



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



HOTELARSTWO



BUDOWNICTWO



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE
SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
31 MARCA 2026 ROKU**

BYDGOSZCZ, 29 MAJA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</i>	3
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>	4
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>	5
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</i>	6
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	8
1. Informacje ogólne	8
2. Zmiany w składzie Grupy	8
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	9
4.1. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	10
5. Porównywalność danych	10
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	10
7. Sezonowość działalności	10
8. Informacje dotyczące segmentów działalności	11
9. Przychody i koszty	16
10. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	17
10.1. Wspólne postanowienia umowne	18
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	19
12. Podatek dochodowy	19
13. Rzeczowe aktywa trwałe	20
14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe	21
15. Nieruchomości inwestycyjne	22
16. Aktywa niematerialne	23
17. Zapasy	24
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25
19. Rezerwy	26
20. Kredyty i pożyczki	27
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34
22. Inne istotne zmiany	35
22.1. Sprawy sporne i roszczenia	35
22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	35
22.3. Zobowiązania inwestycyjne	35
22.4. Kapitał podstawowy	35
22.5. Zarządzanie kapitałem	36
22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36
22.7. Pozostałe aktywa finansowe	37
22.8. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	37
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	37
23.1. Nabycie jednostek	37
23.2. Zbycie jednostek zależnych	37
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	38
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	38
25. Instrumenty finansowe	38
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	39
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	39

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	8	191 733	197 678
Koszt własny sprzedaży	8	155 385	159 677
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8	36 349	38 002
Koszty sprzedaży	8	16 318	14 912
Koszty ogólnego zarządu	8	13 929	16 912
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	8	6 102	6 177
Pozostałe przychody operacyjne	9	3 927	441
Pozostałe koszty operacyjne	9	181	153
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8, 18	249	-137
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		10 096	6 328
Przychody finansowe	9	339	702
Koszty finansowe	9	5 396	6 509
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 040	521
Podatek dochodowy	12	678	-544
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		4 361	1 065
Działalność zaniechana			
Zysk netto z działalności zaniechanej		0	-3 441
Zysk (strata) netto		4 361	-2 377
Inne całkowite dochody			
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		259	-474
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		259	-474
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		259	-474
Całkowite dochody		4 620	-2 851

Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		2 927	-4 040
- podmiotom niekontrolującym		1 434	1 664
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		2 961	-4 529
- podmiotom niekontrolującym		1 659	1 678
Podstawowy zysk (strata) na akcje		0,06	-0,03
-z działalności kontynuowanej		0,06	0,01
-z działalności zaniechanej		0,00	-0,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		0,06	-0,03
-z działalności kontynuowanej		0,06	0,01
-z działalności zaniechanej		0,00	-0,04

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	16	3 375	3 366
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	14	169 441	174 033
Rzeczowe aktywa trwałe	13	208 362	206 153
Nieruchomości inwestycyjne	15	124 215	124 261
Pozostałe należności	18	9 430	7 816
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	143	450
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		25 092	26 404
Aktywa trwałe		540 058	542 484
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17	226 532	206 024
Aktywa z tytułu umów	10	31 877	22 301
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	153 230	239 352
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		104	0
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	11 322	2 906
Rozliczenia międzyokresowe		5 858	5 612
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.6	45 732	24 868
Aktywa obrotowe		474 655	501 064
Aktywa razem		1 014 712	1 043 548

Pasywa	Nota	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	22.4	18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		-363	-397
Pozostałe kapitały		20 126	20 126
Zyski zatrzymane:		37 181	34 254
- zysk (strata) z lat ubiegłych		34 254	-1 173
- zysk (strata) netto		2 927	35 427
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		178 584	175 623
Udziały niedające kontroli		34 706	33 047
Kapitał własny		213 291	208 670
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	129 232	133 348
Leasing	14	162 534	166 699
Pozostałe zobowiązania	21	11 075	11 454
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	8 894	9 492
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	729	760
Pozostałe rezerwy	19	14 410	16 324
Zobowiązania długoterminowe		326 873	338 077
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	181 975	226 873
Zobowiązania z tytułu umów	10	101 571	89 263
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	0	15 890
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	159 813	132 053
Leasing	14	23 124	23 124
Pozostałe rezerwy	19	7 764	8 213
Rozliczenia międzyokresowe		301	1 386
Zobowiązania krótkoterminowe		474 548	496 802
Zobowiązania razem		801 422	834 878
Pasywa razem		1 014 712	1 043 548

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		5 040	521
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej		0	-3 441
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 040	-2 920
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	13	3 473	3 255
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		0	-195
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	44	71
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	14	5 547	5 742
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	15	70	0
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		319	2 729
Zysk (strata) ze sprzedaży i likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		-1	-109
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		244	465
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	273	-772
Koszty odsetek	9	4 541	5 874
Inne korekty		24	0
Korekty razem		14 535	17 060
Zmiana stanu zapasów	22.8	-20 508	-7 532
Zmiana stanu należności	22.8	84 508	29 727
Zmiana stanu zobowiązań	22.8	-45 258	-3 295
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	22.8	-3 724	371
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	22.8	2 732	-24 116
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych	22.8	-4 990	0
Zmiany w kapitale obrotowym		12 761	-4 845
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		19	192
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-55	-127
Zapłacony podatek dochodowy		-15 957	-7 036
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		16 341	2 324
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-52	-8
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	13	-6 133	-12 431
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13	424	223
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	15	-24	-101
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	0	47
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		0	8 100
Wydatki z nabycia pozostałych aktywów finansowych		-3 700	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-9 484	-4 170
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	29 752	75 798
Spląty kredytów i pożyczek	20	-6 199	-74 415
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	14	-5 144	-5 169
Odsetki zapłacone		-4 402	-5 436
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		14 007	-9 222
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		20 864	-11 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		24 868	21 491
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		45 732	10 423

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2026 roku	18 841	-910	103 711	-397	20 126	34 254	175 623	33 047	208 670
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2026	0	0	0	34	0	2 927	2 961	1 659	4 620
Całkowity dochód	0	0	0	34	0	2 927	2 961	1 659	4 620
Zysk netto	0	0	0	0	0	2 927	2 927	1 434	4 361
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	34	0	0	34	225	259
Saldo na dzień 31-03-2026 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	-363	20 126	37 181	178 584	34 706	213 291

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2025 roku	18 841	-910	103 711	-489	20 126	-28 601	112 677	60 229	172 906
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2025	0	0	0	-488	0	-4 040	-4 529	1 678	-2 851
Całkowity dochód	0	0	0	-488	0	-4 040	-4 529	1 678	-2 851
Zysk netto	0	0	0	0	0	-4 040	-4 040	1 664	-2 377
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-488	0	0	-488	14	-474
Saldo na dzień 31-03-2025 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	-978	20 126	-32 641	108 148	61 906	170 054



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 marca 2026 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2025 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2025 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 31 marca 2026 roku oraz 31 marca 2025 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowa,
- działalność hotelarska,
- działalność developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo,
- automatyka i elektroenergetyka.

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

2. Zmiany w składzie Grupy

W dniu 22 stycznia 2026 roku w komunikacie bieżącym nr 4/2026 oraz w dniu 5 lutego 2026 roku w komunikacie bieżącym nr 5/2026 Grupa poinformowała o planowanym połączeniu spółki CDI 10 Sp. z o.o. z Jednostką Dominującą.

Po dniu bilansowym, w dniu 24 kwietnia 2026 roku spółka zależna ATREM S.A. w raporcie bieżącym poinformowała o nabyciu 100% udziałów w spółce Dąbnica Sp. z o.o.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 28 kwietnia 2026 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy 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 – ten czynnik może mieć potencjalny wpływ na działalność Grupy. Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie (w następstwie ograniczenia dostępu do surowców, wschodnich rynków zbytu, wzrostu cen /CPI/, ograniczenia inwestycji i popytu wewnętrznego) może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2026 roku i później.

Grupa 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 „Skonsolidowane 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 Grupy.

4.1. 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 Grupy. Grupa 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 Grupy.

5. Porównywalność danych

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmiany danych porównawczych.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie sprawozdania finansowego Grupy 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 sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zasady (polityki) rachunkowości nie uległy zmianie.

7. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, niemniej realizacja przychodów kształtuje się nieproporcjonalnie w trakcie trwania roku.

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Budownictwo* przemysłowe zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Automatyka i Elektroenergetyka* zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, przebudowy gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania a także świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	61 048	22 953	61 588	1 023	43 504	1 617	191 733	0	191 733
Sprzedaż między segmentami	541	2 016	172	683	146	456	4 013	0	4 013
Przychody ogółem	61 589	24 969	61 760	1 706	43 651	2 073	195 747	0	195 747
Koszt własny sprzedaży	45 774	18 452	48 707	684	41 284	483	155 384	0	155 384
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	15 274	4 501	12 881	339	2 220	1 134	36 349	0	36 349
Koszty sprzedaży	9 398	3 105	937	525	1 419	933	16 318	0	16 318
Koszty ogólnego zarządu	5 199	1 251	4 312	433	2 598	136	13 929	0	13 929
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	677	145	7 632	-620	-1 796	64	6 102	0	6 102
Amortyzacja	1 809	560	798	22	5 512	364	9 064	0	9 064
Aktywa segmentu sprawozdawczego	202 215	44 749	94 858	150 357	289 636	232 897	1 014 712	0	1 014 712
Kredyty bankowe	78 048	4 197	0	52 128	99 175	43 601	277 150	0	277 150

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	62 854	46 544	42 460	5 180	39 577	1 064	197 678	10 634	208 312
Sprzedaż między segmentami	267	20	179	671	906	0	2 043	0	2 043
Przychody ogółem	63 120	46 563	42 639	5 852	40 483	1 064	199 721	10 634	210 355
Koszt własny sprzedaży	44 927	41 729	33 138	3 355	35 950	579	159 677	15 497	175 174
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	17 927	4 814	9 322	1 826	3 627	485	38 002	-4 864	33 138
Koszty sprzedaży	9 078	3 167	694	253	1 109	612	14 912	1 699	16 611
Koszty ogólnego zarządu	5 167	2 372	3 564	1 390	3 868	552	16 912	1 121	18 033
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	3 682	-724	5 065	184	-1 350	-679	6 178	-7 684	-1 506
Amortyzacja	2 314	220	724	6	5 804	0	9 068	593	9 662
Aktywa segmentu sprawozdawczego	196 806	46 037	67 373	111 762	264 471	174 914	861 362	43 411	904 774
Kredyty bankowe	67 017	7 505	11 248	3 452	101 501	43 892	234 615	0	234 615

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	6 102	6 177
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	3 927	441
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-181	-153
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	249	-137
Pozostałe przychody i koszty razem	3 994	151
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	10 096	6 328
Przychody finansowe	339	702
Koszty finansowe (-)	-5 396	-6 509
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	5 040	521

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)									
Region									
Kraj	24 904	22 953	61 588	1 023	43 504	1 617	155 589	0	155 589
Eksport, w tym kluczowe kraje:	36 144	0	0	0	0	0	36 144	0	36 144
<i>Niemcy</i>	10 873	0	0	0	0	0	10 873	0	10 873
<i>Wielka Brytania</i>	9 634	0	0	0	0	0	9 634	0	9 634
<i>Francja</i>	7 803	0	0	0	0	0	7 803	0	7 803
<i>Belgia</i>	1 783	0	0	0	0	0	1 783	0	1 783
Razem	61 048	22 953	61 588	1 023	43 504	1 617	191 733	0	191 733
Linia produktu							0		0
systemy przeladunkowe	42 190	0	0	0	0	0	42 190	0	42 190
parkingi	7 318	0	0	0	0	0	7 318	0	7 318
maszyny i kruszarki Makrum	726	0	0	0	0	0	726	0	726
wyposażenie magazynów	6 976	0	0	0	0	0	6 976	0	6 976
budownictwo	0	22 953	0	0	0	0	22 953	0	22 953
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	43 504	0	43 504	0	43 504
consulting budowlany	0	0	0	192	0	0	192	0	192
developing	0	0	0	831	0	0	831	0	831
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	982	982	0	982
automatyka i elektroenergetyka	0	0	61 588	0	0	0	61 588	0	61 588
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
stolarka i elewacje aluminiowe	3 688	0	0	0	0	0	3 688	0	3 688
pozostałe	149	0	0	0	0	635	784	0	784
Razem	61 048	22 953	61 588	1 023	43 504	1 617	191 733	0	191 733
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	49 315	0	0	1 023	43 504	1 617	95 460	0	95 460
w miarę upływu czasu	11 733	22 953	61 588	0	0	0	96 274	0	96 274
Razem	61 048	22 953	61 588	1 023	43 504	1 617	191 733	0	191 733

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)									
Region									
Kraj	28 577	46 544	42 460	5 180	39 577	1 064	163 402	10 634	174 035
Eksport, w tym kluczowe kraje:	34 277	0	0	0	0	0	34 277	0	34 277
<i>Niemcy</i>	14 819	0	0	0	0	0	14 819	0	14 819
<i>Wielka Brytania</i>	6 959	0	0	0	0	0	6 959	0	6 959
<i>Francja</i>	5 061	0	0	0	0	0	5 061	0	5 061
<i>Belgia</i>	1 046	0	0	0	0	0	1 046	0	1 046
Razem	62 854	46 544	42 460	5 180	39 577	1 064	197 678	10 634	208 312
Linia produktu									
systemy przeladunkowe	38 813	0	0	0	0	0	38 813	0	38 813
parkingi	8 347	0	0	0	0	0	8 347	0	8 347
maszyny i kruszarki Makrum	4 233	0	0	0	0	0	4 233	0	4 233
wyposażenie magazynów	7 539	0	0	0	0	0	7 539	0	7 539
budownictwo	0	46 544	0	0	0	0	46 544	0	46 544
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	39 577	0	39 577	0	39 577
consulting budowlany	0	0	0	199	0	0	199	0	199
developing	0	0	0	4 982	0	0	4 982	0	4 982
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	1 064	1 064	0	1 064
automatyka i elektroenergetyka	0	0	42 460	0	0	0	42 460	0	42 460
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	10 634	10 634
stolarka i elewacje aluminiowe	3 800	0	0	0	0	0	3 800	0	3 800
pozostałe	122	0	0	0	0	0	122	0	122
Razem	62 854	46 544	42 460	5 180	39 577	1 064	197 678	10 634	208 312
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie w miarę upływu czasu	46 474	0	0	5 180	39 577	1 064	92 295	10 634	102 929
	16 380	46 544	42 460	0	0	0	105 383	0	105 383
Razem	62 854	46 544	42 460	5 180	39 577	1 064	197 678	10 634	208 312

9. Przychody i koszty

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1	76
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	0	5
Otrzymane kary i odszkodowania	532	94
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	38	0
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	0	10
Zysk z tytułu zakończonych umów leasingowych	385	0
Odwrocenie odpisu	2 858	0
Pozostałe przychody operacyjne	113	256
Pozostałe przychody operacyjne razem	3 927	441

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	70	0
Zapłacone kary i odszkodowania	39	45
Darowizny	31	35
Korekta VAT o współczynnik	2	21
Inne koszty	38	52
Pozostałe koszty operacyjne razem	181	153

Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)
Przychody z odsetek	15	7
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	305	0
Dodatnie różnice kursowe	0	678
Inne przychody finansowe	19	17
Przychody finansowe ogółem	339	702

Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	965	2 773
Odsetki od pożyczek	80	289
Odsetki od innych zobowiązań	55	127
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	3 102	2 128
Ujemne różnice kursowe	709	0
Prowizje bankowe	335	535
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	0	651
Inne koszty finansowe	149	6
Koszty finansowe ogółem	5 396	6 509

10. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Przychody z realizacji umów z klientami są uznawane zgodnie ze stopniem ich zaawansowania. Umowy z tytułu długoterminowych kontraktów są finansowo rozliczane z zamawiającym w poniżej wskazany sposób:

- W trakcie realizacji robót – rozliczenia zgodnie z postępowaniem robót na podstawie dokumentów rozliczeniowych przedstawiających wykonanie określonych prac (najczęściej w okresach miesięcznych) oraz innych zobowiązań umownych,
- Po zakończeniu realizacji robót – na podstawie dokumentów końcowych potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego.

Grupa rozpoznała następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 31-03-2026 (niebadane)	Stan na 31-12-2025
Aktywa z tytułu umowy brutto	31 990	22 375
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-113	-74
Aktywa z tytułu umowy	31 877	22 301
Zobowiązania z tytułu umowy	101 571	89 263
w tym zaliczki	55 690	29 795

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów, o łącznej wartości 31 877 tys. PLN (wobec 22 301 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej, a także otrzymane wpłaty na mieszkania. Na dzień 31 marca 2026 roku zobowiązania wyniosły 101 571 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025: 89 263 tys. PLN).

Najważniejsze przyczyny zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy w okresie sprawozdawczym przedstawiają poniższe tabele:

	Stan na 31-03-2026 (niebadane)	Stan na 31-12-2025
Aktywa z tytułu umowy:		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	22 301	26 189
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	25 754	13 213
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	39	4
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-16 218	-17 105
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	31 877	22 301
Zobowiązania z tytułu umowy:		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	89 263	70 798
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	55 219	56 851
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-42 911	-38 387
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	101 571	89 263

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 31 marca 2026 roku wyniosła 560 750 tys. PLN (2025 rok: 570 936 tys. PLN), z czego kwotę 499 416 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w ciągu 12 m-cy, a pozostałą część w kolejnych okresach.

10.1. Wspólne postanowienia umowne

Na dzień 31 marca 2026 roku spółki zależne ATREM S.A. były stroną umów konsorcjalnych zawartych w celu realizacji kontraktów budowlanych. Przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania związane z realizacją tych kontraktów w części przypadającej spółką zależnym zostały odpowiednio uwzględnione w księgach rachunkowych. Zobowiązania warunkowe związane z opisanymi przedsięwzięciami na dzień 31 marca 2026 roku obejmują gwarancje dobrego wykonania oraz gwarancje zwrotu otrzymanych zaliczek kontraktowych i zostały ujęte w ogólnej kwocie zobowiązań warunkowych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym. Nie występują przyszłe zobowiązania inwestycyjne dotyczące tych kontraktów.

W poniższej tabeli przedstawiono udziały spółek Grupy we wspólnie realizowanych kontraktach, które znajdowały się w realizacji na dzień 31 marca 2026 roku.

Nazwa kontraktu	Wartość kontraktu netto według umowy	Udział Spółki w konsorcjum	Udział Spółki w konsorcjum rozpoznany w księgach
Modernizacja zasilania kompleksu w energię elektryczną, ciepłą i wodę K-2725 CSW Łądz Poznań	53 512	72,58%	68,99%
Modernizacja SRP Jarszewko	3 399	45,58%	29,65%
Modernizacja SRP Krobia Miejsko - Górecka	4 114	46,03%	19,10%
Modernizacja SRP Pępowo	3 390	42,48%	27,29%
Modernizacja SRP Tarchały	2 382	53,82%	41,02%
Modernizacja systemów pomiarów hydrologicznych	187 167	49,79%	49,79%
Budowa stacji gazowej ZZU Turek	11 332	59,15%	59,16%
Infrastruktura dla kompleksu Olefin III w Płocku	1 480 532	20,02%	14,13%
Budowa stacji EC Szczecin	90 081	52,61%	10,47%
Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów	4 490	99,11%	71,48%
Roboty budowlane - Tłocznia Gazu Hołowczyce II	39 030	50,27%	32,42%
System ochrony kompleksu K-2725 CSW Łądz	27 469	49,22%	13,18%
Budowa SSRP Ciechanów	27 640	41,87%	0,63%
Budowa Podstacji Trakcyjnej Lipińskie	21 884	52,42%	0,00%

Na dzień 31 marca 2026 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 1 959 mln PLN, w tym dla których spółki z Grupy były liderem konsorcjum 288 mln PLN.

Grupa rozpoznaje w księgach proporcjonalny udział obrotów z nich wynikających. W każdym przypadku spółki z Grupy odpowiada solidarnie za zakończenie kontraktu wraz z partnerami konsorcjum.

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów wykazano przychody i koszty oczyszczone o udział partnerów konsorcjum (wykazano tylko wielkości odpowiadające przerobom spółek z Grupy). W skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej - w należnościach i zobowiązaniach - wykazano pozycje w wartości brutto, czyli uwzględniające przeroby całego konsorcjum (gdy liderem są spółki z Grupy, a fakturowanie za cały zakres robót odbywa się przez lidera konsorcjum), albo wartości netto, czyli przypadające tylko spółkom z Grupy (gdy Spółka uczestniczy w konsorcjum jako partner).

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Poniżej zaprezentowane zostały wybrane dane finansowe dotyczące kontraktów realizowanych w ramach konsorcjów na dzień 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 roku.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	36 101	16 691
Koszt własny sprzedaży	28 731	12 838

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Aktywa z tytułu umów	5 204	523
Zobowiązania z tytułu umów	31 741	39 734
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności - od zamawiającego albo konsorcjantów	34 725	77 215
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania - na rzecz konsorcjantów	8 471	7 518

11. 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 zysk za 2025 rok. Rada Nadzorcza Spółki postanowiła przychylić się do wniosku Zarządu i przedstawić Zwyczajnego 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).

12. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego Grupy za okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku oraz okres porównywalny przedstawione zostały w poniższej tabeli

	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)
Bieżący podatek dochodowy	-242	1 217
Opodatkowanie zagranicznych spółek zależnych	206	168
Odroczony podatek dochodowy	715	-1 928
Razem	678	-544

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	5 040	521
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	958	99
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy	-18	62
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu	0	-196
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych	196	84
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów	-457	305
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	0	-897
Podatek dochodowy	678	-544
Zastosowana średnia stawka podatkowa	13%	-104%

13. Rzeczowe aktywa trwale

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Rzeczowe aktywa trwale w trakcie wytwarzania	Razem
<i>od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2026 roku	9 676	164 892	4 091	9 340	10 271	7 882	206 153
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	224	1 890	187	3 812	6 114
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-1	-411	-10	0	-423
Reklasyfikacja	0	0	0	-141	14	0	-128
Amortyzacja (-)	0	-1 718	-413	-485	-856	0	-3 473
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	28	82	4	0	1	2	119
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2026 roku (niebadane)	9 705	163 256	3 905	10 193	9 607	11 697	208 362

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Rzeczowe aktywa trwale w trakcie wytwarzania	Razem
<i>od 01-01 do 31-12-2025</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	5 478	177 675	3 711	6 483	7 956	6 656	207 960
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	4 314	5 976	631	5 049	5 057	1 681	22 709
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-110	-361	-9	-812	-375	-445	-2 111
Inne zmiany (w tym przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	-10 885	0		0	0	-10 885
Przeniesienie do/z aktywów z tytułu umów	0	0	1 295	80	403	0	1 777
Amortyzacja (-)	0	-7 497	-1 532	-1 460	-3 074	0	-13 562
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	308	0	308
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-6	-17	-6	-1	-3	-10	-42
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2025 roku	9 676	164 892	4 091	9 340	10 271	7 882	206 153

14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2026 roku	15 479	146 207	4 297	5 534	2 517	174 033
Zwiększenia	0	0	228	979	0	1 206
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-12	-239	0	-251
Inne zmiany (przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych)	0	0	0	0	-14	-14
Amortyzacja (-)	-61	-4 112	-265	-948	-161	-5 547
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	34	0	-20	0	14
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2026 roku (niebadane)	15 417	142 129	4 248	5 306	2 342	169 441

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>od 01-01 do 31-12-2025</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	14 189	117 356	6 491	6 541	3 146	147 723
Zwiększenia	1 535	47 709	273	3 181	762	53 460
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-13	-91	-40	-284	-428
Inne zmiany (przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych/ do aktywów trwałych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-))	0	0	-1 295	-80	-403	-1 777
Amortyzacja (-)	-245	-18 657	-1 081	-3 995	-705	-24 684
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-188	0	-72	0	-261
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2025 roku	15 479	146 207	4 297	5 534	2 517	174 033

Zobowiązanie leasingowe

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

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Na dzień 1 stycznia	189 823	154 937
Zwiększenia (nowe leasingi)	1 206	57 613
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-251	-428
Płatności leasingowe	-5 144	-22 645
Różnice kursowe	24	345
Na koniec okresu	185 658	189 823
Krótkoterminowe	23 124	23 124
Długoterminowe	162 534	166 699

Umowy leasingu dotyczą gruntów będących w posiadaniu w ramach prawa wieczystego użytkowania, samochodów osobowych, budynków i budowli oraz maszyn i urządzeń.

Pozycja zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu obejmuje dodatkowe elementy opłat za hotele uzależnione od wysokości obrotu w trakcie roku oraz elementy zmienne wynikające z umów najmu powierzchni handlowych.

15. Nieruchomości inwestycyjne

W ocenie Zarządu nie wystąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości, które w ciągu ostatnich 3 m-cy zmieniłyby istotnie wartość posiadanych nieruchomości. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej wyceny wykonane na dzień 31 grudnia 2025 roku są aktualne na dzień 31 marca 2026 roku. W związku z powyższym na dzień 31 marca 2026 roku nie została podjęta decyzja o ponownej wycenie.

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Grunty inwestycyjne	57 406	57 382
Nieruchomości komercyjne	66 809	66 879
Wartość bilansowa	124 215	124 261

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025
Wartość bilansowa na początek okresu	124 261	111 657
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-70	3 185
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	0	-5 883
Nabycie nieruchomości (leasing)	0	4 073
Aktywowanie późniejszych nakładów	24	345
Reklasyfikacja na/z rzeczowy majątek trwały	0	10 885
Wartość bilansowa na koniec okresu	124 215	124 261

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnej powstałe w bieżącym okresie wynikają z poniesionych nakładów w kwocie 24 tys. PLN oraz zmiany wyceny nieruchomości opartej o kalkulację aktywa z tytułu prawa do użytkowania z tytułu dokonanej aktualizacji wartości (odpisu) w kwocie 70 tys. PLN w powiązaniu ze zmianą zobowiązania leasingowego.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W pierwszym kwartale 2026 roku 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-03-2026 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział/ średnia ważona
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	49 996	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	9 739 m2 Powierzchnia biurowa 75 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 85 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 400 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 33 570 m2	31 079 (w tym 3 458 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 818,43 PLN/m2 do 2 491,28 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 23 332 m2	15 056	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 474,55 PLN/m2 do 971,99 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	1 420 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 176,80 PLN/m2 do 366,82 PLN/m2
5.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	9 852 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 818,43 PLN/m2 do 2 491,28 PLN/m2
6.	Złotniki ul. Czołgowa 4	14 467	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	42,0 zł / m2
7.	Bydgoszcz ul. Mokra	2 345 (w tym 2 345 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	20,2 zł / m2
Razem		124 215			

16. Aktywa niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2026 roku	2 078	0	461	517	310	3 366
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	0	0	52	52
Amortyzacja (-)	0	0	-36	0	-8	-44
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2026 roku (niebadane)	2 078	0	426	517	354	3 375

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	2 078	0	636	543	284	3 541
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	87	0	39	127
Amortyzacja (-)	0	0	-261	-26	-14	-301
Różnice kursowe	0	0	-1	0	0	-1
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2025 roku	2 078	0	461	517	310	3 366

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi głównie znak towarowy PROM (2 078 tys. PLN).

Zarząd PJP MAKRUM przeprowadził również na dzień 31 grudnia 2025 roku test na utratę ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeładunki w segmencie Przemysł Grupy do którego należy znak towarowy „PROM”. Założenia do testu zostały przedstawione w nocy 19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 31 grudnia 2025 roku, opublikowanego 28 kwietnia 2026 roku. Przeprowadzony test nie wskazał na konieczności dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów niematerialnych segmentu, w tym znaku towarowego „PROM”.

Na dzień 31 marca 2026 roku Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował nowych przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości segmentu przemysł i budownictwo w stosunku do stanu zidentyfikowanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku. Jednocześnie Zarząd dokonał weryfikacji założeń (szacowana wysokość przychodów ze sprzedaży, rentowność danego segmentu) przyjętych do analizy odzyskiwalności aktywów przeprowadzonej dla celów sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2025 roku. Przeprowadzone analizy wykazały, że Spółka będzie w stanie realizować w 2026 i latach następnych założenia (przychody ze sprzedaży, rentowność), które zostały ujęte w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2025 roku.

17. Zapasy

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Materiały	19 863	19 842
Półprodukty i produkcja w toku	159 234	143 397
Wyroby gotowe	26 404	21 241
Towary	21 032	21 545
Wartość bilansowa zapasów razem	226 532	206 024

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	za okres od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	za okres od 01-01 do 31-12-2025
Stan na początek okresu	1 745	1 450
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-129	683
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	0	-388
Stan na koniec okresu	1 616	1 745

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	144 669	132 841
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	8 195	5 969
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	73 668	67 214
Stan na koniec okresu	226 532	206 024

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**Należności długoterminowe**

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 31 marca 2026 roku osiągnęła poziom 9 430 tys. PLN i wzrosły o 1 614 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 roku. Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa, modowego oraz przemysłu.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	132 546	222 512
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-12 565	-12 714
Należności z tytułu dostaw i usług netto	119 981	209 798
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	4 766	7 273
Inne należności	3 978	7 466
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-1 187	-881
Pozostałe należności finansowe netto	7 557	13 858
Należności finansowe	127 537	223 655
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	16 131	8 999
Przedpłaty i zaliczki	8 001	5 801
Pozostałe należności niefinansowe	1 787	1 123
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-228	-228
Należności niefinansowe	25 692	15 696
Należności krótkoterminowe razem	153 230	239 352

Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 31 marca 2026 roku przedstawia poniższa tabela:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025
Stan na początek okresu	13 596	14 952
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	209	3 970
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-104	-1 621
Odpisy wykorzystane (-)	-5	-3 717
Inne zmiany (różnice kursowe)	58	11
Stan na koniec okresu	13 753	13 596

19. Rezerwy

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Na pozycję rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych składają się rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych. Saldo na dzień 31 marca 2026 roku wynosiło 729 tys. PLN i nie uległo istotnej zmianie w stosunku do stanu z 31 grudnia 2025 roku.

Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	4 310	5 277	13 696	15 245
Premie dla pośredników sprzedaży	2 276	2 163	0	0
Inne rezerwy	1 178	773	714	1 079
Pozostałe rezerwy razem	7 764	8 213	14 410	16 324

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

20. Kredyty i pożyczki

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
1	Erste Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	16 225	28.05.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna do kwoty 118.500 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, w Bydgoszczy BY1B/00061790/6, Carnaval w Szczecinie KW nr SZ1S/00081399/6 i Aronn w Łodzi KW nr LD1M/00175075/7, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	0	0		WIBOR 1M	Spłata w terminie 120 dni od dnia uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	0		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	4 197		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	0		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	2 470		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
2	Pekao S.A.	Limit wielocelowy	Kredyt w rachunku bieżącym	18 000	17 381	31.12.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami każdego z Klientów oraz rachunkami GKI, weksel własny in blanco każdego Klienta wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez pozostałych Klientów oraz Poręczyciela, gwarancja KUKI w kwocie 33.600 tys. PLN, hipoteka umowna do wysokości 91.000 tys. PLN na nieruchomości GKI SA w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, umowy kaucji
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	14 000	9 923		WIBOR 1M	Spłata w ciągu 3 miesięcy od daty uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	8 000	2 429		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	5 000	5 000		WIBOR 1M	Spłata w ciągu 3 miesięcy od daty uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	0		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	0		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
3	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym		10 000	6 971	07.09.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 8.000 tys. PLN
4	mBank S.A.	Kredyt obrotowy odnawialny		15 000	14 257	24.11.2026	WIBOR 1M	Spłata w terminie 210 dni od dnia uruchomienia transzy	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 12.000 tys. PLN

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
5	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny		4 240	3 392	29.03.2030	WIBOR 1M	Kapitał: od dnia 30.04.2025 r. - 29.03.2030 r.: 70,7 tys. PLN Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna do kwoty 6.360 tys. PLN na nieruchomości w Solcu Kujawskim KW nr BY1B/00084302/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI, OPE
6	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		5 000	0	30.06.2028	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. PLN od 31.07.2023 do 31.05.2028, 85 tys. PLN - 30.06.2028 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI
7	BGK SA	Kredyt obrotowy nieodnawialny		15 662	0	31.12.2025	WIBOR 1M	Kapitał: 7 831 tys. - 30.06.2025, 31.12.2025 Odsetki: miesięcznie	wksel własny in blanco, przelew wierzytelności z kontraktu, poręczenie GKI, OPE
8	BOŚ Bank S.A.	Linia wielocelowa	Kredyt obrotowy odnawialny	20 000	0	26.03.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, wksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 8.000 tys. PLN, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 32.000 tys. PLN, cesja z kontraktów, OPE
9	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym		6 500	0	24.02.2028	WIBOR ON	Z bieżących wpływów	wksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI
10	mBank S.A.	Umowa ramowa		0	0	31.10.2025	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt	Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych, zastaw finansowy na rachunku
11	mBank S.A.	Umowa ramowa		10 000	0	17.10.2028	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka łączna do kwoty 32.700 tys. PLN na nieruchomości w Złotnikach gmina Suchy Las KW PO1P/00183502/9 oraz KW PO1P/00154940/9, Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, Hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, ul. Bydgoskich Olimpijczyków KW BY1B/00093244/7, hipoteka łączna na nieruchomości w Bydgoszczy ul. Leśna KW BY1B/00217138/7, Gwarancja kryzysowa BGK, zastaw finansowy na rachunku, OPE, poręczenie PJP Makrum, Poręczenie GKI

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
12	mBank S.A.	Umowa ramowa (ORLEN)	Kredyt obrotowy odnawialny	5 000	0		WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	Hipoteka łączna do kwoty 32.700 tys. PLN na nieruchomości w Złotnikach gmina Suchy Las KW PO1P/00183502/9 oraz KW PO1P/00154940/9, Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, Hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, ul. Bydgoskich Olimpijczyków KW BY1B/00093244/7, hipoteka łączna na nieruchomości w Bydgoszczy ul. Leśna KW BY1B/00217138/7, Gwarancja kryzysowa BGK, zastaw finansowy na rachunku, OPE, poręczenie PJP Makrum, Poręczenie GKI
13	mBank S.A.	Umowa ramowa (ORLEN)	Kredyt obrotowy odnawialny	7 000	0		WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	Hipoteka łączna do kwoty 32.700 tys. PLN na nieruchomości w Złotnikach gmina Suchy Las KW PO1P/00183502/9 oraz KW PO1P/00154940/9, Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, Hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, ul. Bydgoskich Olimpijczyków KW BY1B/00093244/7, hipoteka łączna na nieruchomości w Bydgoszczy ul. Leśna KW BY1B/00217138/7, Gwarancja kryzysowa BGK, zastaw finansowy na rachunku, OPE, poręczenie PJP Makrum, Poręczenie GKI
14	BOŚ Bank S.A.	Linia wielocelowa	Kredyt w rachunku bieżącym	2 800	0	31.12.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 8.720 tys. PLN, hipoteka umowna łączna do kwoty 30.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, cesja z polisy ubezpieczeniowej, OPE, cesja z kontraktów
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	9 050	0	31.12.2027		Z bieżących wpływów	
15	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		26 400	3 302	27.05.2026	WIBOR 1M		Hipoteka umowna do kwoty 39.600 tys. PLN na nieruchomości KW KA1C/00011883/7, zastaw rejestrowy na 1.700.000 sztuk akcji wyemitowanych przez spółkę PJP Makrum
16	Erste Bank Polska S.A.	Multilinia		30 000	15 839	28.05.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna łączna do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 oraz BY1B/00061790/6 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, OPE HOTEL 1

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
17	Alior Bank	Kredyt inwestycyjny		42 894	40 299	31.12.2028	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 31.03.2025 - 31.08.2025 - 44 tys. EUR, 30.09.2025 - 28.02.2026 - 45 tys. EUR 31.03.2026 - 31.08.2026 - 46 tys. EUR 30.09.2026 - 28.02.2027 - 47 tys. EUR 31.03.2027 - 31.08.2027 - 48 tys. EUR 30.09.2027 - 29.02.2028 - 49 tys. EUR 31.03.2028 - 31.08.2028 - 50 tys. EUR 30.09.2028 - 30.11.2028 - 51 tys. EUR 15.12.2028 - 7 873 tys. EUR	pełnomocnictwo do rachunków, hipoteka umowna do kwoty 16.600 tys. EUR, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, rezerwa obsługi długu w kwocie 242 tys. EUR, podporządkowanie spłacie kredytu pożyczek, cesja z umów najmu, OPE
18	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	Kredyt obrotowy nieodnawialny		1 773	0	31.12.2025	WIBOR 1M	Spłata kapitału ze sprzedaży lokali mieszkalnych, odsetki - miesięcznie	weksel in blanco, hipoteka umowna do kwoty 2.661 tys. PLN na nieruchomości BY1B/00018781/4, cesja z ZMRP, cesja z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo do rachunku
19	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	Kredyt obrotowy nieodnawialny		1 857	0	31.12.2025	WIBOR 1M	Spłata kapitału ze sprzedaży lokali mieszkalnych, odsetki - miesięcznie	weksel in blanco, hipoteka umowna do kwoty 2.787 tys. PLN, na nieruchomości BY1B/00217137/0, cesja z ZMRP, cesja z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo do rachunku
20	Alior Bank	Kredyt obrotowy nieodnawialny		85 575	28 206	15.12.2027	WIBOR 3M	Spłata kapitału w ratach: 15.01.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.02.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.03.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.04.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.05.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.06.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.07.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.08.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.09.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.10.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.11.2027 - 7.131,3 tys. PLN 15.12.2027 - 7.131,3 tys. PLN	Hipoteka umowna do kwoty 133.615,5 tys. PLN, KW BY1B/00241140/1, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji, cesja z umów z dostawcami
21	Alior Bank	Kredyt obrotowy odnawialny		3 500	0	15.12.2027	WIBOR 3M	Spłata kapitału ze środków ze środków pochodzących ze zwrotu VAT z Urzędu Skarbowego.	Hipoteka umowna do kwoty 133.615,5 tys. PLN, KW BY1B/00241140/1, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji, cesja z umów z dostawcami

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
22	Alior Bank	Kredyt obrotowy nieodnawialny		47 390	23 880	15.12.2026	WIBOR 3M	Spłata kapitału w ratach: 15.04.2026 - 5.270 tys. PLN 15.05.2026 - 5.265 tys. PLN 15.06.2026 - 5.265 tys. PLN 15.07.2026 - 5.265 tys. PLN 15.08.2026 - 5.265 tys. PLN 15.09.2026 - 5.265 tys. PLN 15.10.2026 - 5.265 tys. PLN 15.11.2026 - 5.265 tys. PLN	Hipoteka umowna łączna do kwoty 74.835 tys. PLN, KW BY1B/00101467/6, KW BY1B/00219212/4, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji
23	Alior Bank	Kredyt obrotowy odnawialny		2 500	42	15.12.2026	WIBOR 3M	Spłata kapitału ze środków ze środków pochodzących ze zwrotu VAT z Urzędu Skarbowego.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 74.835 tys. PLN, KW BY1B/00101467/6, KW BY1B/00219212/4, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, Poręczenie GKI SA, Weksel, OPE, cesja z polisy, cesja z MRPO, zastaw rejestrowy na MRPO, zastaw finansowy i rejestrowy na r-kach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji
24	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		9 328	8 162	31.08.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 18 tys. EUR do 31.12.2025, 18,8 tys. EUR do 31.07.2034, 21,6 tys. EUR - w dniu 31.08.2034 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. EUR, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia
				3 215	3 215	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 2,3 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034, - 526,9 tys. EUR - w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				804	804	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 0,6 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 131,7 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
25	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		20 000	17 077	31.01.2033	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 210 tys. PLN do 31.12.2032, 677 tys. PLN - 31.01.2033, Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 47.656 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				8 036	8 036	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 39,4 tys. EUR - od 31.01.2033 do 30.11.2034 968,6 tys. EUR - w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				2 009	2 009	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 9,8 tys. EUR - od 31.01.2033 do 30.11.2034, 242,2 tys. EUR - 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
26	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		14 268	9 154	30.11.2031	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 135 tys. PLN - do 31.10.2031, 109 tys. PLN w dniu 30.11.2031 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty 29.721 tys. PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				5 920	5 920	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 25,3 tys. EUR - od 31.12.2031 do 30.11.2034, 494,6 tys. EUR w dniu 31.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				1 480	1 480	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 6,3 tys. EUR - od 31.12.2031 do 30.11.2034, 123,6 tys. EUR w dniu 31.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
27	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		20 000	7 436	29.12.2034	WIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 54 tys. PLN do 30.04.2025 57 tys. PLN od 31.05.2025 do 30.04.2026 60 tys. PLN od 31.05.2026 do 30.04.2027 66 tys. PLN od 31.05.2027 do 30.04.2028 66 tys. PLN od 31.05.2028 do 30.04.2029 59 tys. PLN od 31.05.2029 do 30.11.2034 1 125 tys. PLN do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				5 793	5 265	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 7,8 tys. EUR do 31.03.2025 8,3 tys. EUR od 30.04.2025 do 31.03.2026 8,7 tys. EUR od 30.04.2026 do 31.03.2027 9,6 tys. EUR od 30.04.2027 do 30.11.2034 240,3 tys. EUR do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
				1 448	1 316	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 2 tys. EUR do 31.03.2025 2,1 tys. EUR od 30.04.2025 do 31.03.2026 2,2 tys. EUR od 30.04.2026 do 31.03.2027 2,4 tys. EUR od 30.04.2027 do 30.11.2034 60,1 tys. EUR do 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
28	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		11 768	10 770	29.12.2034	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 15,4 tys. EUR - od 31.01.2025 do 31.12.2025 16,1 tys. EUR - od 31.01.2026 do 31.12.2026 20 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 461,4 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.144.263,00 EUR, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
				2 942	2 693	29.12.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 3,8 tys. EUR - od 31.01.2025 do 31.12.2025 4 tys. EUR - od 31.01.2026 do 31.12.2026 5 tys. EUR - od 31.01.2027 do 30.11.2034 115,4 tys. EUR w dniu 29.12.2034 Odsetki: miesięcznie	
Razem					277 150				

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Kredyty	277 150	254 843
Pożyczki	11 584	10 171
Odsetki naliczone	311	387
Razem	289 045	265 401
Część krótkoterminowa	159 813	132 053
Część długoterminowa	129 232	133 348

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Stan na początek okresu	265 401	250 071
Splata	-6 199	-153 816
Zaciągnięcie	29 752	168 095
Splata odsetek	-1 300	-12 017
Zmiana kursów walut	7	533
Odsetki naliczone w okresie	1 384	12 535
Stan na koniec okresu	289 045	265 401

Podział kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ze względu na segmenty:

	31-03-2026 (niebadane)		31-12-2025	
	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
Finansujące nieruchomości	55 241	120 523	34 727	129 140
Finansujące przemysł	75 050	2 998	80 283	2 299
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	0	0	5 719	0
Pozostałe	29 522	5 711	11 324	1 909
Ogółem	159 813	129 232	132 053	133 348

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	112 694	154 529
Kaucje	14 281	12 148
Inne zobowiązania finansowe	506	2 522
Zobowiązania finansowe	127 481	169 199

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	15 059	26 035
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	26 188	24 125
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	7 117	6 670
Inne zobowiązania niefinansowe	6 131	843
Zobowiązania niefinansowe	54 495	57 674
Zobowiązania krótkoterminowe razem	181 975	226 873

Na długoterminowe zobowiązania składają się kaucje w kwocie 9 582 tys. PLN oraz zobowiązanie z tytułu leasingu zwrotnego w kwocie 1 492 tys. PLN.

22. Inne istotne zmiany

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

22.1. Sprawy sporne i roszczenia w toku

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie toczące się sprawy sądowe opisane w nocie 34 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2025 rok.

22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancje do umów o usługę budowlaną oraz gwarancje płynnościowe i kryzysowe. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 marca 2026 roku wynosiło 268 867 tys. PLN i uległo zmniejszeniu o 19 535 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 roku.

Saldo gwarancji otrzymanych z tytułu gwarancji dobrego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek wynosi 18 523 tys. PLN.

22.3. Zobowiązania inwestycyjne

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

22.4. Kapitał podstawowy

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

* - dane prezentowane w złotych

Spółka dominująca skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję. Na dzień 31 marca 2026 roku Spółka dominująca posiada 414 031 akcji własnych.

22.5. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-03-2026	Stan na 31-12-2025
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	213 291	208 670
Kapitał	213 291	208 670
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45 732	24 868
Kapitał własny	213 291	208 670
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	289 045	265 401
Leasing	185 658	189 823
Inne zobowiązania finansowe		2 522
Źródła finansowania ogółem	733 725	691 284
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,29	0,30
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 096	87 338
Amortyzacja	9 065	38 547
EBITDA *	19 161	125 885
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	289 045	265 401
Leasing	185 658	189 823
<i>Inne zobowiązania finansowe</i>		2 522
Dług (pomniejszony o środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	428 972	432 878
Wskaźnik długu do EBITDA **	22,39	3,44

* EBITDA - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej 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

22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów śródrocznego skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	34 539	12 815
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	9 331	7 894
Środki pieniężne w kasie	153	224
Depozyty krótkoterminowe	14	1 692
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	1 695	2 223
Inne	0	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	45 732	24 868

22.7. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa ujmuje środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na dzień 31 marca 2026 roku wartość środków pieniężnych zablokowanych na rachunkach developerskich wynosiła 7 878 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość środków pieniężnych zablokowanych na rachunkach developerskich wynosiła 2 898 tys. PLN.

Dodatkowo w pozycji tej wykazywane są akcje przeznaczone do obrotu. Łączna wartość posiadanych akcji na dzień 31 marca 2026 roku wyniosła 3 112 tys. PLN.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe na dzień 31 marca 2026 roku wynoszą 143 tys. PLN i są niższe o 307 PLN w porównaniu do wartości z dnia 31 grudnia 2025 roku. Na tą pozycję składają się instrumenty pochodne zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS.

22.8. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Brak istotnych różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku nie wystąpiły nabycia jednostek.

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku nie wystąpiły zbycia jednostek.

W okresie porównawczym, w dniu 19 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca oraz spółka zależna Dlako Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży wszystkich swoich akcji „PBH” S.A. - właściciela marek m.ni. Quiosque i Laurella - na rzecz podmiotu trzeciego w łącznej cenie za wszystkie posiadane akcje w wysokości 100 tys. PLN. W tym samym dniu Jednostka Dominująca zawarła z podmiotami trzecimi umowy sprzedaży wierzytelności jakie miała Jednostka Dominująca w stosunku do „PBH” S.A. i jej spółki zależnej AKARDO S.A. o łącznej wartości księgowej 41,8 mln PLN za łączną cenę 8,1 mln PLN, która już w dniu transakcji została przez nabywców uregulowana. Szczegóły transakcji opisane w nocie 35.2 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku, opublikowanego 28 kwietnia 2026 roku.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku nie wystąpiły nabycia udziałów niekontrolujących.

W okresie porównawczym, w dniu 6 marca 2025 Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła 10% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o., tj. 169.616 udziałów. Aktualnie Grupa Kapitałowa Immobile S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dlako Sp. z o.o.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W prezentowanym okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany celów i zasad zarządzania ryzykiem, a stanowisko Zarządu jednostki dominującej w zakresie ryzyk nie odbiega od tego, które zostało zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, które zostało opublikowane w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

Pierwszy typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.

Na dzień 31 marca 2026 roku jak i na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających.

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

25. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 marca 2026 roku oraz w 2025 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie transakcje dokonywane przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24 zawierane były na warunkach rynkowych.

Sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Sprzedaż do:				
Jednostek powiązanych	0	0	0	0
Razem	0	0	0	0

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	31-03-2026 (niebadane)	31-12-2025
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	55	45	22	22
Kluczowego personelu kierowniczego	57	132	23	23
Razem	102	177	45	45

Pożyczki otrzymane od:	31-03-2026 (niebadane)		31-12-2025	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
Jednostek powiązanych	0	0	0	0
Razem	0	0	0	0

W prezentowanym okresie Grupa nie dokonywała żadnych transakcji na rzecz kluczowego personelu kierowniczego, poza wynagrodzeniem.

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

W dniu 17 kwietnia 2026 roku Zarząd Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonany przez ENEA Operator sp. z o.o. oferty ATREM S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn.: „Wykonanie prac budowlano-montażowych związanych z zadaniem: „Przebudowa stacji 110/15 kV Naramowice [NAR], S-2025-09380”. Wynagrodzenie ATREM S.A. ujęte w ofercie wynosi 27 233 430,00 zł brutto.

W dniu 20 kwietnia 2026 roku Zarząd Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonanym przez ENEA Operator sp. z o.o. oferty Atrem S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadań pn.: „Przebudowa linii 110 kV Żur – Tuchola – Chojnice Kościerska – Chojnice Przemysłowa – Sępólno – Koronowo Miasto”. Zadanie 1 – Przebudowa linii napowietrznej WN 110 kV Sępólno - Chojnice Przemysłowa. Zadanie realizowane w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, PSP S-2018-22362. Zadanie 2 – Przebudowa linii napowietrznej WN 110 kV Koronowo Miasto – Sępólno. Zadanie realizowane w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, PSP S-2018-22375. Wynagrodzenie Atrem S.A. ujęte w ofercie wynosi łącznie 59.486.490 PLN brutto i obejmuje wynagrodzenie za w/w zadanie nr 1 w wysokości 31.838.550,00 PLN oraz wynagrodzenie za w/w zadanie nr 2 w wysokości 27.647.940,00 PLN brutto.

W dniu 24 kwietnia 2026 roku spółka zależna ATREM S.A. dokonała zakupu 100% udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Białostockiej za cenę 3 zł z dodatkowym wynagrodzeniem dla Zbywców po spełnieniu warunków umownych. DĄBNICA Sp. z o.o. jest wykonawcą kompleksowych usług w obszarze elektryki i energetyki – szczególnie w województwie podlaskim o średnich przychodach w ostatnich 3 latach w wysokości ok. 16 mln zł rocznie. Nabycie udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. pozwoli na rozszerzenie działalności w segmencie elektroenergetyki i stworzenie na bazie zespołu w/w spółki nowego oddziału w województwie podlaskim.

W dniu 25 maja 2026 r. Zarząd ATREM S.A. powziął informację o wydaniu w dniu 25 maja 2026 r. przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie postanowienia w sprawie o sygn. akt KR1S/GU/793/2025 dotyczącej PILE ELBUD S.A. Zgodnie z treścią obwieszczenia opublikowanego w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, Sąd ogłosił upadłość PILE ELBUD S.A. oraz zatwierdził warunki sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa PILE ELBUD S.A. na rzecz ATREM S.A. za cenę 7.300.000,00 zł netto. Postanowienie Sądu Rejonowego nie jest prawomocne.

Zarząd ATREM S.A. wskazuje, że przedmiotowa transakcja wpisuje się w strategię rozwoju Grupy ATREM oraz może mieć wpływ na przyszłą sytuację operacyjną i finansową, w szczególności poprzez zwiększenie skali działalności w obszarze realizacji projektów elektroenergetycznych i infrastrukturalnych.

Na dokonanie koncentracji poprzez nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa PILE ELBUD S.A. ATREM S.A. uzyskał zgodę Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Bydgoszcz, 29 maja 2026 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Członek Zarządu

Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu

Paweł Mirski

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

Iwona Perkowska

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 31-03-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody ze sprzedaży	191 733	197 678	1 050 238	45 240	46 989	247 698
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 096	6 328	87 338	2 382	1 504	20 599
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 040	521	63 570	1 189	124	14 993
Zysk (strata) netto	4 361	-2 377	47 646	1 029	-565	11 237
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 927	-4 040	35 427	691	-960	8 355
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,06	-0,05	0,64	0,01	-0,01	0,15
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,06	-0,05	0,64	0,01	-0,01	0,15
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2381	4,2069	4,2400

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	16 341	2 324	63 331	3 856	552	14 937
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 484	-4 170	-13 412	-2 238	-991	-3 163
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	14 007	-9 222	-46 541	3 305	-2 192	-10 977
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	20 864	-11 067	3 377	4 923	-2 631	796
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2381	4,2069	4,2400

	31-03-2026 niebadane)	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2025	31-03-2026 (niebadane)	31-03-2025 (niebadane)	31-12-2025
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	1 014 712	861 362	1 043 548	236 563	205 875	246 894
Zobowiązania długoterminowe	326 873	286 269	338 077	76 205	68 422	79 986
Zobowiązania krótkoterminowe	474 548	401 147	496 802	110 633	95 879	117 539
Kapitał własny	213 291	173 351	208 670	49 725	41 433	49 369
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	178 584	108 148	175 623	41 634	25 849	41 551
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:

1 stycznia do 31 marca 2026 roku: 1 EUR = 4,2381 PLN

1 stycznia do 31 marca 2025 roku: 1 EUR = 4,2069 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku: 1 EUR = 4,2400 PLN

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 roku: 1 EUR = 4,2894 PLN

31 marca 2025 roku: 1 EUR = 4,1839 PLN

31 grudnia 2025 roku: 1 EUR = 4,2267 PLN



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

www.immobile.com.pl