



GRUPA KAPITAŁOWA **IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ ORAZ
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 WRZEŚNIA 2025 ROKU**

BYDGOSZCZ, 28 LISTOPADA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w okresie 9 miesięcy zakończonym 30.09.2025 roku	3
1.1.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Immobile, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji..	3
1.2.	Charakterystyka sprzedaży – jednostkowo spółka Grupa Kapitałowa Immobile	6
1.3.	Charakterystyka sprzedaży – skonsolidowane ujęcie Grupa Kapitałowa Immobile	7
1.4.	Jednostkowe wyniki finansowe dla Spółki GK Immobile S.A.	17
1.5.	Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Immobile	24
2.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe	28
3.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	29
4.	Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2025 do 30.09.2025 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca	29
5.	Akcjonariat Spółki	33
6.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Dominującą wg stanu na dzień 30.09.2025 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania	34
7.	Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	34
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	34
9.	Inne informacje, które w ocenie Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę	35
10.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	36

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w okresie 9 miesięcy zakończonym 30.09.2025 roku

Dla Spółki Dominującej Grupa Kapitałowa Immobile S.A.:

- Przychody wyniosły 41,3 mln PLN,
- EBITDA osiągnęła wartość dodatnią i wyniosła 7,8 mln PLN,
- Zysk netto w wysokości 9,0 mln PLN,
- Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej osiągnęły poziom 23,8 mln PLN.

Dla Grupy Kapitałowej Immobile:

- Przychody wyniosły 719,8 mln PLN,
- EBITDA osiągnęła wartość dodatnią i wyniosła 76,3 mln PLN,
- Zysk netto z działalności kontynuowanej wyniósł 22,2 mln PLN, strata netto z działalności zaniechanej 4,0 mln PLN,
- Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej osiągnęły poziom 18,6 mln PLN.

1.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Immobile, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Jednostką Dominującą Grupy jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (dalej także: GK Immobile S.A., jednostka dominująca, Spółka, Emitent). Spółka osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne. Dodatkowo GK Immobile S.A. aktywnie zarządza płynnością w Grupie kapitałowej zaciągając i udzielając pożyczek do podmiotów z Grupy uzyskując przychody z tytułu odsetek. Istotnym źródłem przychodów są także otrzymywane dywidendy.

Na dzień 30 września 2025 roku GK Immobile S.A. zatrudniała 51 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

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

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

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu nie uległ zmianie. Z członkowska w Radzie Nadzorczej Spółki zrezygnował Pan Stanisław Krukar ze skutkiem na dzień 30 maja 2025 roku. W tym samym dniu Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie odwołania ze składu Rady Nadzorczej Pana Jerzego Nadarzewskiego oraz podjęło uchwały w sprawie powołania do Rady Nadzorczej Spółki nowych członków Rady Nadzorczej Spółki - Pana Jacka Woźniaka oraz Pana Piotra Kulesę.

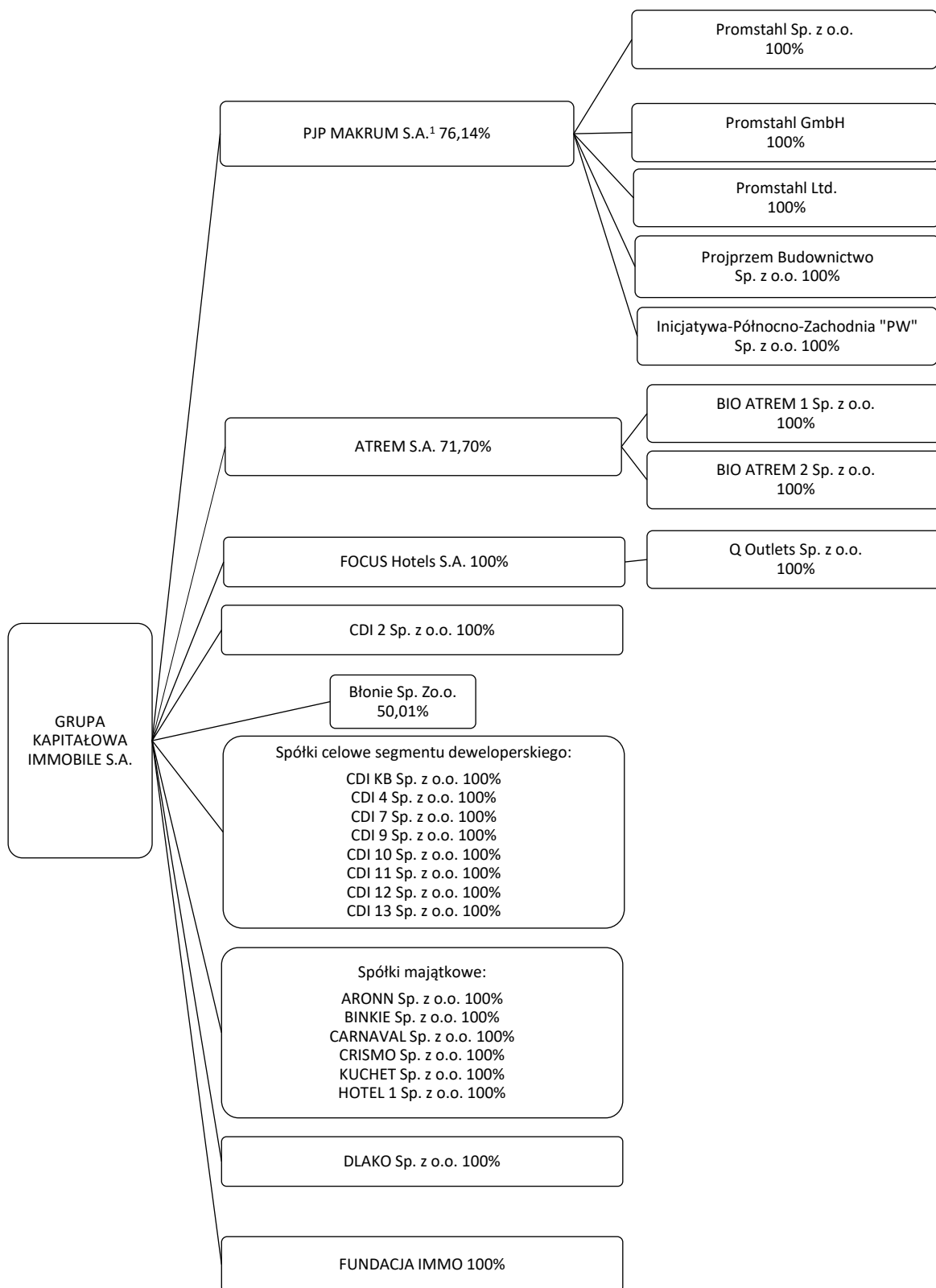
Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa Immobile (dalej także: Grupa) składała się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 i jej spółek zależnych:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		30.09.2025	31.12.2024
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	76,14%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	76,14%	65,73%
Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,14%	65,73%
ATREM S.A.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Bio Atrem 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Bio Atrem 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI KB Sp. z o.o. (dawniej CDI 5 Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 13 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	90,00%
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	-	97,62%
AKARDO S.A.	Bydgoszcz, Polska	-	82,14%
Błonie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	50,01%	50,01%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia graf zamieszczony poniżej.



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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

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

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

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

Spółka zależna PJP MAKRUM S.A. w komunikacie bieżącym nr 16 z dnia 8 sierpnia 2025 roku poinformowała, iż w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki zależnej PJP MAKRUM S.A. ogłoszonego przez Grupę Kapitałową Immobile S.A., udział jednostki dominującej bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne (Hotel 1 Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. oraz CDI 10 Sp. z o.o.) w ogólnej liczbie głosów z akcji Spółki przekroczył 75% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w Spółce osiągając 76,14%. W wyniku w/w transakcji Grupa Kapitałowa Immobile S.A. bezpośrednio i pośrednio posiada 4.555.077 akcji PJP MAKRUM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 25 sierpnia 2025 została zarejestrowana Spółka CDI 13 Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym posiada Grupa Kapitałowa Immobile S.A.

W dniu 30 września 2025 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. zawiadomiła w komunikatach nr 26/2025 oraz 27/2025 o zamiarze połączenia ze spółką zależną CDI 4 Sp. z o.o. oraz CDI 7 Sp. z o.o.

1.2. Charakterystyka sprzedaży – jednostkowo spółka Grupa Kapitałowa Immobile S.A.

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

<i>Segmenty Operacyjne</i>	<i>Usługi Holdingowe</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Razem</i>
Okres od 01.01.2025 do 30.09.2025			
Przychody przypisane do segmentów	36 519	2 232	38 751
Wynik operacyjny segmentu	15 165	106	15 270
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	880	0	880
Aktywa segmentu na dzień 30.09.2025	305 021	56 120	361 141
Okres od 01.01.2024 do 30.09.2024			
Przychody przypisane do segmentów	34 400	0	34 400
Wynik operacyjny segmentu	12 463	0	12 463
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	876	0	876
Aktywa segmentu na dzień 30.09.2024	399 195	54 743	453 938

Na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień 30 września 2024 roku w segmencie usług holdingowych uwzględnione są także pozostałe przychody/koszty związane z działalnością holdingową, tj. przychody z tyt. dywidend, odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych, a w aktywach segmentu – inwestycje w jednostki zależne i pożyczki udzielane wewnątrz Grupy.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz w analogicznym okresie 2024 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana przez spółkę GK Immobile S.A.

1.3. Charakterystyka sprzedaży – skonsolidowane ujęcie Grupa Kapitałowa Immobile

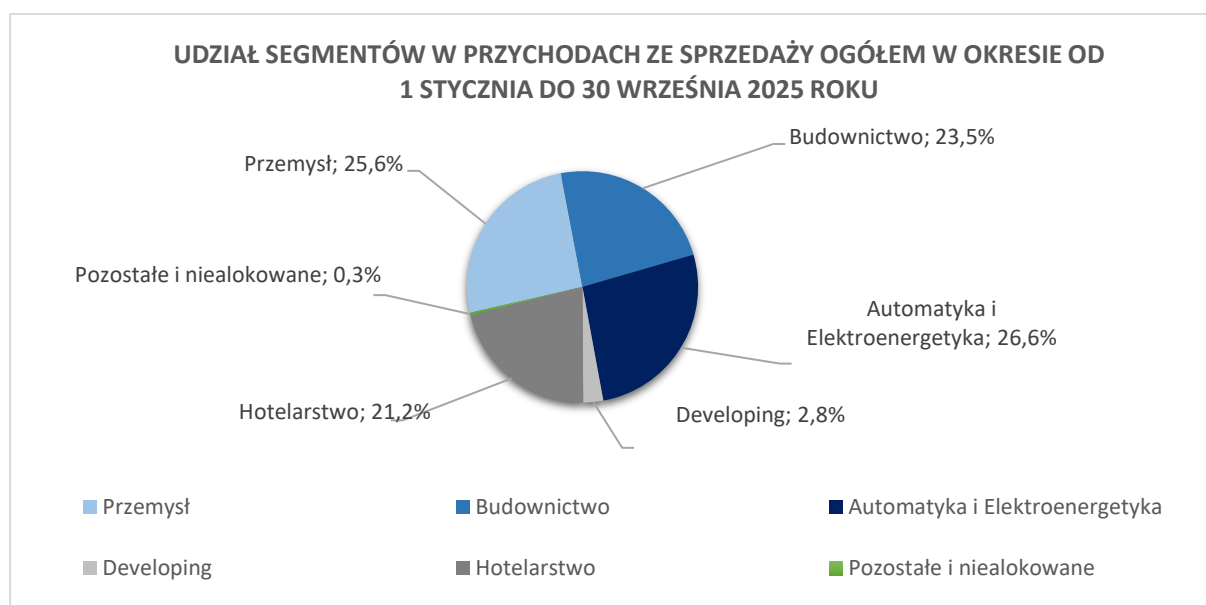
Grupa Kapitałowa Immobile w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

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



SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz okresu porównawczego przedstawiają tabele zamieszczone



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE
 Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
 Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Działalność kontynuowana								Działalność zaniechana	Razem
Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
za okres od 01-01 do 30-09-2025 roku									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	184 358	169 174	191 447	20 078	152 316	2 418	719 790	12 080	731 870
Przychody między segmentami	1 962	68	511	1 840	234	4 501	9 115	0	9 115
Przychody ogółem	186 320	169 241	191 958	21 918	152 550	6 919	728 905	12 080	740 985
Koszt własny sprzedaży	136 676	154 055	152 661	10 354	125 152	1 349	580 247	16 169	596 416
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	47 682	15 119	38 785	9 724	27 164	1 069	139 543	-4 089	135 454
Koszty sprzedaży	27 408	10 655	2 042	1 990	3 854	2 206	48 155	1 777	49 932
Koszty ogólnego zarządu	13 906	5 543	12 760	2 567	7 514	965	43 256	1 552	44 808
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	6 368	-1 079	23 983	5 167	15 795	-2 102	48 132	-7 418	40 714
Amortyzacja	5 941	1 332	2 387	141	18 782	0	28 583	593	29 176
Aktywa segmentu sprawozdawczego	197 726	67 133	129 531	128 101	295 971	181 944	1 000 406	193	1 000 599

Działalność kontynuowana								Działalność zaniechana	Razem
Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
za okres od 01-01 do 30-09-2024 roku									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	205 156	125 125	121 808	42 079	135 060	2 428	631 657	51 599	683 256
Przychody między segmentami	2 796	133	643	2 772	444	4 648	11 437	60	11 496
Przychody ogółem	207 952	125 258	122 451	44 852	135 505	7 076	643 094	51 659	694 752
Koszt własny sprzedaży	152 757	113 065	97 578	31 109	113 737	1 481	509 727	72 446	582 173
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	52 399	12 060	24 231	10 970	21 323	947	121 931	-20 847	101 083
Koszty sprzedaży	28 823	8 024	1 926	1 285	3 697	2 092	45 846	7 210	53 056
Koszty ogólnego zarządu	13 175	5 021	9 940	2 331	7 485	1 019	38 971	8 641	47 612
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	10 402	-985	12 364	7 354	10 141	-2 163	37 114	-36 698	415
Amortyzacja	7 635	201	1 501	88	16 548	4	25 977	10 085	36 062
Aktywa segmentu sprawozdawczego	201 023	45 035	72 163	176 086	255 934	106 316	856 557	94 724	951 282

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



PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa



PRZEMYSŁ

Przemysł

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku przychody tego segmentu osiągnęły wartość 184,4 mln PLN i były niższe o 20,8 mln PLN, tj. 10,1 % niż w analogicznym okresie 2024 roku.

W okresie sprawozdawczym 65,2% wartości sprzedaży całego segmentu przemysłowego stanowiły przychody linii produktowej systemy przeładunkowe, które osiągnęły wartość 120,3 mln PLN i były niższe o 17,5 mln PLN tj. 12,7% niż w analogicznym okresie 2024 roku. Sprzedaż pozostałych linii produktowych segmentu przemysłowego wyniosła łącznie 64,1 mln PLN, co oznacza spadek o 3,3 mln PLN, tj. 4,9% w stosunku do sprzedaży w analogicznym okresie 2024 roku.

Linie produktowe segmentu:

- **Systemy przeładunkowe**

Sprzedaż produktów tej linii do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych z Grupy PJP Makrum S.A. (PROMStahl GmbH, PROMStahl Sp. z o.o., PROMStahl LTD) oraz bezpośrednio przez PJP Makrum S.A. Produkt kierowany jest głównie na rynki eksportowe, gdzie największym rynkiem zbytu jest rynek niemiecki.

- **Maszyny MAKRUM**

W ramach linii produktowej Maszyny i kruszarki funkcjonuje sprzedaż m. in. kruszarek, suszarni, młynów, przesiewaczy, czy granulatorów. Zarząd spółki zależnej PJP Makrum S.A. kontynuuje też działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy w tym segmencie w aktywność o charakterze przede wszystkim inżynierskim (zarządzanie projektem oraz obsługa inżynierska).

- **Systemy parkingowe**

Dostawa i montaż systemów parkingowych MODULO realizowany jest na rzecz firm z branży deweloperskiej, jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. Grupa rozbudowuje w dalszym ciągu kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem spółek zależnych bezpośrednio w Wielkiej Brytanii i Niemczech.

- **Wyposażenie magazynów**

Funkcjonowanie linii wyposażenia magazynów opiera się na stałej współpracy z największymi producentami wózków widłowych, ofercie sprzedażowej oraz najmu. Dostępne w asortymencie są nowe i używane wózki widłowe oraz części zamienne do wózków. W sprzedaży znajdują się również produkty pod marką własną PROMLIFT.

- **Ślusarka otworowa aluminiowa i PCV**

Po połączeniu Spółki QDS24 Sp. z o.o. ze Spółką PJP Makrum S.A. stworzona linia produktowa drzwi przesuwnych kontynuowana jest w ramach działalności operacyjnej PJP Makrum S.A. Prowadzone są działania mające wykorzystać potencjał produkcyjny nowego zakładu w ramach szerszej oferty produktowej zarówno dla ślusarki PCV jak i aluminiowej oraz wykorzystanie struktury handlowej Spółki w celu zwiększenia grupy klientów zarówno w kraju jak i za granicą.



Budownictwo przemysłowe

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku Grupa odnotowała w segmencie budownictwa sprzedaż w wysokości 169,2 mln PLN, co stanowi wzrost sprzedaży o 44,0 mln PLN tj. 35,2%, w stosunku do analogicznego okresu 2024 roku. Zmiana poziomu przychodów segmentu jest konsekwencją harmonogramu realizacji i zawierania kontraktów.

Na dzień 30 września 2025 roku kwota pozostała do realizacji z wszystkich podpisanych kontraktów w segmencie budownictwa wynosi 117,9 mln PLN.

W sposób ciągle prowadzona jest intensywna ofertacja w celu uzupełnienia portfela zleceń na dalszą część roku 2025 oraz kolejne lata.



atrem
budownictwo energetyka

AUTOMATYKA I
ELEKTROENERGETYKA

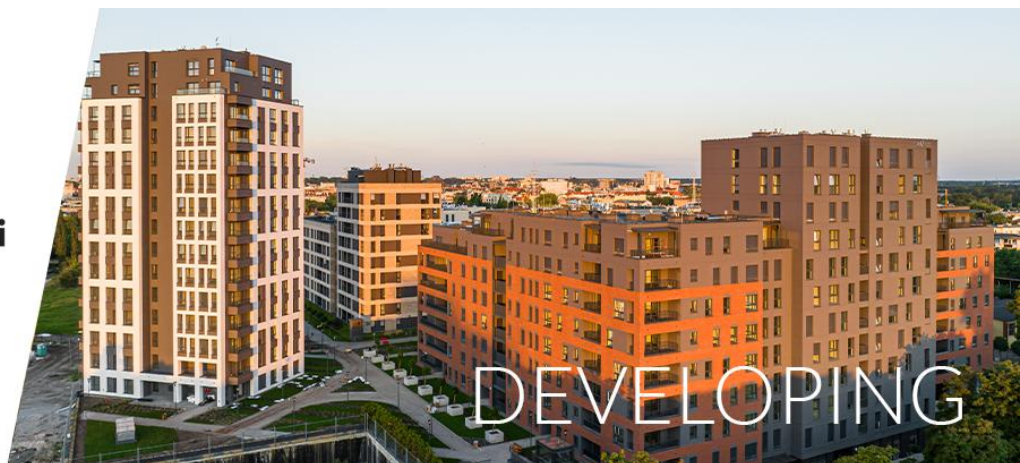
Automatyka i elektroenergetyka

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

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

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

Przychody oraz zyski segmentu automatyka i elektroenergetyka charakteryzują się dużą zmiennością w skali roku. Wynika to z harmonogramów i charakteru realizowanych projektów. Przychody segmentu za okres od stycznia do września 2025 roku wzrosły o 69,6 mln PLN, tj. 57,2% w stosunku do analogicznego okresu 2024 roku.



Developing

Przychody segmentu developingu były realizowane w spółkach celowych: CDI 4 Sp. z o.o., CDI KB Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 10 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o. oraz CDI 12 Sp. z o.o. W dniu 25 sierpnia 2025 została zarejestrowana Spółka CDI 13 Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne:

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

Osiedle Platanowy Park

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

Osiedle Uniwersyteckie

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

Osiedle Rabatki

W etapie 1 osiedla spółka CDI 4 Sp. z o.o. wybudowała 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych pod budynkami oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych. Etap 2. obejmować będzie kolejnych 250 mieszkań. Obecnie Grupa prowadzi prace związane z projektowaniem inwestycji. W dniu 11 lipca 2025 roku uzyskała pozwolenie na budowę.

Przychody z działalności deweloperskiej

Przychody z działalności deweloperskiej ujawniają się z chwilą podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego nieruchomości. W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku spółki deweloperskie wygenerowały przychód ze sprzedaży na poziomie 20,1 mln PLN.

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

Stan na 30.09.2025			
	Osiedle Platanowy Park	Osiedle Uniwersyteckie	Osiedle Rabatki
Liczba niesprzedanych a wybudowanych lokali	7	0	4
Liczba budowanych, ale jeszcze niesprzedanych lokali	166	133	0
Liczba sprzedanych na umowie deweloperskiej lokali na każdej z inwestycji	751	249	126

**Hotelarstwo**

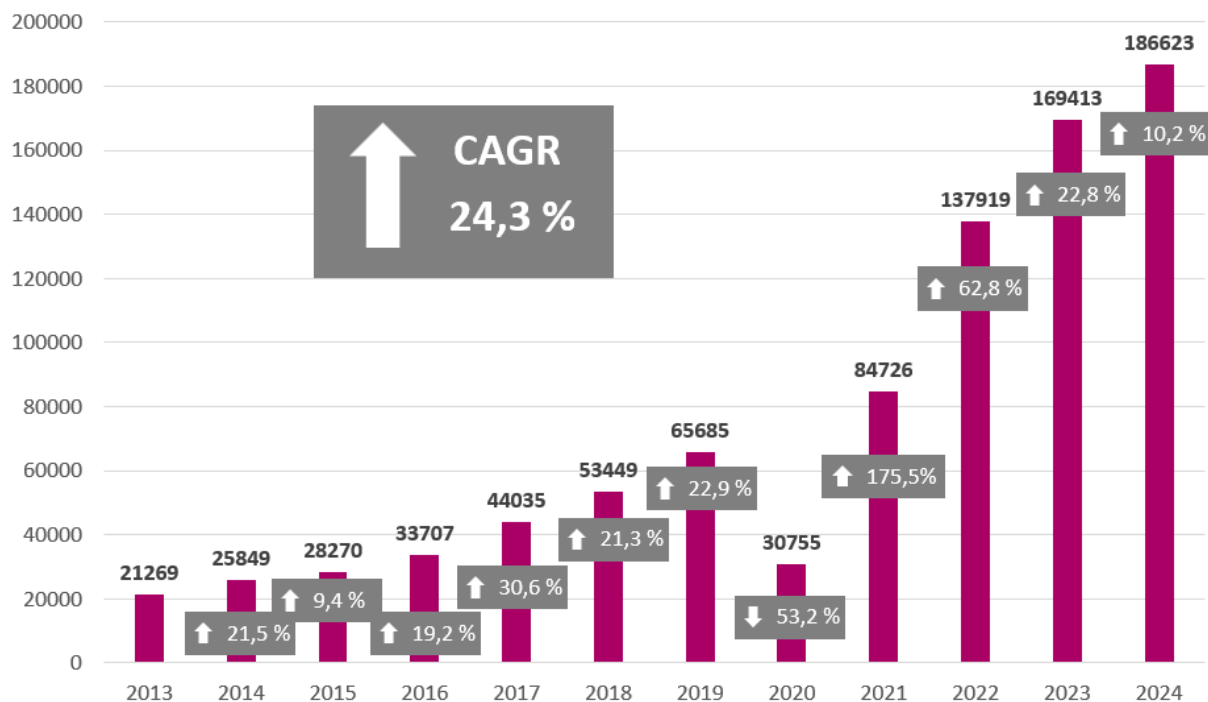
Dane dotyczą szesnastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels, zlokalizowanych w Warszawie, Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Wrocławiu, Lublinie i Krakowie, o łącznej liczbie 1647 pokoi. Dodatkowo, w portfolio sieci znajdują się obecnie cztery niezależne restauracje, mieszczące się w Bydgoszczy, Warszawie i Gdańsku.

W kwietniu 2025 roku do grupy FOCUS Hotels dołączył pierwszy hotel w Krakowie, pod marką Focus Hotel Premium, z 72 pokojami. Hotel doskonale wpisuje się w strategię marki, łącząc potrzeby różnych grup gości. Od pierwszych dni po otwarciu, uzyskuje bardzo dobre wyniki sprzedażowe. Dodatkowo w lipcu 2025, grupa otworzyła swój pierwszy hotel we Wrocławiu, w bezpośredniej bliskości Rynku i Starego Miasta, z 87 pokojami, również w standardzie Premium.

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za trzy kwartały 2025 roku wyniosły łącznie 152,3 mln PLN.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2024 roku wyniosły natomiast 135,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 17,3 mln PLN, tj. 12,8%.

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



Polska znajduje się wśród najdynamiczniejszych rynków w UE:

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

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

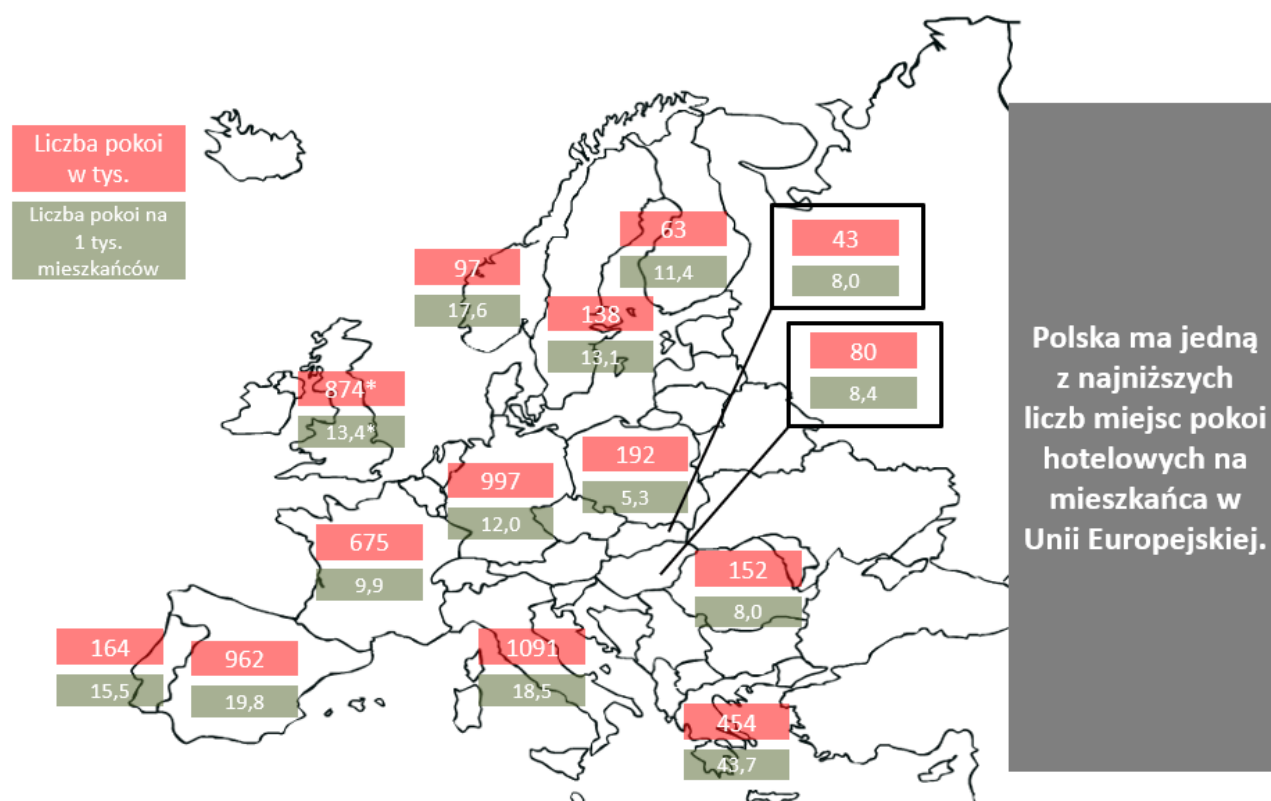
Obłożenie hoteli jest na poziomie 2024 roku. Uwagę zwraca solidny wzrost średniej ceny sprzedanego pokoju (+7,1%) a co za tym idzie również wskaźnik RevPar tj. przychód na dostępny pokój (+8,4%) .

Poniżej podstawowe wskaźniki branżowe za omawiany okres:

ROK	I-IX 2025	I-IX 2024	2025 vs. 2024
OCC%	70,1%	69,6%	+0,5 %
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	350 zł	327 zł	+7,1 %
Przychód na dostępny pokój netto	246 zł	227 zł	+8,4 %

Wskaźniki wskazują na stabilną i konsekwentną kontynuację strategii maksymalizacji przychodów, poprzez pracę nad wzrostem ceny średniej. Konieczność podnoszenia cen wynika przede wszystkim z wciąż rosnących kosztów towarów i usług tj. żywności, wynagrodzeń oraz gazu i energii elektrycznej.

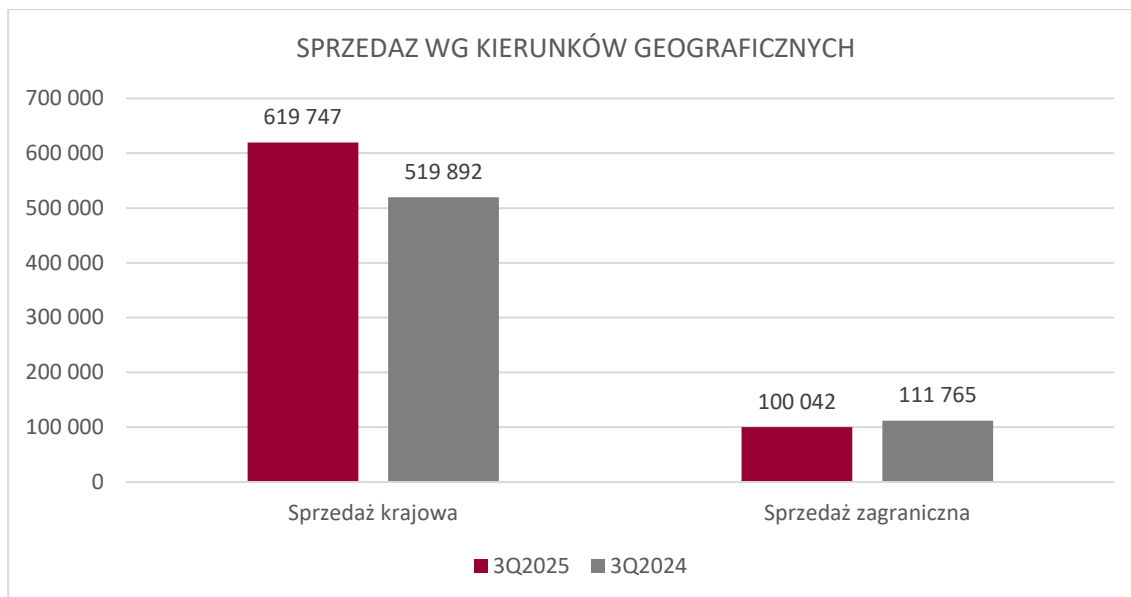
Polska ma nadal relatywnie niewiele pokoi hotelowych na mieszkańca, co prezentuje poniższa mapa:



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

Sprzedaż Krajowa i Eksport

Poniższy wykres przedstawia przychody Grupy Kapitałowej Immobile z działalności kontynuowanej z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Wzrost przychodów Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku wobec analogicznego okresu 2024 roku odnotowany został w ramach sprzedaży krajowej, gdzie sprzedaż była o 99,9 mln PLN wyższa. Spadek zaobserwowano natomiast w sprzedaży zagranicznej, gdzie odnotowano spadek o 11,7 mln PLN wobec analogicznego okresu 2024 roku. Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są w segmencie przemysł w walucie EUR oraz GBP.

Obroty z żadnym odbiorcą nie przekroczyły w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

1.4. Jednostkowe wyniki finansowe dla Spółki GK Immobile S.A.

W poniższej tabeli przedstawione zostało Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów GK Immobile S.A. za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz analogiczny okres roku 2024.

	<i>od 01.01 do 30.09.2025</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2024</i>
Przychody ze świadczenia usług	9 856	9 762
Przychody z dywidend	19 748	10 907
Przychody z odsetek	7 466	12 003
Pozostałe przychody operacyjne	4 266	4 037
Przychody operacyjne razem	41 336	36 709
Koszty świadczenia usług	7 451	8 425
Koszty ogólnego zarządu	7 695	7 525
Koszty finansowe	17 243	16 699
Pozostałe koszty operacyjne	1 710	956
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	352	-517
Koszty operacyjne razem	34 451	33 088
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 885	3 621
Podatek dochodowy	-2 137	-809
Zysk (strata) netto	9 022	4 430

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

Przychody Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku były wyższe o 4,6 mln PLN, tj. o 12,6% w porównaniu do przychodów analogicznego okresu w roku 2024. Na wzrost przychodów wpływ miały głównie wyższe przychody z dywidend, które wzrosły o 8,8 mln PLN, tj. o 81,1% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Koszty operacyjne poniesione przez Spółkę w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku wzrosły o 1,4 mln PLN, tj. 4,1% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku.

Spółka zanotowała zysk brutto na poziomie 6,9 mln PLN wobec zysku brutto w wysokości 3,6 mln PLN w okresie porównawczym oraz zysk netto na poziomie 9,0 mln PLN wobec zysku netto 4,4 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Aktywa - jednostkowe spółka GK Immobile S.A.

	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	4 370	5 522
Rzeczowe aktywa trwałe	502	909
Nieruchomości inwestycyjne	62 233	62 954
Inwestycje w jednostkach zależnych	164 384	152 891
Pozostałe należności	159	159
Pożyczki	27 143	47 966
Aktywa trwałe	258 791	270 401
Aktywa obrotowe		
Zapasy	2 010	3 490
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 263	17 300
Pożyczki	86 077	75 358
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	3	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 542	21
Aktywa obrotowe	103 895	96 172
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	1 038
Aktywa razem	362 686	367 611

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30 września 2025 roku spadła o 11,6 mln PLN, tj. 4,3% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku i wyniosła 258,8 mln PLN. Głównym źródłem tej zmiany jest spadek wartości pożyczek o 20,8 mln PLN.

Aktywa obrotowe na dzień 30 września 2025 roku wzrosły o 7,7 mln PLN, tj. 8,0% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku, co wynika głównie ze wzrostu wartości pożyczek o 10,7 mln PLN oraz spadku należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 3,0 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30 września 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Stan na 30.09.2025					
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 340	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	0	3 255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	12 008	0	12 008
PJP MAKRUM S.A.*	Przemysł	70,56%	57 350	0	57 350
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	0	22 932
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	100%	0	0	0
CDI 2 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 656	0	2 656
CDI KB Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	631	0	631
CDI 4 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 7 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 9 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 11 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 13 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
Błonie Sp. z o.o.	Działalność handlowa	50,01%	1 367	0	1 367
Wartość bilansowa inwestycji razem			165 724	-1 340	164 384

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Stan na 31.12.2024					
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 340	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	0	3 255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	12 008	0	12 008
PJP MAKRUM S.A.	Przemysł	60,2%	47 223	0	47 223
ATREM S.A.	Automatyka	71,7%	22 932	0	22 932
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	90%	0	0	0
PBH S.A.	Działalność handlowa	71,2%	99 450	-99 374	76
CDI 2 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 656	0	2 656
CDI KB Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	631	0	631
CDI 4 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 7 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 9 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 11 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
CDI 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
Wartość bilansowa inwestycji razem			253 680	-100 714	152 967

*Na dzień 30 września 2025 roku Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki zależne 4.555.077 akcji PJP Makrum S.A., co stanowi 76,14% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 4.555.077 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 76,14% ogólnej liczby głosów.

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

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy - jednostkowe spółka GK Immobile S.A.

	30.09.2025	31.12.2024
Pasywa		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-911	-911
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	28 357	28 357
Zyski zatrzymane:	-98 188	-107 211
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-107 210	31 377
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 022	-138 588
Kapitał własny	51 810	42 787
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	61 826	0
Leasing	15 220	18 174
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 908	6 045
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	26	66
Zobowiązania długoterminowe	80 980	24 285
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 188	11 338
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	211 561	281 108
Leasing	3 372	4 381
Pozostałe rezerwy	775	3 712
Zobowiązania krótkoterminowe	229 896	300 539
Zobowiązania razem	310 876	324 824
Pasywa razem	362 686	367 611

Kapitał własny Spółki na dzień 30 września 2025 roku wzrósł o 9,0 mln PLN, tj. 21,1% w stosunku do poziomu na dzień 31 grudnia 2024 roku. Na zmianę wysokości kapitałów własnych wpływ miał zysk netto bieżącego okresu.

Wartość zobowiązań i rezerw spadła o 13,9 mln PLN, tj. o 4,3% mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2024 roku i osiągnęła poziom 310,9 mln PLN. Zmiana nastąpiła głównie w pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentach dłużnych – w zobowiązaniach długoterminowych wzrosła o 61,8 mln PLN, natomiast w zobowiązaniach krótkoterminowych pozycja kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych spadła o 69,5 mln PLN.

Przepływy pieniężne - jednostkowe spółka GK Immobile S.A.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2025</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2024</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 806	4 664
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	872	-37 095
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-23 157	32 091
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 521	-341
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21	384
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 542	43

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku Spółka odnotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 23,8 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto w wysokości 6,9 mln PLN został skorygowany głównie o koszty odsetek w wysokości 17,0 mln PLN oraz przychody z odsetek i dywidend w wysokości 27,2 mln PLN. Zmiany w kapitale obrotowym nastąpiły głównie w należnościach, które wzrosły o 13,9 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej odnotowano dodatnie przepływy pieniężne w wysokości 0,9 mln PLN, na co wpływ miały głównie pożyczki udzielone w wysokości 62,8 mln PLN oraz otrzymane spłaty pożyczek udzielonych w wysokości 72,9 mln PLN.

Na działalności finansowej Spółka osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 23,2 mln PLN, na co złożyły się głównie wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w wysokości 31,5 mln PLN oraz spłaty kredytów i pożyczek w wysokości 50,4 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Analiza wskaźnikowa - jednostkowa spółki GK Immobile S.A.

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

Na koniec okresu od 1 stycznia do 30 września 2025 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej oraz wskaźniki rentowności wzrosły w stosunku do analogicznego okresu roku 2024. Z uwagi na kontrolowanie sytuacji finansowej podmiotów zależnych Spółka nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

Wskaźnik EBITDA osiągnął wartość dodatnią.

WSKAŹNIK	FORMUŁA	CEL	3Q2025	3Q2024
Obrotowość aktywów	Przychody operacyjne / aktywa	max.	11,40%	8,09%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,52	0,50
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-125 226	-186 969
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,45	0,29
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,44	0,29
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,86	0,62
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	6,00	1,66
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / Przychody operacyjne	max.	21,83%	12,07%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / Przychody operacyjne	max.	16,66%	9,86%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	2,49%	0,98%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	17,41%	2,59%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) przed opodatkowaniem + Amortyzacja	max.	7 765	4 660
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody operacyjne	max.	18,79%	12,69%

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

1.5. Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Immobile

W poniższej tabeli przedstawione jest Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Immobile za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz w analogicznym okresie 2024 roku.

	<i>od 01.01 do 30.09.2025</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2024</i>
Przychody ze sprzedaży	719 790	631 657
Koszt własny sprzedaży	580 247	509 727
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	139 543	121 930
Koszty sprzedaży	48 155	45 846
Koszty ogólnego zarządu	43 256	38 971
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	48 132	37 114
Pozostałe przychody operacyjne	3 015	1 059
Pozostałe koszty operacyjne	1 426	1 551
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-1 982	-2 740
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47 739	33 881
Przychody finansowe	145	1 581
Koszty finansowe	19 731	13 909
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 153	21 553
Podatek dochodowy	5 987	6 948
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	22 167	14 605
Działalność zaniechana		
Zysk netto z działalności zaniechanej	-3 980	-54 811
Zysk (strata) netto	18 187	-40 206

Skonsolidowane przychody Grupy z działalności kontynuowanej za pierwsze trzy kwartały 2025 roku wyniosły 719,8 mln PLN, co oznacza wzrost o 88,1 mln PLN, tj. 14,0% w stosunku do analogicznego okresu 2024 roku. Największe wzrosty przychodów odnotowano w segmencie automatyki i energetyki, budownictwie oraz hotelarstwie.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej na poziomie 139,5 mln PLN (rentowność sprzedaży brutto na poziomie 19,4%) wobec zysku brutto ze sprzedaży 121,9 mln PLN i rentowności 19,3% w analogicznym okresie roku 2024.

Koszty sprzedaży z działalności kontynuowanej wzrosły o 2,3 mln PLN, tj. 5,0%. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 4,3 mln PLN tj. o 11,0%. Za pierwsze trzy kwartały 2025 roku Grupa odnotowała zysk netto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej w wysokości 48,1 mln PLN wobec zysku 37,1 mln PLN w analogicznym okresie 2024 roku. Na wynik Grupy wpłynął głównie zysk w segmentach automatyki i elektroenergetyki oraz hotelarstwa.

Grupa odnotowała zysk z działalności operacyjnej z działalności kontynuowanej na poziomie 47,7 mln PLN, co oznacza wzrost o 13,9 mln PLN wobec analogicznej okresu 2024 roku.

Koszty finansowe z działalności kontynuowanej za pierwsze trzy kwartały 2025 roku wzrosły o 5,8 mln PLN, tj. 41,9% w stosunku do poziomu w okresie porównawczym.

Grupa odnotowała zysk brutto z działalności kontynuowanej w wysokości 28,2 mln PLN wobec zysku w wysokości 21,6 mln PLN za pierwsze trzy kwartały 2024 roku.

Zysk netto z działalności kontynuowanej wyniósł 22,2 mln PLN wobec zysku 14,6 mln PLN w analogicznym okresie 2024 roku. Wartość straty netto z działalności zaniechanej wyniosła w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku 4,0 mln PLN wobec straty netto 54,8 mln PLN w analogicznym okresie 2024 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Aktywa skonsolidowane – Grupa Kapitałowa Immobile

	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa trwale		
Aktywa niematerialne	3 479	3 541
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	175 613	147 723
Rzeczowe aktywa trwale	217 806	207 960
Nieruchomości inwestycyjne	110 935	111 657
Pozostałe należności	10 603	14 176
Pozostałe aktywa finansowe	563	2 980
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 682	16 468
Aktywa trwale	541 680	504 505
Aktywa obrotowe		
Zapasy	208 379	170 567
Aktywa z tytułu umowy	33 724	26 189
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	194 238	158 980
Pozostałe aktywa finansowe	1 122	389
Rozliczenia międzyokresowe	4 687	3 130
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 382	21 491
Aktywa obrotowe	458 533	380 746
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	193	52 208
Aktywa razem	1 000 406	937 459

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30 września 2025 roku wzrosła o 37,2 mln PLN, tj. 7,4% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku i wyniosła 541,7 mln PLN. Największa zmiana dotyczy wzrostu pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania o 27,9 mln PLN oraz wzrostu pozycji rzeczowych aktywów trwałych o 9,8 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych na dzień 30 września 2025 roku wzrosła o 77,8 mln PLN, tj. 20,4% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku i wyniosła 458,5 mln PLN. Największe zmiany to wzrost wartości zapasów o 37,8 mln PLN oraz wzrost należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 35,3 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy skonsolidowane - Grupa Kapitałowa Immobile

	30.09.2025	31.12.2024
Pasywa		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	-534	-489
Pozostałe kapitały	20 126	20 126
Zyski zatrzymane	-11 365	-28 601
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-23 243	59 483
- zysk (strata) netto	11 878	-88 083
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	129 868	112 676
Udziały niedające kontroli	49 582	60 229
Kapitał własny	179 450	172 905
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	125 879	122 783
Leasing	165 840	133 644
Pozostałe zobowiązania	11 399	12 849
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 364	12 427
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	670	666
Pozostałe rezerwy	13 681	11 217
Zobowiązania długoterminowe	326 834	293 586
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	213 623	185 437
Zobowiązania z tytułu umów	81 728	70 798
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9 075	6 439
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	159 766	127 288
Leasing	19 896	21 293
Pozostałe rezerwy	7 976	11 812
Rozliczenia międzyokresowe	1 803	365
Zobowiązania krótkoterminowe	493 867	423 433
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	254	47 535
Zobowiązania razem	820 956	764 554
Pasywa razem	1 000 406	937 459

Kapitał własny Grupy na dzień 30 września 2025 roku wyniósł 179,5 mln PLN i był wyższy o 6,5 mln PLN niż na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wrosła o 56,4 mln PLN, tj. o 7,4% w stosunku do 31 grudnia 2024 roku i wyniosła 821,0 mln PLN. W zobowiązaniach długoterminowych główne zmiany to wzrost leasingów o 32,2 mln PLN.

W zobowiązaniach krótkoterminowych główne zmiany to wzrost kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych o 32,5 mln PLN, wzrost wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 28,2 mln PLN oraz wzrost wartości zobowiązań z tytułu umów o 10,9 mln PLN.

Istotny wpływ na wartość sumy bilansowej ma wdrożony w 2019 roku MSSF 16 dotyczący leasingu (w tym umów najmu). Łączna wartość zobowiązań leasingowych rozpoznanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku wynosi 185,7 mln PLN. Wartość 181,8 mln

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

PLN wynika z implementacji niniejszego standardu, która w głównej mierze przekłada się na zobowiązania segmentu hotelarstwa – 167,5 mln PLN.

Przepływy pieniężne skonsolidowane - Grupa Kapitałowa Immobile

	<i>od 01.01 do 30.09.2025</i>	<i>od 01.01 do 30.09.2024</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 557	19 868
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10 894	-8 038
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-12 756	-26 210
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-5 093	-14 380
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	-15
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 491	29 545
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	16 398	15 150

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku Grupa zanotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej oraz ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej i finansowej.

Wygenerowany zysk brutto z działalności kontynuowanej w wysokości 28,2 mln PLN oraz strata brutto z działalności zaniechanej w wysokości 4,0 mln PLN skorygowana została głównie o amortyzację (łącznie 28,6 mln PLN) oraz koszty odsetek w wysokości 17,8 mln PLN. Zmiany w kapitale obrotowym wyniosły -36,1 mln PLN. Na przepływy w działalności operacyjnej wpływ miał również zapłacony podatek dochodowy w wysokości 12,6 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 10,9 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 19,0 mln PLN oraz wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych w wysokości 6,4 mln PLN.

Na działalności finansowej ujemny przepływ wyniósł 12,8 mln PLN. Przy wpływach z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek w wysokości 133,8 mln PLN Grupa dokonała spłat kredytów i pożyczek w wysokości 99,0 mln PLN, spłat zobowiązań z tytułu leasingu w wysokości 17,2 mln PLN oraz zapłaciła odsetki w wysokości 17,2 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Analiza wskaźnikowa skonsolidowana - Grupa Kapitałowa Immobile

Analiza podstawowych wskaźników finansowych osiągniętych przez Grupę w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku wskazuje na wzrost poziomu wskaźników rentowności, płynności szybkiej, bieżącej oraz zadłużenia wobec analogicznego okresu w 2024 roku.

Wskaźnik EBITDA osiągnął wartość dodatnią.

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

WSKAŹNIK	FORMUŁA	CEL	3Q2025	3Q2024
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży / aktywa	max.	71,96%	66,40%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,95	0,93
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-27 421	-40 015
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,95	0,91
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,51	0,44
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,82	0,77
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	4,57	3,39
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	max.	3,08%	2,31%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	max.	3,91%	3,41%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	2,22%	1,54%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	12,35%	6,75%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	76 322	59 858
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody netto ze sprzedaży	max.	10,60%	9,48%

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

2. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z 2024 roku, z uwzględnieniem sprzedaży (utruty kontroli nad segmentem odzieżowym), co szerzej opisano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2024 Grupy.

3. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Jednostka Dominująca GK Immobile S.A. oraz Grupa Kapitałowa Immobile nie publikowały prognozy wyników za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 roku.

4. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2025 do 30.09.2025 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast poręczenie handlowe oraz poręczenia kredytu z tytułu zobowiązań podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
01.02.2025	ATREM S.A.	PJP Makrum S.A.	Umowa poręczenia	Pruszyński Sp. z o.o.	1 000	30.06.2027
16.01.2025	GK IMMOBILE S.A.	CRISMO Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	29 721	31.12.2039
16.01.2025	FOCUS HOTELS S.A.	CRISMO Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	29 721	31.12.2039
16.01.2025	GK IMMOBILE S.A.	HOTEL 1 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	25 500	31.12.2039
16.01.2025	FOCUS HOTELS S.A.	HOTEL 1 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	25 500	31.12.2039
16.01.2025	GK IMMOBILE S.A.	ARONN Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	22 609	31.12.2039
16.01.2025	FOCUS HOTELS S.A.	ARONN Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	13 198	31.12.2039
16.01.2025	GK IMMOBILE S.A.	CARNAVAL Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	47 656	31.12.2039
16.01.2025	FOCUS HOTELS S.A.	CARNAVAL Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	47 656	31.12.2039
16.01.2025	GK IMMOBILE S.A.	KUCHET Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	21 821	31.12.2039
16.01.2025	FOCUS HOTELS S.A.	KUCHET Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	21 821	31.12.2039
06.02.2025	GK IMMOBILE S.A.	CDI 12 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Alior Bank S.A.	47 390	15.12.2025
06.02.2025	GK IMMOBILE S.A.	CDI 12 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Alior Bank S.A.	2 500	15.12.2025
17.04.2025	GK IMMOBILE S.A.	PJP Makrum S.A.	Umowa poręczenia	mBank S.A.	4 240	30.06.2030
30.06.2025	GK IMMOBILE S.A.	CDI 9 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Alior Bank S.A.	85 575	15.12.2030
30.06.2025	GK IMMOBILE S.A.	CDI 9 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Alior Bank S.A.	3 500	15.12.2030
29.08.2025	GK IMMOBILE S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie poręczyciela weksla własnego	BOŚ S.A.	300	27.08.2026
30.09.2025	PJP Makrum S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Oświadczenie poręczyciela	mBank S.A.	24 000	31.07.2032

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w trzech kwartałach 2025 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów, pożyczek lub innych poręczeń za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

W trzech kwartałach 2025 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.					
28.03.2025	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	564	16.04.2027
28.04.2025	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	143	17.09.2026
18.06.2025	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	105	01.05.2027
12.08.2025	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja wadialna	20	31.10.2025
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
24.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	101	31.10.2028
27.01.2025	PZU SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	500	02.05.2025
28.01.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	164	15.07.2025
10.03.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	928	15.03.2026
19.03.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	410	18.03.2030
28.03.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 237	30.04.2025
03.04.2025	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	29	01.07.2025
28.04.2025	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	750	25.08.2025
13.05.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	492	30.10.2025
21.05.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	852	19.02.2026
26.05.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 046	21.11.2025
13.06.2025	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	769	10.09.2025
16.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	606	12.12.2025
15.07.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	82	15.07.2028
16.07.2025	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	164	28.04.2026
31.07.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	161	11.08.2028
04.08.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	583	28.02.2026
04.08.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	2 475	30.12.2027
04.08.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 866	31.01.2026
12.08.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	429	06.04.2028
03.09.2025	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	750	18.06.2028
04.09.2025	KUKE	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 159	08.04.2029
08.09.2025	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	50	15.10.2025
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.					
14.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	38	26.11.2028
15.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	20	12.12.2029
30.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	32	07.09.2029
05.02.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	45	14.09.2025
18.02.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	29	30.06.2025

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
03.03.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	247	31.08.2025
12.03.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	671	29.05.2026
28.03.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	808	14.07.2025
01.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	25	31.03.2028
08.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	356	29.08.2025
11.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	238	24.06.2025
22.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	160	30.07.2025
22.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	147	20.05.2026
28.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	41	30.03.2030
30.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	43	30.04.2028
30.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	79	30.06.2025
12.05.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	330	30.09.2025
13.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	184	06.12.2025
13.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 058	26.02.2028
17.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	293	31.10.2025
18.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	269	17.08.2026
24.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	155	26.10.2025
16.07.2025	Pekao S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	86	23.05.2029
08.08.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	238	24.09.2025
14.08.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	332	19.02.2026
21.08.2025	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	371	05.03.2026
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
07.01.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zapłaty	650	19.07.2025
14.01.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	130	29.04.2025
16.01.2025	PZU	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	21.04.2025
22.01.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	200	30.04.2025
05.02.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 300	09.06.2025
12.02.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	600	16.06.2025
17.02.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	85	22.05.2025
18.02.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu i rękojmi	829	31.10.2028
18.02.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu i rękojmi	1 435	17.02.2030
28.02.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	2 201	27.06.2027
28.02.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	1 199	29.04.2026
03.03.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	682	02.03.2030
03.03.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 459	02.03.2030
03.03.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	700	02.02.2027
19.03.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	120	20.06.2025
21.03.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	23.05.2025
21.03.2025	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	80	23.06.2025

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
26.03.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	4 794	20.03.2026
31.03.2025	PZU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	150	29.08.2025
16.04.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	18.07.2025
16.04.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja łączona	162	15.04.2030
17.04.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 207	17.07.2026
25.04.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	194	22.04.2030
28.04.2025	PZU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	750	25.08.2025
30.04.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	140	01.09.2025
12.05.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	817	04.09.2026
15.05.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	100	24.07.2026
23.05.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	459	21.06.2027
23.05.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 371	22.12.2027
09.06.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	119	01.02.2028
09.06.2025	PZU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	06.10.2025
13.06.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	550	30.09.2026
26.06.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	23.10.2025
01.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	29.09.2025
04.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	600	02.12.2025
11.07.2025	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 371	14.02.2028
14.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	14.10.2025
21.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	21.10.2025
21.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	18.12.2025
21.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	21.10.2025
31.07.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	45	31.10.2025
13.08.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	05.12.2025
20.08.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	20.11.2025
22.08.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	22.11.2025
22.08.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	120	19.11.2025
29.08.2025	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	713	28.04.2027
18.09.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	34	03.10.2028
22.09.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	128	06.10.2030
22.09.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	23.12.2025
22.09.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	23.12.2025
25.09.2025	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	550	23.12.2025
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
30.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	53	29.01.2026
14.03.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 865	13.04.2026
04.04.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	277	03.04.2026
27.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 979	26.06.2026
18.07.2025	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	535	17.07.2026
UDZIELONE NA ZLECENIE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.					
07.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	50	06.01.2026
10.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	8	16.10.2025
17.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	110	16.01.2026
21.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	8	31.08.2025
22.01.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	48	21.01.2026

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
06.02.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	593	05.02.2026
01.05.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 388*	30.04.2026
04.06.2025	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	25 750	13.08.2025

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

5. Akcjonariat Spółki

Poniższe zestawienia przedstawiają strukturę akcjonariatu Spółki Dominującej – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ na dzień 30.09.2025 roku oraz stan zgodny ze zmianami, które nastąpiły po dniu bilansowym (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).

Akcyonariusz	Liczba akcji zwykłych	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	% udziału w głosach na WZ
Stan na 30.09.2025				
Rafał Jerzy (osobiście oraz pośrednio poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych' Fundację Rodzinną i MJT Sp. z o.o.)	46 649 697	61,90%	46 649 697	61,90%
Francois Gros (osobiście oraz za pośrednictwem Filon sp. z o.o. i FG International Investment Holding Limited)	10 593 609	14,06%	10 593 609	14,06%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A	4 479 266	5,94%	4 479 266	5,94%
Pozostali akcjonariusze	13 640 360	18,10%	13 640 360	18,10%
OGÓŁEM	75 362 932	100%	75 362 962	100%

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

W dniu 26 lutego 2025 roku doszło do zawarcia porozumienia między Fundacją Rodziny Jerzych Fundacją Rodzinną, Rafałem Jerzy, Mikołajem Jerzy, MJT Sp. z o.o., Francois Gros, Filon Sp. z o.o. oraz FG International Investment Holding Limited o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Łącznie strony porozumienia posiadają 79,51% akcji Spółki. Porozumienie zostało zawarte na czas określony, do dnia rozliczenia Wezwania Dobrowolnego przeprowadzonego wspólnie przez Strony Porozumienia.

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

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

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

Po wezwaniu Rafał Jerzy posiada bezpośrednio i pośrednio 46.649.697 sztuk akcji Spółki co stanowi 61,90% ogólnej liczby głosów na WZ.

6. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Dominującą wg stanu na dzień 30.09.2025 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Stan na 31.12.2024</i>	<i>Zwiększenie stanu posiadania</i>	<i>Zmniejszenie stanu posiadania</i>	<i>Stan na 30.09.2025</i>
Zarząd				
Rafał Jerzy (bezpośrednio i pośrednio)	46 224 712	424 985	0	46 649 697
Piotr Fortuna	159 000	0	0	159 000
Mikołaj Jerzy	3 106 088	0	0	3 106 088
Paweł Mirski	4 488	0	0	4 488
Rada Nadzorcza				
Mirosław Babiacyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Piókarz	500	0	0	500
Beata Jerzy	0	0	0	0
Jacek Woźniak*	0	0	0	0
Piotr Kulesa*	47 013	40 093	19 113	67 993

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

W dniu 17 lipca 2025 roku wpłynęło zawiadomienie o nabyciu 21 224 akcji Spółki Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. przez Pana Piotra Kulesę.

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

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

7. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku Grupa nie była stroną transakcji zawartych na innych zasadach niż rynkowe.

8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Toczące się sprawy sądowe opisane zostały w nocie 22.1 *Sprawy sporne i roszczenia w toku*, w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy za okres zakończony 30 września 2025 roku.

9. Inne informacje, które w ocenie Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku Spółka Dominująca posiadała finansowanie obrotowe, systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytu inwestycyjnego.

Bieżące wpływy do Spółki w roku 2025 i latach następnych związane będą głównie z usługami administracyjnymi i holdingowymi przez nią świadczonymi. Odbiorcami usług są w większości podmioty zależne. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decydować będzie płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

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

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

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

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

W segmencie hotelowym charakterystyczna jest systematyczność wpływów i stosunkowo niska wartość pojedynczych płatności. Priorytetowe znaczenie ma prawidłowy monitoring dużej ilości płatności oraz umiejętność kumulowania odpowiedniej nadwyżki środków finansowych z przeznaczeniem na płatności związane z kredytami finansującymi nieruchomości hotelowe oraz z czynszem za hotele dzierżawione od podmiotów zewnętrznych. W tym segmencie płynność finansowa wpierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym. Posiadany w banku finansującym limit gwarancyjny umożliwia zabezpieczenie płatności czynszów przez Grupę dzięki czemu nie ma konieczności blokowania środków pieniężnych na kaucje z tego tytułu.

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

W kolejnych miesiącach 2025 roku Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych.

Developing

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

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

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

Hotelarstwo

W najbliższych latach spółka zamierza kontynuować swój rozwój poprzez dzierżawę kolejnych hoteli na terenie Polski, a także poprzez zarządzanie hotelami pod markami międzynarodowymi. W lipcu 2025 spółka otworzyła swój pierwszy hotel we Wrocławiu. 4 gwiazdkowy obiekt pod marką Focus Hotel Premium znajduje się w doskonałej lokalizacji, blisko Rynku i Starego Miasta. Na początku przyszłego roku planowane jest otwarcie kolejnego hotelu w Olsztynie, w standardzie Premium.

Przemysł

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

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

10. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie),
- globalna sytuacja makroekonomiczna i skala zmian w światowym handlu (wpływ wojen celnych na gospodarkę),
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, automatyce i elektroenergetyce, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym oraz energetycznym,
- skala inwestycji w sektorze energetycznym i gazowym, sieci przesyłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji w gazownictwie,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: popyt na usługi budowlane, ale także wzrost cen materiałów i usług budowlanych, podaż usług budowlanych podwykonawców,

- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań z udziałem podmiotów zewnętrznych,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy oraz związany z nim poziom inflacji,
- poziom kursu EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej oraz poziom USD na zakupy importowe,
- sytuacja na GPW, rzutująca na plany inwestycyjne Grupy, w tym ewentualne akwizycje lub decyzje o debiucie Spółek z Grupy.

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

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

Główne cele strategiczne Grupy Kapitałowej Immobile związane są z:

- optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- kontynuowaniem strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, pozyskania nowych kompetencji, Grupa nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach, w tym analiza możliwych synergii we współpracy z Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.,
- alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,

- silnym rozwojem działalności deweloperskiej zarówno w obszarze budownictwa mieszkaniowego, jak i w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych,
- wzrostem wartości kontraktów w segmencie budownictwa przemysłowego ulokowanego w spółce zależnej i utrzymanie rentowności tego segmentu,
- poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym,
- efektywnym zarządzaniem hotelami oraz lokalami gastronomicznymi,
- pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy,
- kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacją finansowania aktywów Grupy,
 - dostosowaniem struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacją wewnętrzną Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

Grupa intensywnie analizuje możliwości jej dalszego rozszerzenia poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamyh z segmentami Grupy.

Bydgoszcz, 28 listopada 2025 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Członek Zarządu

Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu

Paweł Mirski



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