



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



HOTELARSTWO



BUDOWNICTWO



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE
SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 2025 ROKU**

BYDGOSZCZ, 28 LISTOPADA 2025 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	9
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	10
4.1. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	10
5. Porównywalność danych	11
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
7. Sezonowość działalności	11
8. Informacje dotyczące segmentów działalności	11
9. Przychody i koszty	17
10. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	18
10.1. Wspólne postanowienia umowne	19
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	20
12. Podatek dochodowy	20
13. Rzeczowe aktywa trwałe	21
14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe	22
15. Nieruchomości inwestycyjne	23
16. Aktywa niematerialne	24
17. Zapasy	25
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26
19. Rezerwy	27
20. Kredyty i pożyczki	28
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	36
22.3. Zobowiązania inwestycyjne	36
22.4. Kapitał podstawowy	36
22.5. Zarządzanie kapitałem	36
22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37
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	38
23.1. Nabycie jednostek	38
23.2. Zbycie jednostek zależnych	38
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	39
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	40
25. Instrumenty finansowe	40
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi	40
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	41

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	8	719 790	631 657	288 607	227 473
Koszt własny sprzedaży	8	580 247	509 727	236 436	177 932
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8	139 543	121 930	52 171	49 540
Koszty sprzedaży	8	48 155	45 846	19 900	15 896
Koszty ogólnego zarządu	8	43 256	38 971	9 506	12 444
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	8	48 132	37 114	22 765	21 200
Pozostałe przychody operacyjne	9	3 015	1 059	1 930	437
Pozostałe koszty operacyjne	9	1 426	1 551	1 051	1 129
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	-1 982	-2 740	-1 019	-119
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		47 739	33 881	22 624	20 389
Przychody finansowe	9	145	1 581	67	514
Koszty finansowe	9	19 731	13 909	6 599	6 592
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		28 153	21 553	16 093	14 311
Podatek dochodowy	12	5 987	6 948	3 130	4 320
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		22 167	14 605	12 962	9 991
Działalność zaniechana					
Zysk netto z działalności zaniechanej		-3 980	-54 811	-236	-16 773
Zysk (strata) netto		18 187	-40 206	12 726	-6 782
Inne całkowite dochody					
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		151	-464	198	-198
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		151	-464	198	-198
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		151	-464	198	-198
Całkowite dochody		18 337	-40 671	12 924	-6 980

Zysk (strata) netto przypadający:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		11 878	-41 344	10 356	-9 515
- podmiotom niekontrolującym		6 309	1 138	2 370	2 733
Całkowite dochody przypadające:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		11 834	-41 864	10 524	-9 447
- podmiotom niekontrolującym		6 504	1 194	2 400	2 468
Podstawowy zysk (strata) na akcje		0,24	-0,54	0,17	-0,13
-z działalności kontynuowanej		0,30	0,19	0,17	0,13
-z działalności zaniechanej		-0,05	-0,73	0,00	-0,22
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		0,24	-0,54	0,17	-0,13
-z działalności kontynuowanej		0,30	0,19	0,17	0,13
-z działalności zaniechanej		-0,05	-0,73	0,00	-0,22

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	16	3 479	3 541
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	14	175 613	147 723
Rzeczowe aktywa trwałe	13	217 806	207 960
Nieruchomości inwestycyjne	15	110 935	111 657
Pozostałe należności	18	10 603	14 176
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	563	2 980
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		22 682	16 468
Aktywa trwałe		541 680	504 505
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17	208 379	170 567
Aktywa z tytułu umowy	10	33 724	26 189
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	194 238	158 980
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	1 122	389
Rozliczenia międzyokresowe		4 687	3 130
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.6	16 382	21 491
Aktywa obrotowe		458 533	380 746
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		193	52 208
Aktywa razem		1 000 406	937 459

Pasywa	Nota	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
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		-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	20	125 879	122 783
Leasing	14	165 840	133 644
Pozostałe zobowiązania	21	11 399	12 849
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	9 364	12 427
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	670	666
Pozostałe rezerwy	19	13 681	11 217
Zobowiązania długoterminowe		326 834	293 586
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	213 623	185 437
Zobowiązania z tytułu umów	10	81 728	70 798
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	9 075	6 439
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	159 766	127 288
Leasing	14	19 896	21 293
Pozostałe rezerwy	19	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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		28 153	21 553
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej		-3 980	-54 736
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		24 174	-33 183
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	13	10 048	12 189
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		-315	5 733
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	405	654
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	14	18 130	23 219
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		2 472	-350
Zysk (strata) ze sprzedaży i likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		-1 919	1 725
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-69	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	1 389	-166
Koszty odsetek	9	17 817	22 860
Odpisy aktualizujące wartość firmy		0	1 000
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej		-4 314	0
Inne korekty		-461	0
Korekty razem		43 183	66 863
Zmiana stanu zapasów	22.8	-32 306	-8 099
Zmiana stanu należności	22.8	-25 166	-7 513
Zmiana stanu zobowiązań	22.8	20 556	26 256
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	22.8	-2 584	-722
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	22.8	3 395	-18 225
Zmiany w kapitale obrotowym		-36 105	-8 304
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		319	1 206
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-386	-648
Zapłacony podatek dochodowy		-12 627	-6 066
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		18 557	19 868
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-122	-1 244
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	13	-19 012	-7 212
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13	2 079	1 118
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	15	-285	-747
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	0	47
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		6 446	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-10 894	-8 038
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	133 800	62 102
Splaty kredytów i pożyczek	20	-99 002	-40 785
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	14	-17 225	-24 399
Odsetki zapłacone		-17 187	-21 848
Dywidendy wypłacone		-3 366	-1 280
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-12 756	-26 210
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-5 093	-14 380
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		21 491	29 545
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		0	-15
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		16 398	15 150

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 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 01-01-2025 roku	18 841	-910	103 711	-489	20 126	-28 601	112 676	60 229	172 905
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2025	0	0	0	-44	0	17 236	17 192	-10 647	6 545
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	0	0	-5 313*	-5 313
Zmiana struktury grupy kapitałowej ***	0	0	0	0	0	5 358	5 358	-15 134	-9 776
Sprzedaż spółki zależnej	0	0	0	0	0	0	0	3 297	3 297
Całkowity dochód	0	0	0	-44	0	11 878	11 834	6 504	18 337
Zysk netto	0	0	0	0	0	11 878	11 878	6 309	18 187
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-44	0	0	-44	195	151
Saldo na dzień 30-09-2025 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	-534	20 126	-11 365	129 868	49 582	179 450

	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 01-01-2024 roku	18 841	-910	103 711	64	20 126	66 216	208 048	53 276	261 324
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2024	0	0	0	-520	0	-48 098	-48 618	3 797	-44 821
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	-6 754	-6 754	6 754**	0
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	0	0	-4 150*	-4 150
Całkowity dochód	0	0	0	-520	0	-41 344	-41 864	1 194	-40 671
Zysk netto	0	0	0	0	0	-41 344	-41 344	1 138	-40 206
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-520	0	0	-520	56	-464
Saldo na dzień 30-09-2024 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	-456	20 126	18 118	159 429	57 072	216 502

* Dywidenda uchwalona do wypłaty dla udziałowców niekontrolujących na dzień 30.09.2025r. dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 4 414 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna 1 046 tys. PLN. Dywidenda uchwalona do wypłaty dla udziałowców niekontrolujących na dzień 30.09.2024 r. dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 1 280 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna 2 870 tys. PLN.

** zwiększanie kontroli nad spółką „PBH” S.A. z 90,00% do 97,62%.

***zwiększenie kontroli nad spółką PJP MAKRUM S.A. z 65,73% do 76,14%.



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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września 2025 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2024 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2024 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 września 2025 roku oraz 30 września 2024 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 2025.

2. Zmiany w składzie Grupy

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

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

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

W dniu 8 sierpnia 2025 Grupy poinformowała, w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki PJP MAKRUM S.A. udział Grupy w ogólnej liczbie głosów z akcji Spółki PJP MAKRUM S.A. przekroczył 75% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w Spółce osiągając 76,14%. Szczegóły transakcji opisano w nocie 23.3.

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.

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 2024 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 29 kwietnia 2025 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 może mieć potencjalny wpływ na działalność Grupy.

Na dzień 30 września 2025 roku w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania krótkoterminowe Grupy są wyższe od aktywów obrotowych o 35,3 mln PLN, co stanowi 3,5% sumy bilansowej. Ponadto Zarząd Spółki dominującej zwraca uwagę na złamane warunki umów kredytowych na dzień 30 września 2025 roku, co zostało ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy nr 20. W ocenie Zarządu sytuacja ta nie zagraża płynności finansowej Grupy i ma charakter przejściowy.

Zarząd przewiduje poprawę relacji aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych w związku z planowanymi dodatnimi operacyjnymi przepływami finansowymi w czwartym kwartale 2025 roku oraz latach kolejnych pozwalającymi na eliminację luki płynności istniejącej na dzień bilansowy. Sporządzane przez Zarząd plany przepływów finansowych wykazuje nadwyżkę środków pieniężnych w co najmniej do końca 2026 roku

Dodatkowo Grupa planuje uruchomienie finansowania o charakterze średnioterminowym w segmencie deweloperskim w czwartym kwartale 2025, co poprawi strukturę zadłużenia Grupy.

W momencie publikacji niniejszego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską oraz światową (głównie UE) gospodarkę i ich dotychczasową stabilność i przewidywalność zachodzących w nich procesów gospodarczych. Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt czy też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią i Rosją.

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 2024 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2025 roku i później.

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

Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Brak Wymienności

Zmiany te określają sposób, w jaki jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna na inną walutę oraz w jaki sposób powinna ustalić natychmiastowy kurs wymiany w przypadku braku możliwości jej wymiany. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe 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:

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 te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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 może mieć wpływ na niektóre ujawnienia w sprawozdaniu finansowym Grupy.

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 istotnego 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 2024 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	184 358	169 174	191 447	20 078	152 316	2 418	719 790	12 080	731 870
Sprzedaż 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

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	205 156	125 125	121 808	42 079	135 060	2 428	631 657	51 599	683 256
Sprzedaż 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 KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	48 132	37 114
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	3 015	1 059
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-1 426	-1 551
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-1 982	-2 740
Pozostałe przychody i koszty razem	-393	-3 233
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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 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 30-09-2025 (niebadane)									
Region									
Kraj	84 316	169 174	191 447	20 078	152 316	2 418	619 747	12 080	631 827
Eksport, w tym kluczowe kraje:	100 042	0	0	0	0	0	100 042	0	100 042
<i>Niemcy</i>	34 317	0	0	0	0	0	34 317	0	34 317
<i>Wielka Brytania</i>	24 590	0	0	0	0	0	24 590	0	24 590
<i>Francja</i>	18 048	0	0	0	0	0	18 048	0	18 048
<i>Belgia</i>	4 885	0	0	0	0	0	4 885	0	4 885
Razem	184 358	169 174	191 447	20 078	152 316	2 418	719 790	12 080	731 870
Linia produktu							0		0
systemy przeładunkowe	120 291	0	0	0	0	0	120 291	0	120 291
parkingi	20 875	0	0	0	0	0	20 875	0	20 875
maszyny i kruszarki Makrum	13 414	0	0	0	0	0	13 414	0	13 414
wyposażenie magazynów	22 384	0	0	0	0	0	22 384	0	22 384
budownictwo	0	169 174	0	0	0	0	169 174	0	169 174
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	152 316	0	152 316	0	152 316
consulting budowlany	0	0	0	539	0	0	539	0	539
developing	0	0	0	19 538	0	0	19 538	0	19 538
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	2 418	2 418	0	2 418
automatyka i elektroenergetyka	0	0	191 447	0	0	0	191 447	0	191 447
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	12 080	12 080
stolarka i elewacje aluminiowe	6 881	0	0	0	0	0	6 881	0	6 881
pozostałe	512	0	0	0	0	0	512	0	512
Razem	184 358	169 174	191 447	20 078	152 316	2 418	719 790	12 080	731 870
Termin przekazania dóbr lub usług							0		0
w określonym momencie	143 188	0	0	20 078	152 316	2 418	318 000	12 080	330 080
w miarę upływu czasu	41 170	169 174	191 447	0	0	0	401 790	0	401 790
Razem	184 358	169 174	191 447	20 078	152 316	2 418	719 790	12 080	731 870

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 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 30-09-2024 (niebadane)									
Region									
Kraj	93 390	125 125	121 808	42 079	135 060	2 428	519 892	51 599	571 491
Eksport, w tym kluczowe kraje:	111 765	0	0	0	0	0	111 765	0	111 765
<i>Niemcy</i>	40 106	0	0	0	0	0	40 106	0	40 106
<i>Wielka Brytania</i>	27 318	0	0	0	0	0	27 318	0	27 318
<i>Francja</i>	17 733	0	0	0	0	0	17 733	0	17 733
<i>Niderlandy</i>	4 424	0	0	0	0	0	4 424	0	4 424
Razem	205 156	125 125	121 808	42 079	135 060	2 428	631 657	51 599	683 256
Linia produktu									
systemy przeładunkowe	137 808	0	0	0	0	0	137 808	0	137 808
parkingi	21 667	0	0	0	0	0	21 667	0	21 667
maszyny i kruszarki Makrum	16 930	0	0	0	0	0	16 930	0	16 930
wyposażenie magazynów	25 823	0	0	0	0	0	25 823	0	25 823
budownictwo	0	125 125	0	0	0	0	125 125	0	125 125
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	135 060	0	135 060	0	135 060
consulting budowlany	0	0	0	618	0	0	618	0	618
developing	0	0	0	41 461	0	0	41 461	0	41 461
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	2 428	2 428	0	2 428
automatyka i elektroenergetyka	0	0	121 808	0	0	0	121 808	0	121 808
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	0	0	51 599	51 599
stolarka i elewacje aluminiowe	2 544	0	0	0	0	0	2 544	0	2 544
pozostałe	383	0	0	0	0	0	383	0	383
Razem	205 156	125 125	121 808	42 079	135 060	2 428	631 657	51 599	683 256
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	166 558	0	0	42 079	135 060	2 428	346 126	51 599	0
w miarę upływu czasu	38 597	125 125	121 808	0	0	0	285 531	0	397 725
Razem	205 156	125 125	121 808	42 079	135 060	2 428	631 657	51 599	285 531
									683 256

9. Przychody i koszty

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 919	198
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	315	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	0	27
Otrzymane kary i odszkodowania	338	288
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	27	150
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	198	270
Pozostałe przychody operacyjne	216	126
Pozostałe przychody operacyjne razem	3 015	1 059

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	67
Zapłacone kary i odszkodowania	119	384
Darowizny	264	212
Korekta VAT o współczynnik	51	71
Inne koszty	538	817
Pozostałe koszty operacyjne razem	1 426	1 551

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)
Przychody z odsetek	111	320
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	0	580
Dodatnie różnice kursowe	0	612
Inne przychody finansowe	35	69
Przychody finansowe ogółem	145	1 581

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	7 647	4 478
Odsetki od pożyczek	213	470
Odsetki od innych zobowiązań	386	219
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	7 959	6 846
Ujemne różnice kursowe	1 058	0
Prowizje bankowe	1 581	1 844
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	757	0
Inne koszty finansowe	131	53
Koszty finansowe ogółem	19 731	13 909

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 30-09-2025 (niebadane)	Stan na 31-12-2024
Aktywa z tytułu umowy brutto	33 822	26 267
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-97	-78
Aktywa z tytułu umowy	33 724	26 189
Zobowiązania z tytułu umowy	81 728	70 798
w tym zaliczki	19 139	27 684

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 33 724 tys. PLN (wobec 26 189 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2024 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 30 września 2025 roku zobowiązania wyniosły 81 728 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024: 70 798 tys. PLN).

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

	Stan na 30-09-2025 (niebadane)	Stan na 31-12-2024
Aktywa z tytułu umowy:		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	26 189	23 426
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	24 684	21 658
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	20	-11
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-17 168	-18 884
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	33 724	26 189
Zobowiązania z tytułu umowy:		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	70 798	51 265
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	52 700	52 411
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-41 717	-32 877
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	81 728	70 798

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 30 września 2025 roku wyniosła 644 613 tys. PLN (2024 rok: 562 309 tys. PLN), z czego kwotę 512 848 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 30 września 2025 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 30 września 2025 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 30 września 2025 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 CSWLąd Poznań	53 078	72,53%	64,62%
Modernizacja SRP Jarszewko	3 399	45,58%	22,75%
Modernizacja SRP Krobia Miejsko - Górecka	4 114	46,03%	19,10%
Modernizacja SRP Pępowo	3 390	42,48%	20,50%
Modernizacja SRP Tarchały	2 382	53,82%	25,05%
SmartGrid Poznań Południe	39 937	34,33%	34,33%
Modernizacja systemów pomiarów hydrologicznych	183 052	50,74%	47,76%
Budowa stacji gazowej ZZU Turek	11 332	59,15%	59,15%
Infrastruktura dla kompleksu Olefin III w Płocku	1 480 532	20,02%	9,30%
Budowa stacji EC Szczecin	90 081	52,61%	7,54%
Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów	4 397	98,86%	43,72%
Roboty budowlane - Tłocznia Gazu Hołowczyce II	39 030	50,27%	17,36%
System ochrony kompleksu K-2725 CSW Ląd	26 946	49,32%	7,54%
Budowa SSRP Ciechanów	27 640	41,87%	0,00%

Na dzień 30 września 2025 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 1 969 mln PLN, w tym dla których spółki z Grupy były liderem konsorcjum 199 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).

Poniżej zaprezentowane zostały wybrane dane finansowe dotyczące kontraktów realizowanych w ramach konsorcjów na dzień 30 września 2025 roku i 30 września 2024 roku.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	90 788	72 677
Koszt własny sprzedaży	71 910	50 672

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024
Aktywa z tytułu umów	640	11
Zobowiązania z tytułu umów	43 253	30 969
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności - od zamawiającego albo konsorcjantów	50 127	28 631
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania - na rzecz konsorcjantów	0	776

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

12. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego Grupy za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku oraz okres porównywalny przedstawione zostały w poniższej tabeli

	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)
Bieżący podatek dochodowy	14 681	4 567
Opodatkowanie zagranicznych spółek zależnych	582	950
Odroczony podatek dochodowy	-9 277	1 506
Razem	5 987	7 023

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:

	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	28 153	-33 183
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	5 349	-6 305
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	123	351
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-318	-52
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	15	9 919
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	728	3 422
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	0	418
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	90	-730
Podatek dochodowy	5 987	7 023
Zastosowana średnia stawka podatkowa	21%	-21%

13. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)</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)	4 252	5 877	444	3 354	4 636	430	18 993
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-33	-361	0	-582	-1	-109	-1 086
Reklasyfikacja	0	19	1 146	80	149	-19	1 375
Amortyzacja (-)	0	-5 296	-1 189	-1 080	-2 225	0	-9 790
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	315	0	315
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	12	39	-2	-1	-3	-8	39
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2025 roku (niebadane)	9 709	177 954	4 110	8 254	10 828	6 951	217 806

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>od 01-01 do 31-12-2024</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku	5 227	198 636	5 136	5 341	15 286	3 291	232 917
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	386	2 380	1 101	2 159	2 410	4 960	13 396
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-135	-4 890	-285	-292	-1 889	-1 135	-8 626
Inne zmiany (w tym przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	0	17	462	1	-461	18
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	-3 378	-497	-11	-1 941	-1	-5 827
Amortyzacja (-)	0	-11 391	-1 640	-1 177	-3 953	0	-18 161
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-3 683	-115	0	-1 959	0	-5 757
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-5	2	1	2	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2024 roku	5 478	177 675	3 711	6 483	7 956	6 656	207 960

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 30-09-2025 (niebadane)</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2025 roku	14 189	117 356	6 491	6 541	3 146	147 723
Zwiększenia	0	44 945	329	1 812	762	47 848
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-91	-40	-284	-415
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	-1 295	-80	-403	-1 777
Amortyzacja (-)	-166	-13 650	-824	-2 821	-553	-18 015
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-188	0	-73	0	-261
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2025 roku (niebadane)	14 023	148 973	4 610	5 338	2 669	175 613

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>od 01-01 do 31-12-2024</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku	14 411	158 604	5 575	3 339	3 074	185 002
Zwiększenia	0	13 907	2 098	6 494	868	23 367
Aktualizacja wartości	0	1 959	0	277	0	2 237
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-13 756	0	-298	0	-14 054
Inne zmiany (przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych/ do aktywów trwałych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-))	0	-18 061	-18	-29	29	-18 079
Amortyzacja (-)	-222	-25 291	-1 163	-3 240	-825	-30 741
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-7	0	-2	0	-9
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2024 roku	14 189	117 356	6 491	6 541	3 146	147 723

Zobowiązanie leasingowe

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

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
Na dzień 1 stycznia	154 937	195 422
Zwiększenia (nowe leasingi)	47 928	23 367
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-415	-14 205
Aktualizacja wartości zobowiązania	511	2 237
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	-20 036
Płatności leasingowe	-17 225	-32 121
Różnice kursowe	0	274
Na koniec okresu	185 736	154 937
<i>Krótkoterminowe</i>	19 896	21 293
<i>Długoterminowe</i>	165 840	133 644

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 9 m-cy zmieniłyby istotne wartość posiadanych nieruchomości. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej wyceny wykonane na dzień 31 grudnia 2024 roku są aktualne na dzień 30 września 2025 roku. W związku z powyższym na dzień 30 września 2025 roku nie została podjęta decyzja o ponownej wycenie.

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
Grunty inwestycyjne	60 462	61 210
Nieruchomości komercyjne	50 473	50 447
Wartość bilansowa	110 935	111 657

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024
Wartość bilansowa na początek okresu	111 657	105 390
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	3 178
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-1 007	0
Aktywowanie późniejszych nakładów	285	809
Sprzedaż nakładów inwestycyjnych (-)	0	-111
Reklasyfikacja na/z rzeczowy majątek trwały	0	2 390
Wartość bilansowa na koniec okresu	110 935	111 657

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnej powstałe w bieżącym okresie wynikają z poniesionych nakładów w kwocie 285 tys. PLN oraz reklasyfikacji gruntu o wartości 1 007 tys. PLN na zapas w związku z realizacją kolejnych prac segmenty developingu.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W trzech kwartałach 2025 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.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-09-2025 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	37 214	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	9 739 m2 Powierzchnia biurowa 66 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 78 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 350 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 38 807 m2	36 063 (w tym 3 964 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,50 PLN/m2 do 1 502,41 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 23 332 m2	13 948	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 550,00 PLN/m2 do 672,83 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	1 070 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 173,87 PLN/m2 do 262,94 PLN/m2
5.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	9 382 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 610,42 PLN/m2 do 1 862,44 PLN/m2
6.	Złotniki ul. Czołgowa 4	13 259	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	36,65 zł / m2
Razem		110 935			

16. Aktywa niematerialne

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	655	543	265	3 541
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	87	0	35	122
Amortyzacja (-)	0	0	-152	-25	-7	-184
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2025 roku (niebadane)	2 078	0	590	518	293	3 479

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2024 roku	17 662	87	968	608	106	19 430
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	18	1 202	0	164	1 384
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	-15 564	-36	-684	0	0	-16 284
Amortyzacja (-)	0	-69	-829	-65	-5	-968
Różnice kursowe	0	0	-21	0	0	-21
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2024 roku	2 097	0	636	543	265	3 541

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi głównie znak towarowy PROM (2 078 tys. PLN). W związku ze sprzedażą udziałów spółek segmentu modowego, aktywa tego segmentu, w tym znak towarowy QUIOSQUE i LAURELLA, zostały na dzień 31.12.2024 roku zreklasyfikowane do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Sprzedaż udziałów nastąpiła w pierwszym kwartale 2025 roku – szczegóły w nocie 23.2.

Zarząd PJP MAKRUM przeprowadził również na dzień 31 grudnia 2024 roku test na utratę ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeladunki w segmencie Przemysł Grupy do którego należy znak towarowy „PROM”. Założenia do testu zostały przedstawione w nocie 19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zakończonego 31 grudnia 2024 roku, opublikowanego 29 kwietnia 2025 roku. Przeprowadzony test nie wskazał na konieczności dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów niematerialnych segmentu, w tym znaku towarowego „PROM”.

Na dzień 30 września 2025 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 2024 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 2024 roku. Przeprowadzone analizy wykazały, że Spółka będzie w stanie realizować w 2025 i latach następnych założenia (przychody ze sprzedaży, rentowność), które zostały ujęte w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2024 roku.

17. Zapasy

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
Materiały	24 779	16 476
Półprodukty i produkcja w toku	126 402	86 984
Wyroby gotowe	34 846	45 817
Towary	22 352	21 290
Wartość bilansowa zapasów razem	208 379	170 567

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	za okres od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	za okres od 01-01 do 31-12-2024
Stan na początek okresu	1 450	4 822
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	454	1 195
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-85	-1 222
Inne zmiany (aktywa zaklasyfikowane do sprzedaży)	0	-3 346
Stan na koniec okresu	1 818	1 450

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	108 275	74 529
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	13 041	24 709
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	87 062	71 329
Stan na koniec okresu	208 379	170 567

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

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 30 września 2025 roku osiągnęła poziom 10 603 tys. PLN i spadła o 3 573 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 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

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	187 180	161 203
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-14 309	-14 065
Należności z tytułu dostaw i usług netto	172 872	147 138
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	5 239	3 088
Inne należności	102	1 076
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-907	-887
Pozostałe należności finansowe netto	5 359	3 277
Należności finansowe	178 231	150 415
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	8 646	3 830
Przedpłaty i zaliczki	6 207	1 975
Pozostałe należności niefinansowe	1 381	2 987
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-228	-228
Należności niefinansowe	16 007	8 565
Należności krótkoterminowe razem	194 238	158 980

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 30 września 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024
Stan na początek okresu	14 952	13 749
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	2 251	3 207
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-289	-1 375
Odpisy wykorzystane (-)	-1 653	-187
Inne zmiany (różnice kursowe)	-45	-441
Stan na koniec okresu	15 216	14 952

19. Rezerwy***Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych***

Na pozycję rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych składają się rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych. Saldo na dzień 30 września 2025 roku wynosiło 670 tys. PLN i nie uległo istotnej zmianie w stosunku do stanu z 31 grudnia 2024 roku.

Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	0	850	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	442	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	4 351	4 477	13 537	11 063
Premie dla pośredników sprzedaży	2 172	1 701	0	0
Inne rezerwy	1 453	4 342	145	154
Pozostałe rezerwy razem	7 976	11 812	13 681	11 217

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 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	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	6 000	4 283	28.05.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, w Bydgoszczy BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 103.500 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6 i na nieruchomości Aronn KW nr LD1M/00175075/7, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	5 000	3 999		WIBOR 1M	Spłata w terminie 120 dni od dnia uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	3 256		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	2 017		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 904		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
2	Pekao S.A.	Limit wielocelowy	Kredyt w rachunku bieżącym	18 000	17 487	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 KUK w kwocie 28.000 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	2 000	2 000		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	5 021		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	8 000	2 488		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	5 000	5 000		WIBOR 1M	Spłata w ciągu 3 miesięcy od daty uruchomienia transzy	
3	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym		10 000	9 637	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	14 556	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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 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	3 816	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	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		5 000	2 751	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/000060014/6, 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	weksel własny in blanco, przelew wierzytelności z kontraktu, poręczenie GKI, OPE
8	BOŚ Bank S.A.	Linia wielocelowa	Kredyt obrotowy odnawialny	20 000	1 420	27.08.2026	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel 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	2 331	24.02.2026	WIBOR ON	Z bieżących wpływów	weksel 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		10 000	5 992	30.06.2026	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 (ORLEN)	Kredyt obrotowy odnawialny	5 000	794	12.06.2026	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	-
12	BOŚ Bank S.A.	Linia wielocelowa	Kredyt w rachunku bieżącym	2 380	2 323	31.12.2025	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
13	Santander 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
14	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	12 000	8 395	28.02.2026	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna łączna do kwoty 29.100 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
15	Alior Bank	Kredyt inwestycyjny		42 692	41 373	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
16	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	Kredyt obrotowy nieodnawialny		1 773	1 476	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
17	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	Kredyt obrotowy nieodnawialny		1 857	897	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
18	Alior Bank	Kredyt obrotowy nieodnawialny		85 575	0	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
19	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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
20	Alior Bank	Kredyt obrotowy nieodnawialny		47 390	20 925	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
21	Alior Bank	Kredyt obrotowy odnawialny		2 500	365	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
22	Santander Bank Polska SA	Kredyt inwestycyjny		9 284	8 594	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 wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia
				3 199	3 199	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	
				800	800	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	
23	Santander Bank Polska SA	Kredyt inwestycyjny		20 000	18 757	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 wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności 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 wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu
				7 999	7 999	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	
				2 000	2 000	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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
24	Santander Bank Polska SA	Kredyt inwestycyjny		14 268	9 964	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
				5 999	5 999	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	
				1 500	1 500	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	
25	Santander Bank Polska SA	Kredyt inwestycyjny		20 000	7 777	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
				5 766	5 453	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	
				1 441	1 363	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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
26	Santander Bank Polska SA	Kredyt inwestycyjny		11 713	11 123	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
				2 928	2 781	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					265 037				

Grupa nie dotrzymała 1 z 3 warunków umów kredytów zawartych z mBank dotyczących kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytu odnawialnego.

Zgodnie z umowami niedotrzymanie tych warunków może wpłynąć na wzrost kosztu finansowania kredytów lub na zmianę terminu wymagalności. Grupa dokonała reklasyfikacji długoterminowego salda kredytu udzielonego w ramach wspomnianej umowy, w kwocie 5 992 tys. PLN, do zobowiązań krótkoterminowych.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
Kredyty	265 037	218 862
Pożyczki	18 375	28 777
Odsetki naliczone	2 233	2 432
Razem	285 646	250 071
Część krótkoterminowa	159 766	127 288
Część długoterminowa	125 879	122 783

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
Stan na początek okresu	250 071	235 450
Splata	-99 002	-89 868
Zaciągnięcie	133 800	105 650
Splata odsetek	-9 227	-16 927
Inne zmiany - reklasyfikacja	0	-2 211
Zmiana kursów walut	533	426
Odsetki naliczone w okresie	9 471	17 552
Stan na koniec okresu	285 646	250 071

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

	30-09-2025 (niebadane)		31-12-2024	
	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
Finansujące nieruchomości	33 357	118 986	13 068	106 358
Finansujące przemysł	73 485	5 502	77 684	774
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	18 478		11 314	4 182
Pozostałe	34 446	1 392	25 221	11 468
Ogółem	159 766	125 879	127 288	122 783

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	144 650	130 182
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	19
Kaucje	12 330	8 863
Zobowiązania z tytułu dywidendy	1 947	0
Inne zobowiązania finansowe	583	898
Zobowiązania finansowe	159 509	139 962

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	20 419	20 686
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	16 755	16 884
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	6 295	6 243
Inne zobowiązania niefinansowe	10 646	1 663
Zobowiązania niefinansowe	54 115	45 476
Zobowiązania krótkoterminowe razem	213 623	185 437

Na długoterminowe zobowiązania składają się kaucje w kwocie 9 624 tys. PLN oraz zobowiązanie z tytułu leasingu zwrotnego w kwocie 1 775 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

Poniżej opisano zmiany w toczących się sprawach sądowych względem stanu opisanego w nocie 35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2024 rok.

Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Sprawa w postępowaniu sądowym w I instancji zakończyła się wyrokiem z dnia 24 marca 2025 roku oddalającym powództwo Zamawiającego w całości. Zamawiający nie składał apelacji, zatem wyrok jest prawomocny.

Sprawa przeciwko MCC S.A.

Sprawa w postępowaniu sądowym w I instancji zakończyła się wyrokiem z dnia 6 marca 2025r. zasądającym w całości powództwo na rzecz ATREM S.A. Pozwana złożyła apelację od w/w wyroku zaskarżając wyrok w całości. Atrem S.A. odpowiedziała na apelację wnosząc o oddalenie apelacji.

Sprawa o zapłatę przeciwko spółce zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 23 września 2025r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała od EMTOR Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu (dalej Zamawiający) pisma z wezwaniem do zapłaty kwoty 6.424.025,45 PLN tytułem kary umownej w związku z odstąpieniem przez Zamawiającego od zawartej z Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. umowy o wykonanie robót budowlanych dla zadania inwestycyjnego pn.: „Przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i podpiwniczenie istniejącego budynku restauracji z salą konsumpcyjną o część hotelową ze strefą odnowy biologicznej i basenem w Zbiczynie”. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. odesłała notę księgową wystosowaną wraz z w/w wezwaniem uznając ją za całkowicie bezzasadną. Jednocześnie Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. domaga się od Zamawiającego zapłaty kwoty łączne 8.781.635,70 zł tytułem należnego wynagrodzenia wynikającego z w/w umowy. W dniu 13 października 2025 r. Zamawiający złożył oświadczenie o potrąceniu jego wierzytelności ujętej na w/w nocie księgowej z wierzytelnością Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., która uznała także to oświadczenie jako bezpodstawne. W związku z brakiem zapłaty należności Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. pomimo kilku wezwań do zapłaty Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. planuje skierowanie do sądu pozwu o zapłatę. W związku z powyższym Grupa nie utworzyła rezerwy, jednakże w analizie

ryzyka kredytowego należności od Zamawiającego zostały zakwalifikowane do kategorii o podwyższonym ryzyku i objęte dodatkowym odpisem w kwocie 709 tys. PLN.

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 30 września 2025 roku wynosiło 275 045 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 52 358 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 roku.

Saldo gwarancji otrzymanych z tytułu gwarancji dobrego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek wynosi 22 514 tys. PLN.

22.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2025 roku jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe w przyszłości.

22.4. Kapitał podstawowy

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
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 30 września 2025 roku. Spółka dominująca posiada 414 031 akcji własnych.

22.5. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 30-09-2025	Stan na 31-12-2024
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	179 450	172 905
Kapitał	179 450	172 905
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 382	21 491
Kapitał własny	179 450	172 905
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	285 646	250 071
Leasing	185 736	154 937
Inne zobowiązania finansowe		898
Źródła finansowania ogółem	667 214	600 302
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,27	0,29

	Stan na 30-09-2025	Stan na 31-12-2024
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47 739	48 439
Amortyzacja	28 583	37 865
EBITDA *	76 322	86 304
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	285 646	250 071
Leasing	185 736	154 937
<i>Inne zobowiązania finansowe</i>		898
Dług (pomniejszony o środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	455 000	384 415
Wskaźnik długu do EBITDA **	5,96	4,45

* 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 9-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:

	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	7 597	8 180
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3 679	10 828
Środki pieniężne w kasie	166	199
Depozyty krótkoterminowe	3 856	1 384
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	1 085	900
Inne	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	16 382	21 491

22.7. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa ujmuje głównie środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na dzień 30 września 2025 roku wartość środków pieniężnych zablokowanych na rachunkach developerskich wynosiła 1 096 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2024 roku nie występowały takie środki.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe na dzień 30 września 2025 roku wynoszą 563 tys. PLN i są niższe o 2 417 tys. PLN w porównaniu do wartości z dnia 31 grudnia 2024 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

Jedyną istotną różnicą pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych jest niewypłacona dywidenda dla mniejszości w kwocie 1 947 tys. PLN wpływająca na wartość zmiany stanu zobowiązań.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2024 roku nie wystąpiły nabycia jednostek.

23.2. Zbycie jednostek zależnych

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.

Grupa dokonała odpowiednich odpisów aktualizujących majątku będącego przedmiotem sprzedaży w wyniku 2024 roku.

Aktywa netto będące przedmiotem sprzedaży na moment utraty kontroli prezentowały się jak poniżej:

Aktywa	wartość na dzień utraty kontroli
Aktywa niematerialne	10 124
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11 358
Rzeczowe aktywa trwałe	3 424
Zapasy	14 662
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 191
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 654
Razem	43 411

Zobowiązania	wartość na dzień utraty kontroli
Leasing finansowy	20 297
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	33 637
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23 494
Rezerwy	3 035
Razem	80 462

Aktywa netto	-37 051
Cena	8 100
Wynik na utracie kontroli	45 151

Grupa wyodrębniła działalność zaniechaną, dotyczącą sprzedaży segmentu modowego. W poniższej tabeli przedstawiono sprawozdanie z całkowitych dochodów z działalności zaniechanej:

	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	12 080	51 599
Koszt własny sprzedaży	16 169	72 446
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-4 089	-20 847
Koszty sprzedaży	1 777	7 210
Koszty ogólnego zarządu	1 552	8 641
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	-7 418	-36 698
Pozostałe przychody operacyjne	208	956
Pozostałe koszty operacyjne	655	9 735
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-40 822	-69
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-48 686	-45 409
Przychody finansowe	114	139
Koszty finansowe	543	9 466
Wynik na sprzedaży spółki zależnej	45 135	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 980	-54 736
Podatek dochodowy		75
Działalność zaniechana		
Zysk netto z działalności zaniechanej	-3 980	-54 811

Na dzień utraty kontroli nastąpiło ujawnienie należności i pożyczek wobec spółek PBH i Akardo, które dotychczas, na poziomie skonsolidowanym, były eliminowane w ramach korekt konsolidacyjnych. Wartość tych aktywów wynosi 40 884 tys. PLN, których utrata wartości jest w pełnej wysokości. Następuje także na moment utraty kontroli zwiększenie zobowiązania, nad którym Grupa Kapitałowa IMMOBILE utraciła kontrolę. W wyniku tych zdarzeń wynik na utracie kontroli poza wynikiem wypracowanym przez te spółki do dnia sprzedaży jest powiększony o ujawnione zobowiązania (40 884 tys. PLN). Co wpłynęło neutralnie na wynik działalności zaniechanej w 2025 roku.

W okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2024 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

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.

W dniu 8 sierpnia 2025 spółka zależna PJP MAKRUM S.A. w komunikacie bieżącym nr 16 poinformował, iż w wyniku wezwania ogłoszonego przez Grupę Kapitałową Immobile S.A. do zapisywania się na sprzedaż akcji PJP MAKRUM 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 PJP MAKRUM S.A. przekroczył 75% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu 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 okresie porównawczym, w dniu 24 lipca 2024 roku, Spółka Dominująca zawarła z ówczesną spółką zależną „PBH” S.A. umowę objęcia akcji serii G spółki „PBH” S.A.. Spółka opłaciła (pokryła) akcje serii G poprzez wniesienie wkładów pieniężnych w wysokości 99.450.000 PLN i jednocześnie „PBH” S.A. spłaciła Spółce Dominującej w podobnej kwocie zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych przez Spółkę GKI S.A..

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 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 29 kwietnia 2025 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 30 września 2025 roku jak i na dzień 31 grudnia 2024 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 30 września 2025 roku oraz w 2024 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 powiązanymi

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

Sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
<i>Sprzedaż do:</i>				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	0	0	0	0
Razem	0	0	0	0

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (w tysiącach PLN)

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024	30-09-2025 (niebadane)	31-12-2024
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	154	108	22	8
Kluczowego personelu kierowniczego	487	528	54	0
Razem	1 037	636	121	8

Pożyczki otrzymane od:	30-09-2025 (niebadane)		31-12-2024	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
FUNDACJA RODZINY JERZYCH	0	0	4 010	4 010
MJT Sp. z o.o.	0	0	0	1 549
Razem	0	0	4 010	5 559

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

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 30 września 2025 roku Emitent ("Spółka Przejmująca") w komunikatach bieżącym nr 26/2025 i nr 27/2025 zawiadomił o zamiarze połączenia Emitenta ze spółką zależną CDI 4 Sp. z o.o. oraz CDI 7 Sp. z o.o. ("Spółki Przejmowane"). Uchwała o połączeniu została podjęta przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Przejmującej w dniu 31 października 2025 roku (raport bieżący nr 32/2025). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółach Przejmowanych.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, 28 listopada 2025 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 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024	od 01-01 do 30-09-2025 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2024 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2024
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody ze sprzedaży	719 790	631 657	869 083	169 754	146 665	201 760
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47 739	33 881	48 439	11 259	7 867	11 245
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 153	21 553	22 665	6 640	5 004	5 262
Zysk (strata) netto	18 187	-40 206	-83 752	4 289	-9 336	-19 443
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	11 878	-41 344	-88 084	2 801	-9 600	-20 449
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,24	-0,54	-1,12	0,06	-0,13	-0,26
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,24	-0,54	-1,12	0,06	-0,13	-0,26
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2402	4,3068	4,3075

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 557	19 868	47 709	4 376	4 613	11 076
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10 894	-8 038	-8 957	-2 569	-1 866	-2 079
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-12 756	-26 210	-46 790	-3 008	-6 086	-10 862
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-5 093	-14 380	-8 054	-1 201	-3 339	-1 870
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2402	4,3068	4,3075

	30-09-2025 (niebadane)	30-09-2024 (niebadane)	31-12-2024	30-09-2025 (niebadane)	30-09-2024 (niebadane)	31-12-2024
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	1 000 406	951 282	937 459	234 331	222 309	219 391
Zobowiązania długoterminowe	326 834	284 048	293 586	76 556	66 380	68 707
Zobowiązania krótkoterminowe	493 867	450 732	423 433	115 681	105 333	99 095
Kapitał własny	179 450	216 502	172 905	42 034	50 595	40 465
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	129 868	159 429	112 676	30 420	37 258	26 369
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2692	4,2791	4,2730

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 30 września 2025 roku: 1 EUR = 4,2402 PLN

1 stycznia do 30 września 2024 roku: 1 EUR = 4,3068 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku: 1 EUR = 4,3075 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:

30 września 2025 roku: 1 EUR = 4,2692 PLN

30 września 2024 roku: 1 EUR = 4,2791 PLN

31 grudnia 2024 roku: 1 EUR = 4,2730 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