie dotyczą działalności Spółki.

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

### 4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Z dniem 20 marca 2026 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie zasad wyceny i prezentacji inwestycji w spółkach zależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym, z dotychczas stosowanej metody wyceny według kosztu na wycenę przy użyciu metody praw własności określonej w MSR 28. Zmiana, o której mowa powyżej, ma wpływ na jednostkowe sprawozdanie Spółki od okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się od 1 stycznia 2026 roku i zostanie ujęta retrospektywnie, zgodnie z wymaganiami MSR 8. Zaczynając od niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzanego na dzień 31 marca 2026 roku zostaną zaprezentowane odpowiednie korekty w danych porównywalnych za wcześniejsze okresy. Szczegółowo zostało to zaprezentowane w komunikacie bieżącym nr 9/2026 z dnia 20 marca 2026 roku.

Wycena metodą praw własności pozwala na rzetelniejsze i bardziej jasne przedstawienie sytuacji majątkowej oraz wyniku finansowego Spółki jako jednostki dominującej. Dotychczasowa wycena w cenie nabycia nie odzwierciedlała bieżącej efektywności operacyjnej, wypracowanych zysków ani strat generowanych przez podmioty zależne w okresach, w których nie wypływały one dywidend. Zastosowanie metody praw własności zapewnia bezpośrednie przełożenie wyników finansowych spółek zależnych na jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, zwiększając tym samym użyteczność decyzyjną sprawozdania dla akcjonariuszy i inwestorów giełdowych

Zgodnie z nowo przyjętą zasadą (opartą na regulacji MSR 27 i MSR 28), udziały w spółkach zależnych ujmuje się początkowo w cenie nabycia.

Na każdy kolejny dzień bilansowy wartość ta jest:

- powiększana lub pomniejszana o przypadający na Spółkę udział w zmianach kapitałów własnych spółki zależnej, jakie nastąpiły od dnia objęcia kontroli,
- korygowana w wyniku finansowym Spółki w pozycji „Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności” w proporcji do posiadanych udziałów,
- pomniejszana o otrzymane dywidendy, które traktuje się jako zmniejszenie wartości bilansowej inwestycji,
- korygowana o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości zgodnie z MSR 36.

Zgodnie z wymogami MSR 8, zmiana ta została wprowadzona retrospektywnie. Oznacza to, że dane porównawcze za rok 2025 oraz bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2025 roku zostały przekształcone w taki sposób, jakby nowa polityka obowiązywała od momentu nabycia poszczególnych udziałów.

Skutki finansowe tej zmiany odniesiono bezpośrednio na kapitał własny (pozycja: Zyski zatrzymane z lat ubiegłych) na dzień 1 stycznia 2025 roku. Spółka prezentuje również dodatkowy bilans na początek najwcześniejszego okresu porównawczego (tj. na dzień 1 stycznia 2025 roku), spełniając wymogi MSR 1.

Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania przez Emitenta wyceny udziałów w jednostkach zależnych metodą praw własności.

| Aktywa                             | 31.12.2025 | Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności | 31.12.2025 (przekształcone) |
|------------------------------------|------------|---|-----------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>               | 376 563    | 181 801   | 558 364                     |
| Inwestycje w jednostkach zależnych | 163 772    | 181 801   | 345 573                     |
| <b>Aktywa obrotowe</b>             | 30 726     | 0   | 30 726                      |
| <b>Aktywa razem</b>                | 407 290    | 181 801   | 589 090                     |

| Pasywa                          | 31.12.2025 | Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności | 31.12.2025 (przekształcone) |
|---------------------------------|------------|---|-----------------------------|
| <i>Zyski zatrzymane</i>         | 13 285     | 181 801   | 195 085                     |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych | (88 119)   | 163 476   | 75 357                      |
| - zysk (strata) netto           | 101 404    | 18 324  | 119 728                     |
| <b>Kapitał własny</b>           | 163 283    | 181 801   | 345 083                     |
| <b>Zobowiązania razem</b>       | 244 007    | 0   | 244 007                     |
| <b>Pasywa razem</b>             | 407 290    | 181 801   | 589 090                     |

|  | 01.01.2025 - 31.12.2025 | Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności | 01.01.2025 - 31.12.2025 (przekształcone) |
|--|-------------------------|---|--|
| <b>Przychody operacyjne razem</b>  | 148 743                 | 18 324  | 167 067                                  |
| <i>Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności</i> | -                       | 18 324  | 18 324                                   |
| <b>Koszty operacyjne razem</b>   | 50 322                  | 0   | 50 322                                   |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                      | 98 421                  | 18 324  | 116 745                                  |
| Podatek dochodowy  | (2 983)                 | 0   | (2 983)                                  |
| <b>Zyska (strata) netto</b>  | 101 404                 | 18 324  | 119 728                                  |
| <b>Całkowite dochody</b>   | 101 404                 | 18 324  | 119 728                                  |

| Aktywa  | 01.01.2025 | Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności | 01.01.2025 (przekształcone) |
|---|------------|---|-----------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>  | 270 401    | 163 476   | 433 877                     |
| Inwestycje w jednostkach zależnych                                  | 152 891    | 163 476   | 316 367                     |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  | 96 172     | 0   | 96 172                      |
| <b>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b> | 1 038      | 0   | 1 038                       |
| <b>Aktywa razem</b>   | 367 611    | 163 476   | 531 087                     |

| Pasywa                          | 01.01.2025     | Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności | 01.01.2025 (przekształcone) |
|---------------------------------|----------------|---|-----------------------------|
| Zyski zatrzymane                | (107 211)      | 163 476   | 56 265                      |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych | (107 211)      | 163 476   | 56 265                      |
| - zysk (strata) netto           | -              | 0   | -                           |
| <b>Kapitał własny</b>           | <b>42 787</b>  | <b>163 476</b>  | <b>206 263</b>              |
| <b>Zobowiązania razem</b>       | <b>324 824</b> | <b>0</b>  | <b>324 824</b>              |
| <b>Pasywa razem</b>             | <b>367 611</b> | <b>163 476</b>  | <b>531 087</b>              |

|   | 01.01.2025 - 31.03.2025 | Efekt wdrożenia zmiany polityki rachunkowości - wycena udziałów metodą praw własności | 01.01.2025- 31.03.2025 (przekształcone) |
|---|-------------------------|---|---|
| <b>Przychody operacyjne razem</b>                                       | <b>6 328</b>            | <b>7 722</b>  | <b>14 050</b>                           |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności | -                       | 7 722   | 7 722                                   |
| <b>Koszty operacyjne razem</b>  | <b>12 228</b>           | <b>0</b>  | <b>12 228</b>                           |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                               | <b>(5 900)</b>          | <b>7 722</b>  | <b>1 822</b>                            |
| Podatek dochodowy   | (1 156)                 | 0   | (1 156)                                 |
| <b>Zyska (strata) netto</b>   | <b>(4 744)</b>          | <b>7 722</b>  | <b>2 978</b>                            |
| <b>Całkowite dochody</b>  | <b>(4 744)</b>          | <b>7 722</b>  | <b>2 978</b>                            |

Wpływ zmiany polityki na wartość udziałów w poszczególnych podmiotach zależnych został zaprezentowany w nocie 13 niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

## 5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W stosunku do jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zasady (polityki) rachunkowości uległy zmianie. Zmiana dotyczy polityki rachunkowości w zakresie zasad wyceny i prezentacji inwestycji w spółkach zależnych. Zmiana ta została wprowadzona retrospektywnie, co oznacza, że dane porównawcze za rok 2025 oraz bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2025 roku zostały przekształcone w taki sposób, jakby nowa polityka obowiązywała od momentu nabycia poszczególnych udziałów. Szczegółowo wpływ tej zmiany został zaprezentowany w nocie nr 4.

## 6. Sezonowość działalności

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

## 7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

1. Segment *Usługi Holdingowe* zajmuje się głównie świadczeniem usług w zakresie obsługi prawnej i kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych. Do segmentu tego zostały przyporządkowane również usługi doradztwa finansowego w pozyskaniu kredytu i zarządzania kredytem, a także najem powierzchni biurowej spółkom zależnym.

Zarząd podjął decyzję o włączeniu do tego segmentu pozostałych przychodów/kosztów związanych z działalnością holdingową, tj. udziału w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz o włączeniu do aktywów segmentu inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielanych wewnątrz grupy.

2. Segment *Pozostałe* zajmuje się zarządzaniem i sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku.

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

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

| SEGMENTY OPERACYJNE                                     | USŁUGI HOLDINGOWE | POZOSTAŁE | OGÓŁEM  |
|---|-------------------|-----------|---------|
| <b>za okres od 01.01 do 31.03.2026 roku (niebadane)</b> |                   |           |         |
| Przychody przypisane do segmentów                       | 9 962             | -         | 9 962   |
| Wynik operacyjny segmentu                               | 2 983             | -         | 2 983   |
| <i>Pozostałe informacje:</i>                            |                   |           |         |
| Amortyzacja   | 366               | -         | 366     |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego                         | 518 161           | 59 213    | 577 374 |
| <b>za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku (niebadane)</b> |                   |           |         |
| Przychody przypisane do segmentów                       | 13 800            | -         | 13 800  |
| Wynik operacyjny segmentu                               | 5 432             | -         | 5 432   |
| <i>Pozostałe informacje:</i>                            |                   |           |         |
| Amortyzacja   | 290               | -         | 290     |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego                         | 488 657           | 58 608    | 547 265 |

| <b>UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM<br/>JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM</b> | <b>od 01.01 do 31.03.2026<br/>(niebadane)</b> | <b>od 01.01 do 31.03.2025<br/>(niebadane)</b> |
|---|---|---|
| <b>Wynik operacyjny segmentów</b>   | <b>2 983</b>                                  | <b>5 432</b>                                  |
| Przychody z tytułu odsetek (nota 9.3. bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)           | -   | 52  |
| Pozostałe przychody operacyjne (nota 9.1 poza poręczeniami od jednostek zależnych)              | 939   | 198   |
| Koszty ogólnego zarządu   | 1 149   | 2 894   |
| Koszty finansowe (nota 9.4 bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)                      | 319   | 501   |
| Pozostałe koszty operacyjne (nota 9.2. w całości)   | 644   | 471   |
| Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych   | (5)   | 6   |
| <b>Korekty razem</b>  | <b>(1 168)</b>                                | <b>(3 610)</b>                                |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>   | <b>1 815</b>                                  | <b>1 822</b>                                  |
| <b>Aktywa segmentów</b>   |   |   |
| Łącznie aktywa segmentów operacyjnych   | 577 374                                       | 547 265                                       |
| Aktywa nie alokowane do segmentów   | 968   | 34  |
| <b>Aktywa razem</b>   | <b>578 342</b>                                | <b>547 299</b>                                |

## 8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że zgodnie z podjętą w dniu 7 maja 2026 roku przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą w sprawie zaopiniowania wniosku Zarządu Spółki w sprawie przeznaczenia zysku za 2025 rok, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła przychylić się do wniosku Zarządu i przedstawić Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki propozycji w sprawie wypłaty dywidendy z zysku netto za 2025 rok w kwocie 9 797 tys. PLN (tj. 0,13 zł na jedną akcję).

## 9. Przychody i koszty

### *Przychody ze świadczenia usług*

W okresie od stycznia do marca 2026 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2025 roku, Spółka osiągała przychody z tytułu usług holdingowych, na które składały się świadczenia usług kadrowych i administracyjnych oraz z wynajmu majątku do spółek zależnych.

Wartość przychodów ze świadczenia usług w okresie od stycznia do marca 2026 roku wyniosła 3.911 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2025 roku wartość ta wzrosła o 593 tys. PLN.

### *Koszty świadczenia usług*

Koszty świadczonych usług w okresie od stycznia do marca 2026 roku osiągnęły poziom 3.435 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2025 roku wartość wzrosła o 873 tys. PLN.

### *Koszty ogólnego Zarządu*

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do marca 2026 roku osiągnęły poziom 1.149 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2025 roku wartość spadła o 1.745 tys. PLN.

**9.1. Pozostałe przychody operacyjne**

| POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE                  | od 01.01 do 31.03.2026<br>(niebadane) | od 01.01 do 31.03.2025<br>(niebadane) |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Poręczenia świadczeń pieniężnych                | 996                                   | 197                                   |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych  | -                                     | 55                                    |
| Roczna korekta podatku naliczonego wg struktury | 385                                   | -                                     |
| Przychody z tytułu refaktur                     | 4                                     | 115                                   |
| Inne przychody                                  | 550                                   | 28                                    |
| <b>Razem</b>                                    | <b>1 935</b>                          | <b>396</b>                            |

**9.2. Pozostałe koszty operacyjne**

| POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE                        | od 01.01 do 31.03.2026<br>(niebadane) | od 01.01 do 31.03.2025<br>(niebadane) |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Udzielone darowizny                                | 30                                    | 15                                    |
| Koszty dotyczące refaktur                          | 4                                     | -                                     |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych | 604                                   | 456                                   |
| Inne   | 6                                     | -                                     |
| <b>Razem</b>                                       | <b>644</b>                            | <b>471</b>                            |

**9.3. Przychody z odsetek**

| PRZYCHODY FINANSOWE         | od 01.01 do 31.03.2026<br>(niebadane) | od 01.01 do 31.03.2025<br>(niebadane) |
|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Przychody z odsetek:</i> |                                       |                                       |
| Pożyczki i należności       | 1 909                                 | 2 562                                 |
| Pozostałe odsetki           | -                                     | -                                     |
| Odsetki MSSF                | -                                     | 52                                    |
| <b>Razem</b>                | <b>1 909</b>                          | <b>2 614</b>                          |

**9.4. Koszty finansowe**

| KOSZTY FINANSOWE   | od 01.01 do 31.03.2026<br>(niebadane) | od 01.01 do 31.03.2025<br>(niebadane) |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Koszty odsetek:</i>   |                                       |                                       |
| <i>Pożyczki</i>  | 3 099                                 | 5 866                                 |
| Kredyty  | 48                                    | 32                                    |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                   | 266                                   | 378                                   |
| Skonto   | 445                                   | -                                     |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 4                                     | 1                                     |
| <b>Koszty odsetek łącznie</b>                                    | <b>3 862</b>                          | <b>6 277</b>                          |
| <i>Inne:</i>   |                                       |                                       |
| Koszty z tytułu umowy poręczeń                                   | -                                     | -                                     |
| Pozostałe  | 1                                     | 18                                    |
| <b>Inne koszty finansowe razem</b>                               | <b>1</b>                              | <b>18</b>                             |
| <b>Razem</b>   | <b>3 863</b>                          | <b>6 295</b>                          |

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

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do marca 2026 roku wyniosła 1.935 tys. PLN, a główną pozycję stanowią przychody w tytule poręczeń świadczeń pieniężnych w wysokości 996 tys. PLN.

Dodatkowo Spółka ujęła w pozostałych przychodach operacyjnych rozliczenie struktury w VAT za rok poprzedni, tj. 2025 rok w kwocie 385 tys. PLN.

*Pozostałe koszty operacyjne*

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do marca 2026 roku osiągnęły poziom 644 tys. PLN (wzrost o 173 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2025).

*Przychody z odsetek*

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do marca 2026 roku osiągnęły poziom 1.909 tys. PLN i były o 705 tys. PLN niższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2025 roku. Spadek wynika z niższego salda pożyczek udzielonych.

*Koszty finansowe*

Koszty finansowe w okresie od stycznia do marca 2026 roku osiągnęły poziom 3.863 tys. PLN i spadły w stosunku do analogicznego okresu 2025 roku o 2.432 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 3.862 tys. PLN. Spadek związany głównie z mniejszym saldem pożyczek otrzymanych.

**10. Podatek dochodowy**

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 roku przedstawia się następująco:

| PODATEK DOCHODOWY  | od 01.01 do 31.03.2026<br>(niebadane) | od 01.01 do 31.03.2025<br>(niebadane) |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Wynik przed opodatkowaniem   | 1 815                                 | 1 822                                 |
| Stawka podatku obowiązująca w Polsce   | 19%                                   | 19%                                   |
| <b>Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce</b> | <b>345</b>                            | <b>346</b>                            |
| Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi                           | -                                     | 57                                    |
| Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych                      | -                                     | (78)                                  |
| Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania                             | (598)                                 | (1 476)                               |
| Nieujęte straty podatkowe  | 779                                   | (310)                                 |
| Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym                           | 128                                   | 306                                   |
| <b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej:</b>                            | <b>654</b>                            | <b>(1 156)</b>                        |

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

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

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

|   |
|---|
| Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok - 2.792 tys. zł  |
| Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok -329 tys. zł     |
| Strata podatkowa pozostałe źródła – 2022 rok - 5.230 tys. zł  |
| Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2022 rok -591 tys. zł     |
| Strata podatkowa pozostałe źródła – 2023 rok - 7.653 tys. zł  |
| Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2023 rok -345 tys. zł     |
| Strata podatkowa pozostałe źródła – 2024 rok - 5.501 tys. zł  |
| Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2024 rok -107 tys. zł     |
| Strata podatkowa pozostałe źródła – 2025 rok - 24.006 tys. zł |
| Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2025 rok -1.906 tys. zł   |

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

| ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY                                      | 31.03.2026<br>(niebadane) | 31.12.2025     |
|---|---------------------------|----------------|
| <b>Saldo na początek okresu:</b>                                  |                           |                |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                   | 6 900                     | 5 653          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                  | 10 036                    | 11 772         |
| <b>Podatek odroczone per saldo na początek okresu</b>             | <b>(3 136)</b>            | <b>(6 119)</b> |
| <b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>                      |                           |                |
| Rachunek zysków i strat (+/-)                                     | (654)                     | 2 983          |
| Inne całkowite dochody (+/-)                                      | -                         | -              |
| Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane) | -                         | -              |
| <b>Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:</b>       | <b>(3 790)</b>            | <b>(3 136)</b> |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                   | 6 492                     | 6 900          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                  | 10 282                    | 10 036         |

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają z następujących pozycji:

| TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIO WYCH                                       | Saldo na<br>początek okresu | Zmiana stanu               |                           | Saldo na koniec<br>okresu |
|--|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
|  |                             | rachunek zysków<br>i strat | inne dochody<br>całkowite |                           |
| <b>01.01.-31.03.2026</b>   |                             |                            |                           |                           |
| <i>Aktywa:</i>   |                             |                            |                           |                           |
| Odpis aktualizujący wartość należności                             | 351                         | -                          | -                         | <b>351</b>                |
| Wycena bilansowa pozostałych należności                            | 23                          | -                          | -                         | <b>23</b>                 |
| Odpis aktualizujący wartość pożyczek                               | 1 066                       | -                          | -                         | <b>1 066</b>              |
| Odpis aktualizujący wartość poręczeń                               | 58                          | -                          | -                         | <b>58</b>                 |
| <i>Zobowiązania:</i>   |                             |                            |                           |                           |
| Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych         | 16                          | (16)                       | -                         | -                         |
| Rezerwy na świadczenia pracownicze                                 | 75                          | (24)                       | -                         | <b>51</b>                 |
| Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów                | 101                         | (48)                       | -                         | <b>53</b>                 |
| Zobowiązania leasingowe  | 3 936                       | 67                         | -                         | <b>4 003</b>              |
| Wycena bilansowa kredytów i pożyczek                               | 1 081                       | (386)                      | -                         | <b>695</b>                |
| Wycena bilansowa zobowiązań  | 114                         | (1)                        | -                         | <b>113</b>                |
| Rezerwa na zobowiązania w ramach utraty wartości segmentu modowego | -                           | -                          | -                         | -                         |
| Rezerwa Panattoni  | 79                          | -                          | -                         | <b>79</b>                 |
| Odpis na aktywa z tytułu OPD                                       | -                           | -                          | -                         | -                         |
| <b>Razem</b>   | <b>6 900</b>                | <b>(408)</b>               | -                         | <b>6 492</b>              |

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

| TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIO WYCH                             | Saldo na<br>początek okresu | Zmiana stanu               |                           | Saldo na koniec<br>okresu |
|--|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
|  |                             | Rachunek<br>zysków i strat | inne dochody<br>całkowite |                           |
| <b>01.01.-31.03.2026</b>                                 |                             |                            |                           |                           |
| Należności z tytułu prawa do użytkowania                 | -                           | -                          | -                         | -                         |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej        | 5 937                       | (1)                        | -                         | <b>5 936</b>              |
| Należności z tytułu leasingu                             | -                           | -                          | -                         | -                         |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania                     | 3 936                       | 65                         | -                         | <b>4 001</b>              |
| Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych | 163                         | 183                        | -                         | <b>346</b>                |
| <b>Razem</b>   | <b>10 036</b>               | <b>246</b>                 | -                         | <b>10 282</b>             |

**11. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania**

|  | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania | Razem        |
|--|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|--|--------------|
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2026 roku | -      | 5 254             | -                    | -                 | -                       | -  | 5 254        |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)      | -      | -                 | -                    | -                 | -                       | -  | -            |
| Zmniejszenia (zbycie, rozwiązanie umowy)         | -      | (151)             | -                    | -                 | -                       | -  | -            |
| Aktualizacja wartości                            | -      | -                 | -                    | -                 | -                       | -  | -            |
| Amortyzacja                                      | -      | (356)             | -                    | -                 | -                       | -  | (356)        |
| <b>Wartość bilansowa netto na 31.03.2026</b>     | -      | <b>4 747</b>      | -                    | -                 | -                       | -  | <b>4 747</b> |

**12. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2026 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 59.503 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych :

| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE                           | od 01.01 do 31.03.2026 | od 01.01 do 31.12.2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| Wartość bilansowa na początek okresu                 | 58 660                 | 62 954                 |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych      |                        | 144                    |
| Rozpoznanie nowych umów                              | -                      | 4 073                  |
| Aktualizacja dotychczasowych umów                    | 1 564                  | (1 566)                |
| Aktualizacja wartości                                | (604)                  | (3 537)                |
| Reklasyfikacja z aktywów przeznaczonych do sprzedaży | -                      | 962                    |
| Zbycie nieruchomości                                 | (118)                  | (4 370)                |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>            | <b>59 503</b>          | <b>58 660</b>          |

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych spowodowane są głównie zmianą wyceny biurowca IMMOBILE K3 opartą o kalkulację aktywa z tytułu prawa do użytkowania. Zmiana wyniosła w sumie 1.564 tys. zł i wynika z dokonanej aktualizacji stawki czynszu zgodnie z pierwotną umową.

Zarząd na dzień 31.03.2026 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2026 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Przeznaczeniem nieruchomości gruntowych jest osiągnięcie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych ze wzrostem wartości tych gruntów.

Przy wycenie do wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się takie cechy danej działki jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje się im odpowiednie wagi.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

| Nieruchomości inwestycyjne                        | Wartość bilansowa   | Metoda wyceny                                     | Istotne nieobserwowalne dane wejściowe                              | Przedział (średnia ważona) cena za m2 |
|---|---|---|---|---------------------------------------|
| ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 39 500 m2 | 40.433 tys PLN (w tym 3.942 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16) | Podejście porównawcze, metoda porównywania parami | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 637,5 zł/m2 do 1502,41 zł/m2       |
| ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m2              | 7.765 tys PLN (w tym 765 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)    | Podejście porównawcze, metoda porównywania parami | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 818,43 zł/m2 do 2.491,28 zł/m2     |
| ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½)               | 282 tys. PLN (w tym 111 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)     | Podejście porównawcze, metoda porównywania parami | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 80 zł/m2 do 154 zł/m2              |
| ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2              | 1.418 PLN (w tym 223 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)        | Podejście porównawcze, metoda porównywania parami | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 176,80 zł/m2 do 366,82 zł/m2       |

Poza wymienionymi powyżej nieruchomościami gruntowymi, w nieruchomościach inwestycyjnych Spółka prezentuje również wynajem 60% lokalu w biurowcu K3 w kwocie 7.259 tys. PLN oraz powierzchnię magazynową o wartości 2.345 tys. PLN.

**13. Inwestycje Spółki**

Na dzień 31 marca 2026 Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

| INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH        | Siedziba jednostki zależnej | Przedmiot działalności           | 31-3-2026                     |                |                |                   | 31-12-2025                    |                |                |                   |
|---|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
|   |                             |                                  | Udział w kapitale podstawowym | Cena nabycia   | wycena MPW     | Wartość bilansowa | Udział w kapitale podstawowym | Cena nabycia   | wycena MPW     | Wartość bilansowa |
| CDI 10 Sp. z o.o.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów                    | 100,00%                       | 1 600          | 1 128          | 2 728             | 100,0%                        | 1 600          | 1 118          | 2 718             |
| ARONN Sp. z o.o.                          | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów                    | 100,00%                       | 21 005         | 23 406         | 44 411            | 100,0%                        | 21 005         | 24 059         | 45 064            |
| BINKIE Sp. z o.o.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów                    | 100,00%                       | 2 955          | (1 242)        | 1 713             | 100,0%                        | 2 955          | (1 109)        | 1 846             |
| CARNAVAL Sp. z o.o.                       | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów                    | 100,00%                       | 23 605         | 23 264         | 46 869            | 100,0%                        | 23 605         | 25 750         | 49 355            |
| Fundacja IMMO                             | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Organizowanie i niesienie pomocy | 100,00%                       | 3              | -              | 3                 | 100,0%                        | 3              | -              | 3                 |
| CRISMO Sp. Z o.o.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów                    | 100,00%                       | 15 752         | 6 048          | 21 800            | 100,0%                        | 15 752         | 7 199          | 22 951            |
| FOCUS Hotels S.A.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Hotelarstwo                      | 100,00%                       | 580            | 2 733          | 3 313             | 100,0%                        | 580            | 6 879          | 7 459             |
| Kuchet Sp. z o.o.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów                    | 100,00%                       | 3 255          | 7 613          | 10 868            | 100,0%                        | 3 255          | 7 553          | 10 808            |
| HOTEL 1 Sp. z o.o.                        | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów                    | 100,00%                       | 12 008         | 15 699         | 27 707            | 100,0%                        | 12 008         | 15 354         | 27 362            |
| PJP Makrum S.A.                           | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Przemysł                         | 70,56%                        | 57 294         | 41 032         | 98 326            | 70,56%                        | 57 294         | 41 039         | 98 333            |
| ATREM S.A                                 | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Automatyka                       | 71,70%                        | 22 932         | 34 032         | 56 964            | 71,70%                        | 22 932         | 29 532         | 52 464            |
| Dlako Sp. z o.o.                          | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Działalność handlowa             | 100,00%                       | -              | -              | -                 | 100,00%                       | -              | 338            | 338               |
| CDI 2 Sp. z o.o.                          | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Najem aktywów                    | 100,00%                       | 2 656          | 24 861         | 27 517            | 100,0%                        | 2 656          | 24 215         | 26 871            |
| Błonie Sp. z o.o.                         | POLSKA / BYDGOSZCZ          | Działalność handlowa             | 50,01%                        | 1 367          | (1 367)        | -                 | 50,01%                        | 1 367          | (1 367)        | -                 |
| <b>Razem Bilansowa wartość inwestycji</b> |                             |                                  | <b>X</b>                      | <b>165 012</b> | <b>177 207</b> | <b>342 219</b>    | <b>X</b>                      | <b>165 012</b> | <b>180 561</b> | <b>345 573</b>    |

**14. Pożyczki**

| NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI           | 31.03.2026<br>(niebadane) | 31.12.2025     |
|---------------------------------|---------------------------|----------------|
| <i>Aktywa długoterminowe:</i>   |                           |                |
| Pożyczki                        | 84 680                    | 96 574         |
| <b>Pożyczki długoterminowe</b>  | <b>84 680</b>             | <b>96 574</b>  |
| <i>Aktywa krótkoterminowe:</i>  |                           |                |
| Pożyczki                        | 15 967                    | 11 570         |
| <b>Pożyczki krótkoterminowe</b> | <b>15 967</b>             | <b>11 570</b>  |
| <b>Pożyczki razem:</b>          | <b>100 647</b>            | <b>108 144</b> |

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 31 marca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku. Na kwotę 100.608 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym, a 39 tys. PLN to pożyczki udzielone pozostałym podmiotom.

| Oprocentowanie                                     | Waluta | Wartość bilansowa | Termin spłaty |
|--|--------|-------------------|---------------|
|  |        | w tys. PLN        |               |
| <b>Stan na 31.03.2026</b>                          |        |                   |               |
| 6.5%   | PLN    | 39                | 03/2026       |
| WIBOR1M+3.5%                                       | PLN    | 439               | 12/2025       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 350               | 06/2026       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 7 005             | 09/2026       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 13 067            | 12/2026       |
| WIBOR1M+3.5%                                       | PLN    | 51                | 12/2026       |
| WIBOR1M+3.5%                                       | PLN    | 24 318            | 03/2027       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 815               | 03/2027       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 6 350             | 12/2027       |
| WIBOR1M+3.5%                                       | PLN    | 12 827            | 03/2028       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 24 187            | 03/2028       |
| WIBOR1M+3%   | PLN    | 14 912            | 07/2036       |
| Odsetki od pożyczek                                | PLN    | 1 890             |               |
| Odpisy na pożyczki                                 | PLN    | -5 603            |               |
| <b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2026</b> |        | <b>100 647</b>    |               |

| <b>Stan na 31.12.2025</b>                          |     |                |         |
|--|-----|----------------|---------|
| 6.5%   | PLN | 39             | 03/2026 |
| WIBOR1M+3.5%                                       | PLN | 439            | 12/2025 |
| WIBOR1M+3%   | PLN | 50             | 06/2026 |
| WIBOR1M+3%   | PLN | 5 005          | 09/2026 |
| WIBOR1M+3%   | PLN | 10 737         | 12/2026 |
| WIBOR1M+3.5%                                       | PLN | 51             | 12/2026 |
| WIBOR1M+3.5%                                       | PLN | 24 318         | 03/2027 |
| WIBOR1M+3%   | PLN | 565            | 03/2027 |
| WIBOR1M+3%   | PLN | 6 350          | 12/2027 |
| WIBOR1M+3.5%                                       | PLN | 14 713         | 03/2028 |
| WIBOR1M+3%   | PLN | 35 152         | 03/2028 |
| WIBOR1M+3%   | PLN | 15 476         | 07/2036 |
| Odsetki od pożyczek                                | PLN | 857            |         |
| Odpisy na pożyczki                                 | PLN | -5 609         |         |
| <b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2025</b> |     | <b>108 144</b> |         |

| <b>ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK</b>       | <b>od 01.01 do 31.03.2026</b> | <b>od 01.01 do 31.12.2025</b> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | <b>(niebadane)</b>            |                               |
| <b>Wartość brutto</b>                            |                               |                               |
| Saldo na początek okresu                         | <b>113 752</b>                | <b>151 672</b>                |
| Umowa przekazania                                | -                             | -                             |
| Kwota pożyczek udzielonych w okresie             | 14 280                        | 94 991                        |
| Odsetki naliczone efektywną stopą procentową     | 1 871                         | 3 446                         |
| Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)             | (23 653)                      | (141 804)                     |
| Kompensaty                                       |                               | -                             |
| Odsetki skapitalizowane w okresie                | -                             | 5 461                         |
| Inne   |                               | (14)                          |
| Wartość brutto na koniec okresu                  | <b>106 250</b>                | <b>113 752</b>                |
| <b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>           |                               |                               |
| Saldo na początek okresu                         | 5 609                         | 28 348                        |
| Wykorzystanie odpisów                            | -                             | -                             |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie                | -                             | 5 584                         |
| Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie | (6)                           | (28 323)                      |
| Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu | 5 603                         | 5 609                         |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>        | <b>100 647</b>                | <b>108 144</b>                |

**15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

| <b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI</b> | <b>31.03.2026<br/>(niebadane)</b> | <b>31.12.2025</b> |
|---|-----------------------------------|-------------------|
| <i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>                                   |                                   |                   |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                  | 6 472                             | 11 888            |
| Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)                  | (1 798)                           | (1 798)           |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto                            | <b>4 674</b>                      | <b>10 090</b>     |
| Należne dywidendy   | 4 951                             | -                 |
| Kwoty zatrzymane (kaucje)   | 1 310                             | 123               |
| Należności z tytułu leasingu  | -                                 | -                 |
| Inne należności   | 732                               | 1 262             |
| Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)  | (306)                             | (306)             |
| Pozostałe należności finansowe netto                                | <b>6 687</b>                      | <b>1 079</b>      |
| Należności finansowe  | <b>11 361</b>                     | <b>11 169</b>     |
| <i>Aktywa niefinansowe:</i>   |                                   |                   |
| Należności z tytułu podatków i innych świadczeń                     | 1 462                             | -                 |
| Przedpłaty i zaliczki   | 685                               | -                 |
| Pozostałe należności niefinansowe                                   | -                                 | 368               |
| Należności niefinansowe   | <b>2 147</b>                      | <b>368</b>        |
| <b>Należności krótkoterminowe razem</b>                             | <b>13 508</b>                     | <b>11 536</b>     |

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

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

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

W pozostałych należnościach długoterminowych na dzień 31 marca 2026 roku Spółka prezentuje należności z tytułu zbycia udziałów Projprzem Budownictwo w kwocie 48.621 tys. PLN oraz kaucję z tytułu umów najmu do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 159 tys. PLN

**16. Rezerwy**

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

**17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki**

|   | Waluta | Oprocentowanie   | Termin wymagalności | Wartość bilansowa |                | Zobowiązanie    |                |
|---|--------|------------------|---------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
|   |        |                  |                     | w walucie         | w tys. PLN     | krótkoterminowe | długoterminowe |
| <b>Stan na 31.03.2026</b>   |        |                  |                     |                   |                |                 |                |
| Kredyty w rachunku kredytowym   | PLN    | WIBOR 1M + marża | 05/2026             | -                 | 3 299          | 3 299           | -              |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | PLN    | WIBOR 1R + marża | 03/2026             | -                 | 2 400          | 2 400           | -              |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | USD    | 2%               | 10/2026             | 100               | 374            | 374             | -              |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | EUR    | 2%               | 10/2026             | 300               | 1 256          | 1 256           | -              |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | PLN    | 7%               | 10/2026             | -                 | 900            | 900             | -              |
| Pożyczki od jednostek powiązanych   | PLN    | WIBOR1M+3%       | 12/2026             | -                 | 118 164        | 118 164         | -              |
| Pożyczki od jednostek powiązanych   | PLN    | WIBOR1M+3%       | 12/2027             | -                 | 10 000         | -               | 10 000         |
| Pożyczki od jednostek powiązanych   | PLN    | WIBOR1M+3,5%     | 12/2026             | -                 | 3 668          | 3 668           | -              |
| Pożyczki od jednostek powiązanych   | PLN    | WIBOR1M+3%       | 12/2034             | -                 | 31 029         | -               | 31 029         |
| Pożyczki od jednostek powiązanych   | PLN    | 5%               | 12/2034             | -                 | 22 615         | -               | 22 615         |
| Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31.03.2026                                |        |                  |                     | -                 | 3 729          | 3 729           | -              |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2026 |        |                  |                     |                   | <b>197 434</b> | <b>133 790</b>  | <b>63 644</b>  |
| <b>Stan na 31.12.2025</b>   |        |                  |                     |                   |                |                 |                |
| Kredyty w rachunku kredytowym   | PLN    | WIBOR 1M + marża | 05/2026             | -                 | 3 299          | 3 299           | -              |
| Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31/12/2025                                | PLN    | WIBOR 1M + marża | 12/2025             | -                 | 5 691          | 5 691           | -              |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR 1M + marża | 12/2025             | -                 | 1 735          | 1 735           | -              |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR 1M + marża | 12/2026             | -                 | 129 982        | 129 982         | -              |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | PLN    | WIBOR1R+1%       | 03/2026             | -                 | 2 400          | 2 400           | -              |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | USD    | 2%               | 10/2026             | 100               | 360            | 360             | -              |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | EUR    | 2%               | 10/2026             | 300               | 1 268          | 1 268           | -              |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej   | PLN    | 7%               | 10/2026             | -                 | 900            | 900             | -              |
| Pożyczka od jednostki powiązanej  | PLN    | WIBOR1M+3%       | 12/2027             | -                 | 10 000         | -               | 10 000         |
| Pożyczka od jednostek powiązanych   | PLN    | WIBOR1M+3%       | 12/2034             | -                 | 31 029         | -               | 31 029         |
| Pożyczka od jednostek powiązanych   | PLN    | WIBOR1M+5%       | 12/2034             | -                 | 22 615         | -               | 22 615         |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2025 |        |                  |                     |                   | <b>209 279</b> | <b>145 635</b>  | <b>63 644</b>  |

W okresie 3 miesięcy 2026 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 5.950 tys. PLN.

Na dzień 31 marca 2026 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 188.598 tys. PLN, w tym 185.477 tys. PLN kapitału i 3.121 tys. PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

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

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA          | 31.03.2026<br>(niebadane) | 31.12.2025    |
|---|---------------------------|---------------|
| <i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>                                   |                           |               |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                      | 3 796                     | 5 627         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe finansowe</b>                             | <b>3 796</b>              | <b>5 627</b>  |
| <i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>                           |                           |               |
| Zobowiązania krótkoterminowe  |                           |               |
| Zobowiązania pozostałe:   |                           |               |
| Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń                         | 561                       | 1 200         |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń   | 325                       | 346           |
| Inne zobowiązania niefinansowe  | 4 265                     | 2 844         |
| Zobowiązania niefinansowe:  | <b>5 151</b>              | <b>4 390</b>  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem | <b>8 947</b>              | <b>10 017</b> |

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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

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

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

## 19. Inne istotne zmiany

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

### 19.1. Sprawy sądowe

Nie występują.

### 19.2. Zobowiązania warunkowe

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

W okresie objętym sprawozdaniem wartość udzielonych poręczeń wzrosła o 8.939 tys. PLN. Spółka udzieliła nowego poręczenia na kwotę 7.800 tys PLN. Pozostałe zmiany wynikają z różnic kursowych z przeliczenia.

Na 31.03.2026 roku Spółka nie udzielała gwarancji.

| ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE                        | 31.03.2026     | 31.12.2025     |
|---|----------------|----------------|
| Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych | 625 795        | 616 856        |
| Gwarancje                                     | 0              | 727            |
| <b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>          | <b>625 795</b> | <b>617 583</b> |

**19.3. Zobowiązania inwestycyjne**

Na dzień 31 marca 2026 roku jak i na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych w przyszłości.

**19.4. Kapitał własny**

| KAPITAŁ PODSTAWOWY                   | 31.03.2026<br>(niebadane) | 31.12.2025    |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Liczba akcji                         | 75 362 932                | 75 362 932    |
| Wartość nominalna akcji (PLN)        | 0,25                      | 0,25          |
| <b>Kapitał podstawowy (tys. PLN)</b> | <b>18 841</b>             | <b>18 841</b> |

**19.5. Zarządzanie kapitałem**

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

| ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM                                  | 31.03.2026<br>(niebadane) | 31.12.2025  |
|--|---------------------------|-------------|
| <i>Kapitał:</i>  |                           |             |
| Kapitał własny   | 346 244                   | 345 083     |
| <i>Źródła finansowania ogółem:</i>                     |                           |             |
| Kapitał własny   | 346 244                   | 345 083     |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne             | 197 434                   | 209 279     |
| Leasing  | 21 493                    | 21 141      |
| Inne zobowiązania finansowe                            |                           |             |
| Źródła finansowania ogółem                             | 565 171                   | 575 503     |
| <b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b> | <b>0,6</b>                | <b>0,6</b>  |
| <i>EBITDA</i>  |                           |             |
| Zysk (strata przed opodatkowaniem)                     | 1 815                     | 116 745     |
| Amortyzacja  | 366                       | 1 174       |
| EBITDA */**  | 2 181                     | 117 919     |
| <i>Dług:</i>   |                           |             |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne             | 197 434                   | 209 279     |
| Leasing  | 21 493                    | 21 141      |
| Dług   | 218 927                   | 230 420     |
| <b>Wskaźnik długu do EBITDA**</b>                      | <b>100,37</b>             | <b>1,95</b> |

EBITDA\* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, Spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z przed opodatkowaniem powiększony o koszty amortyzacji.

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

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

|  | 31.03.2026    | 31.12.2025    | zmiana         |
|--|---------------|---------------|----------------|
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Należności</b>                 | <b>62 288</b> | <b>63 295</b> | <b>1 007</b>   |
| - zmiana należności z tytułu dywidendy                                 |               |               | 4 949          |
| - zmiana należności z tytułu sprzedaży udziałów                        |               |               | (8 855)        |
| - kompensaty   |               |               | 509            |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych - Zmiana stanu należności</b> |               |               | <b>(2 390)</b> |

|  | 31.03.2026   | 31.12.2025    | zmiana         |
|--|--------------|---------------|----------------|
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Zobowiązania</b>               | <b>8 947</b> | <b>10 017</b> | <b>(1 070)</b> |
| - kompensaty   |              |               | (453)          |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych - Zmiana stanu zobowiązań</b> |              |               | <b>(1 523)</b> |

**19.7. Zobowiązania leasingowe**

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

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

| Zmiana na zobowiązaniu                  | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|---|------------|------------|
| Wartość na dzień 01 stycznia            | 21 141     | 22 556     |
| Splata części kapitałowych rat leasingu | (942)      | (4 294)    |
| Zwiększenia                             | -          | 4 073      |
| Aktualizacja                            | 1 294      | (1 192)    |
| Wartość na dzień bilansowy              | 21 493     | 21 141     |

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

**20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

## 21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązаныmi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 i 2025:

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI | SPRZEDAŻ               |                        | NALEŻNOŚCI    |               |
|--|------------------------|------------------------|---------------|---------------|
|  | od 01.01 do 31.03.2026 | od 01.01 do 31.03.2025 | 31.03.2026    | 31.12.2025    |
|  | (niebadane)            | (niebadane)            | (niebadane)   |               |
| Jednostek zależnych - z wyłączeniem dywidend                     | 5 037                  | 6 355                  | 53 673        | 61 644        |
| Jednostek zależnych - dywidendy należne                          | -                      | -                      | 4 951         | 2             |
| <b>Razem</b>   | <b>5 037</b>           | <b>6 355</b>           | <b>58 624</b> | <b>61 646</b> |

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA | ZAKUP                  |                        | ZOBOWIĄZANIA |              |
|--|------------------------|------------------------|--------------|--------------|
|  | od 01.01 do 31.03.2026 | od 01.01 do 31.03.2025 | 31.03.2026   | 31.12.2025   |
|  | (niebadane)            | (niebadane)            | (niebadane)  |              |
| Jednostek zależnych  | 4 061                  | 1 551                  | 1 886        | 1 873        |
| Kluczowy personel kierowniczy                                    | 57                     | 194                    | 23           | 23           |
| <b>Razem</b>   | <b>4 118</b>           | <b>1 745</b>           | <b>1 909</b> | <b>1 896</b> |

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE | 31.03.2026<br>(niebadane)              |                   | 31.12.2025          |                   |
|--|--|-------------------|---------------------|-------------------|
|  | Udzielone w okresie                    | Skumulowane saldo | Udzielone w okresie | Skumulowane saldo |
|  | Pożyczki udzielone jednostkom zależnym | 14 280            | 100 603             | 95 282            |
| <b>Razem</b>   | <b>14 280</b>                          | <b>100 603</b>    | <b>95 282</b>       | <b>113 753</b>    |

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE | 31.03.2026<br>(niebadane)                   |                   | 31.12.2025          |                   |
|---|---|-------------------|---------------------|-------------------|
|   | Otrzymane w okresie                         | Skumulowane saldo | Otrzymane w okresie | Skumulowane saldo |
|   | Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych | 5 950             | 188 598             | 58 330            |
| <b>Razem</b>  | <b>5 950</b>                                | <b>188 598</b>    | <b>58 330</b>       | <b>198 776</b>    |

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

## 22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, dnia 29 maja 2026 roku

Podpisy Zarządu:

\_\_\_\_\_  
*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*

\_\_\_\_\_  
*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

\_\_\_\_\_  
*Członek Zarządu*  
*Mikołaj Jerzy*

\_\_\_\_\_  
*Członek Zarządu*  
*Paweł Mirski*

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

\_\_\_\_\_  
*Joanna Synowiec*

## Wybrane dane finansowe

|   | od 01.01 do<br>31.03.2026<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>31.03.2025<br>(niebadane,<br>przekształcone) | od 01.01 do<br>31.12.2025<br>(przekształcone) | od 01.01 do<br>31.03.2026<br>(niebadane) | od 01.01 do<br>31.03.2025<br>(niebadane,<br>przekształcone) | od 01.01 do<br>31.12.2025<br>(przekształcone) |
|---|--|---|---|--|---|---|
|   | tys. PLN                                 |   |   | tys. EUR                                 |   |   |
| <b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>                |  |   |   |  |   |   |
| Przychody operacyjne                                      | 10 901                                   | 14 050  | 167 067                                       | 2 572                                    | 3 340   | 39 403  |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                        | 1 815                                    | 1 822   | 116 745                                       | 428                                      | 433   | 27 534  |
| Zysk (strata) netto                                       | 1 161                                    | 2 978   | 119 728                                       | 274                                      | 708   | 28 238  |
| Zysk na akcję (PLN)                                       | 0,02                                     | 0,04  | 1,59  | 0,00                                     | 0,01  | 0,38  |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN)                           | 0,02                                     | 0,04  | 1,59  | 0,00                                     | 0,01  | 0,38  |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie                           | X  | X   | X   | 4,2381                                   | 4,2069  | 4,2400  |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>              |  |   |   |  |   |   |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej         | (7 084)                                  | 7 818   | 57 697  | (1 672)                                  | 1 858   | 13 608  |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej       | 16 922                                   | (3 643)   | 20 670  | 3 993                                    | (866)   | 4 875   |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej          | (11 140)                                 | (4 165)   | (76 122)                                      | (2 629)                                  | (990)   | (17 953)                                      |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (1 302)                                  | 10  | 2 246   | (307)                                    | 2   | 530   |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie                           | X  | X   | X   | 4,2381                                   | 4,2069  | 4,2400  |
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>                 |  |   |   |  |   |   |
| Aktywa  | 578 342                                  | 547 299   | 589 090                                       | 134 831                                  | 130 811   | 139 374                                       |
| Zobowiązania długoterminowe                               | 84 347                                   | 95 645  | 84 091  | 19 664                                   | 22 860  | 19 895  |
| Zobowiązania krótkoterminowe                              | 147 751                                  | 242 413   | 159 916                                       | 34 446                                   | 57 939  | 37 835  |
| Kapitał własny  | 346 244                                  | 209 241   | 345 083                                       | 80 721                                   | 50 011  | 81 644  |
| Kurs PLN / EUR na koniec okresu                           | X  | X   | X   | 4,2894                                   | 4,1839  | 4,2267  |

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

01 stycznia do 31 marca 2026: 1 euro = 4.2381  
01 stycznia do 31 marca 2025: 1 euro = 4.2069  
01 stycznia do 31 grudnia 2025: 1 euro = 4.2400

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

31 marca 2026: 1 euro = 4.2894  
31 marca 2025: 1 euro = 4.1839  
31 grudnia 2025: 1 euro = 4.2267