



GRUPA KAPITAŁOWA **IMMOBILE**

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

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 CZERWCA 2026 ROKU**

BYDGOSZCZ, 29 WRZEŚNIA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w okresie 6 miesięcy zakończonym 30.06.2026 roku	3
1.1.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Immobile, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji..	3
1.2.	Charakterystyka sprzedaży – jednostkowo spółka Grupa Kapitałowa Immobile S.A.	6
1.3.	Charakterystyka sprzedaży – skonsolidowane ujęcie Grupa Kapitałowa Immobile	7
1.4.	Jednostkowe wyniki finansowe dla Spółki GK Immobile S.A.	17
1.5.	Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Immobile	23
2.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe	27
3.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	28
4.	Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca	28
5.	Akcjonariat Spółki	31
6.	Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Dominującą wg stanu na dzień 30.06.2026 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania	32
7.	Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	32
8.	Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	32
9.	Inne informacje, które w ocenie Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę	33
10.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	34
11.	Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	36
12.	Oświadczenia Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdań	38

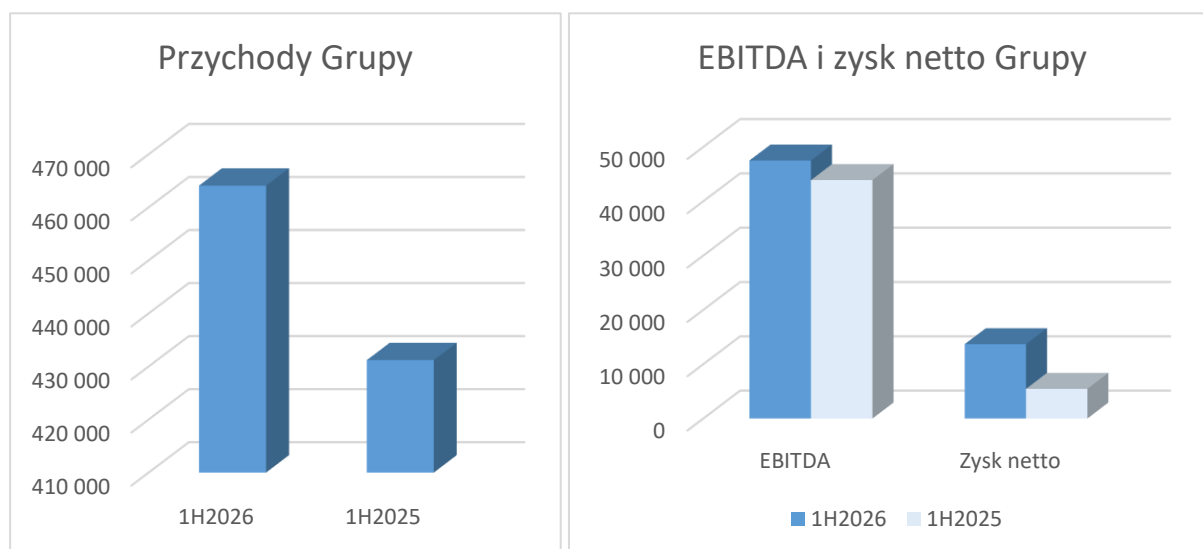
1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w okresie 6 miesięcy zakończonym 30.06.2026 roku

Dla Spółki Dominującej Grupa Kapitałowa Immobile S.A.:

- Przychody wyniosły 29,8 mln PLN
- EBITDA osiągnęła wartość dodatnią i wyniosła 11,5 mln PLN
- Zysk netto w wysokości 10,5 mln PLN

Dla Grupy Kapitałowej Immobile:

- Przychody wyniosły 464,1 mln PLN
- EBITDA osiągnęła wartość dodatnią i wyniosła 47,5 mln PLN
- Zysk netto wyniósł 13,7 mln PLN



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

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku GK Immobile S.A. zatrudniała 41 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie i biurze Zarządu,
- dziale administracyjno-księgowym i wsparcia biznesu,
- dziale controllingu finansowego,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- dziale IT,
- obszarze prawnym.

Spółka, w wyniku połączenia ze spółkami zależnymi, przejściowo kontynuuje działalność operacyjną tych podmiotów (np. sprzedaż lokali mieszkalnych i innych) do momentu jej naturalnego wygaśnięcia.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu nie uległ zmianie. Z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki zrezygnował Pan Jacek Woźniak ze skutkiem na dzień 14 stycznia 2026 roku. W dniu 19 stycznia 2026 roku Pan Wojciech Koczara został powołany do Rady Nadzorczej.

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

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		30.06.2026	31.12.2025
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz, Polska	76,60%	76,14%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,60%	76,14%
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,60%	76,14%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	76,60%	76,14%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	76,60%	76,14%
Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,60%	76,14%
ATREM S.A.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Bio Atrem 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Bio Atrem 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Dąbnica Sp. z o.o.*	Dąbrowa Białostocka, Polska	71,70%	-
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI KB Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,60%	76,14%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,60%	76,14%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

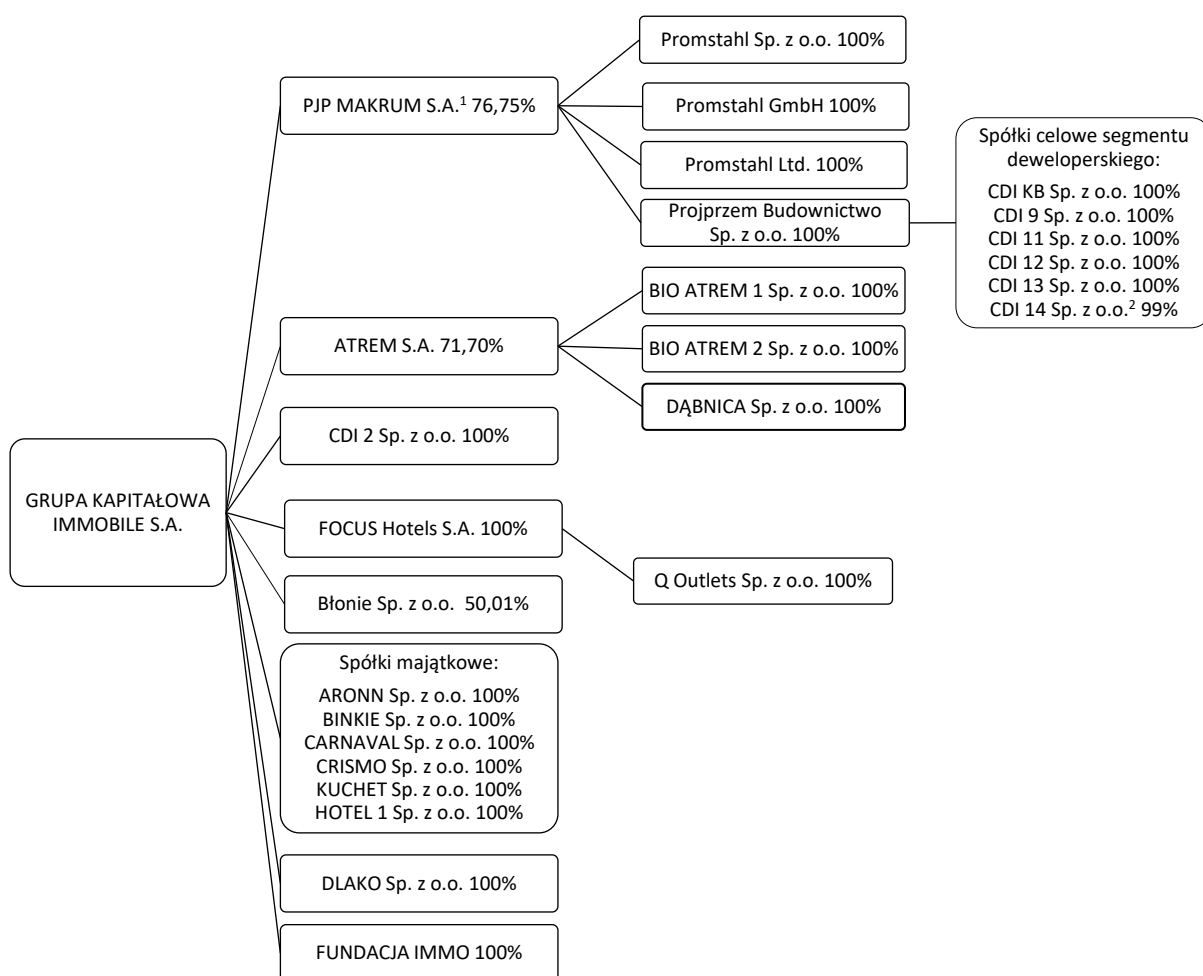
Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

CDI 10 Sp. z o.o. **	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,60%	76,14%
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,60%	76,14%
CDI 13 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	76,60%	76,14%
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Błonie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	50,01%	50,01%

* w dniu 24 kwietnia 2026 roku spółka ATREM S.A. dokonała zakupu 100% udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Białostockiej

** w dniu 1 czerwca 2026 roku spółka CDI 10 Sp. z o.o. została połączona ze spółką GK IMMOBILE S.A.

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



¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada na dzień publikacji 4.591.837 akcji PJP MAKRUM S.A., co stanowi 76,75% kapitału zakładowego, dających prawo do 4.591.837 głosów, co stanowi 76,75% ogólnej liczby głosów:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 4.328.694 sztuk akcji, tj. 72,35% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,

² Pozostały 1% udziałów w Spółce CDI 14 Sp. z o.o. posiada CDI KB Sp. z o.o., która jest w 100% zależna od Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

W dniu 24 kwietnia 2026 roku spółka ATREM S.A. dokonała zakupu 100% udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Białostockiej.

W dniu 1 czerwca 2026 roku spółka CDI 10 Sp. z o.o. została połączona ze spółką GK IMMOBILE S.A.

W dniu 23 i 24 czerwca 2026 roku Jednostka Dominująca nabyła łącznie 27 540 akcji PJP Makrum S.A. W konsekwencji powyższego zdarzenia oraz w wyniku połączenia ze spółką CDI 10 Sp. z o.o. (spółka posiadała 70 625 akcji PJP Makrum S.A.) łączna liczba akcji PJP MAKRUM S.A. posiadanych bezpośrednio przez Spółkę Grupa Kapitałowa Immobile S.A. zmieniła się z 4 221 309 akcji do 4 319 474 akcji. Ponadto po dniu bilansowym, w dniach 6 i 7 lipca 2026 roku, Jednostka Dominująca nabyła łącznie 9 220 akcji PJP Makrum S.A.

Po dniu bilansowym, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy z dnia 31 lipca 2026 roku oraz wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego dokonanego w dniu 31 lipca 2026 roku, nastąpiło połączenie PROMStahl Sp. z o.o. jako spółki przejmującej ze spółką Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą, bez podwyższania kapitału zakładowego i bez przyznawania udziałów spółki przejmującej, zgodnie z art. 515¹ § 1 k.s.h. PJP MAKRUM S.A. była jedynym wspólnikiem obu łączących się spółek. Połączenie stanowi zdarzenie niekorygujące po dniu bilansowym, dlatego nie wpłynęło na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2026 roku. Na ten dzień wartość bilansowa inwestycji PJP MAKRUM S.A. w Inicjatywie Północno-Zachodniej „PW” Sp. z o.o. wynosiła 10 335 tys. PLN. Połączenie zostanie ujęte w księgach spółki przejmującej metodą łączenia udziałów, bez zamykania ksiąg rachunkowych spółki przejmowanej. W jednostkowym sprawozdaniu finansowym PJP MAKRUM S.A., począwszy od dnia połączenia, inwestycja w Inicjatywę Północno-Zachodnią „PW” Sp. z o.o. nie będzie wykazywana odrębnie, a skutki połączenia zostaną uwzględnione w wartości inwestycji w PROMStahl Sp. z o.o. Połączenie nie spowoduje istotnej zmiany łącznej wartości inwestycji PJP MAKRUM S.A. ani wyniku finansowego Spółki.

W dniu 12 sierpnia 2026 roku, została zarejestrowana spółka CDI 14 Sp. z o.o. Grupa posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym (99% udziałów posiada spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. oraz 1% udziałów CDI KB Sp. z o.o.).

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

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

<i>Segmenty Operacyjne</i>	<i>Usługi Holdingowe</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Razem</i>
Okres od 01.01.2026 do 30.06.2026			
Przychody przypisane do segmentów	28 071	0	28 071
Wynik operacyjny segmentu	14 539	0	14 539
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	753	0	753
Aktywa segmentu na dzień 30.06.2026	518 302	61 852	580 154
Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025			
Przychody przypisane do segmentów	14 911	1 833	16 744
Wynik operacyjny segmentu	-604	107	-497
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	583	0	583
Aktywa segmentu na dzień 30.06.2025	471 260	56 483	527 743

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku w segmencie usług holdingowych uwzględnione są także pozostałe przychody/koszty związane z działalnością holdingową, tj. udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym

oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych, a w aktywach segmentu – inwestycje w jednostki zależne i pożyczki udzielane wewnątrz Grupy.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku oraz w analogicznym okresie 2025 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana przez spółkę GK Immobile S.A.

1.3. Charakterystyka sprzedaży – skonsolidowane ujęcie Grupa Kapitałowa Immobile

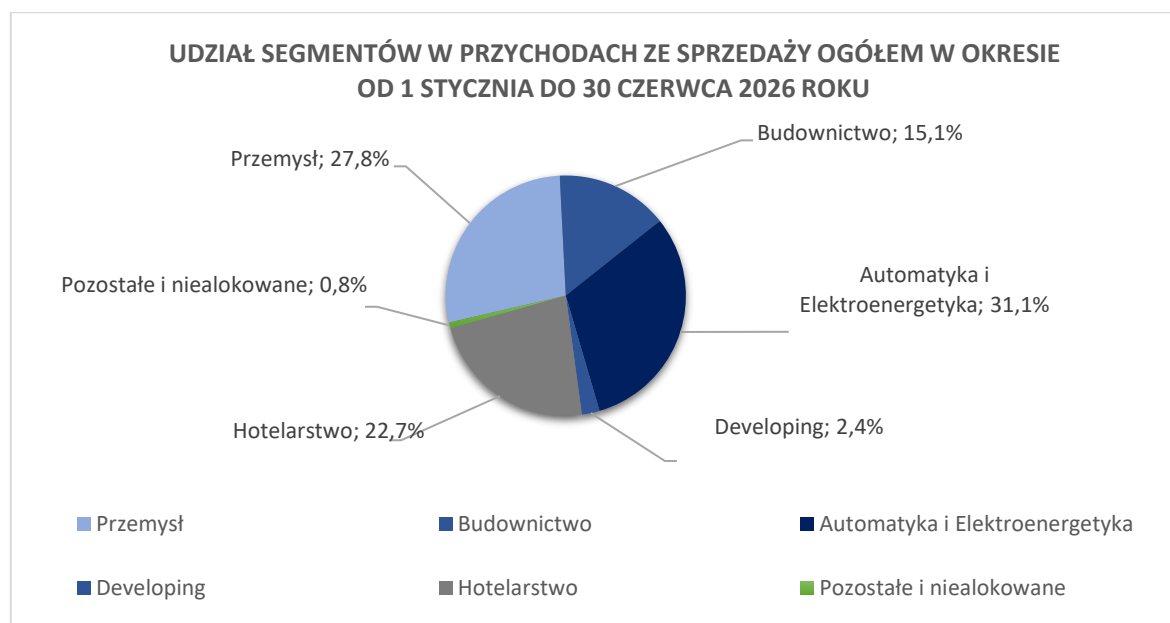
Grupa Kapitałowa Immobile w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

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



SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku oraz okresu porównawczego przedstawiają tabele zamieszczone poniżej.



Działalność kontynuowana								Działalność zaniechana	Razem
Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
za okres od 01-01 do 30-06-2026 roku									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	129 040	70 235	144 503	11 112	105 577	3 618	464 084	0	464 084
Przychody między segmentami	555	5 520	341	1 760	83	911	9 171	0	9 171
Przychody ogółem	129 595	75 755	144 844	12 872	105 660	4 529	473 255	0	473 255
Koszt własny sprzedaży	96 084	63 123	119 438	7 654	87 442	658	374 400	0	374 400
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	32 956	7 113	25 064	3 457	18 135	2 959	89 684	0	89 684
Koszty sprzedaży	19 163	7 514	2 092	265	3 010	884	32 927	0	32 927
Koszty ogólnego zarządu	11 022	3 110	10 141	1 456	6 894	696	33 319	0	33 319
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	2 771	-3 511	12 832	1 736	8 231	1 380	23 437	0	23 437
Amortyzacja	4 237	696	1 611	39	11 858	707	19 150	0	19 150
Aktywa segmentu sprawozdawczego	211 646	54 618	136 552	175 222	300 824	201 205	1 080 067	0	1 080 067
Kredyty bankowe	84 487	11 286	11 849	57 729	97 387	40 093	302 831	0	302 831

Działalność kontynuowana								Działalność zaniechana	Razem
Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostałe i niealokowane	Razem	Moda	
za okres od 01-01 do 30-06-2025 roku									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	124 476	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	431 183	11 188	442 371
Przychody między segmentami	387	42	350	1 252	96	0	2 127	0	2 127
Przychody ogółem	124 863	93 609	102 229	16 531	94 486	1 591	433 310	11 188	444 498
Koszt własny sprzedaży	85 729	84 948	79 883	10 323	80 253	2 675	343 811	15 794	359 605
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	38 746	8 619	21 997	4 956	14 137	-1 083	87 372	-4 606	82 766
Koszty sprzedaży	18 223	6 111	1 390	-1 111	2 365	1 276	28 255	1 710	29 965
Koszty ogólnego zarządu	10 555	4 500	8 770	2 573	6 596	756	33 750	1 436	35 186
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	9 969	-1 992	11 836	3 494	5 175	-3 116	25 367	-7 753	17 614
Amortyzacja	4 307	545	1 573	147	12 206	0	18 780	593	19 373
Aktywa segmentu sprawozdawczego	205 301	49 353	94 865	114 346	275 861	179 667	919 393	43 411	962 804
Kredyty bankowe	69 022	5 496	16 058	21 259	99 144	41 672	252 651	0	252 651

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



PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa



PRZEMYSŁ

Przemysł

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku przychody tego segmentu osiągnęły wartość 129,0 mln PLN i były wyższe o 4,6 mln PLN, tj. 3,7% niż w analogicznym okresie 2025 roku.

W okresie sprawozdawczym 67,1% wartości sprzedaży całego segmentu przemysłowego stanowiły przychody linii produktowej systemy przeładunkowe, które osiągnęły wartość 86,6 mln PLN i były wyższe o 5,4 mln PLN tj. 6,6% niż w analogicznym okresie 2025 roku. Sprzedaż pozostałych linii produktowych segmentu przemysłowego wyniosła łącznie 42,5 mln PLN, co oznacza spadek o 0,8 mln PLN, tj. 1,8% w stosunku do sprzedaży w analogicznym okresie 2025 roku.

Linie produktowe segmentu:

- **Systemy przeładunkowe**

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

- **Maszyny MAKRUM**

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

- **Systemy parkingowe**

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

- **Wyposażenie magazynów**

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

- **Ślusarka otworowa aluminiowa i PCV**

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



Budownictwo przemysłowe

Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy Przemysłowej PJP MAKRUM S.A. została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu oraz Warszawie. W pierwszym półroczu 2026 roku spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego.

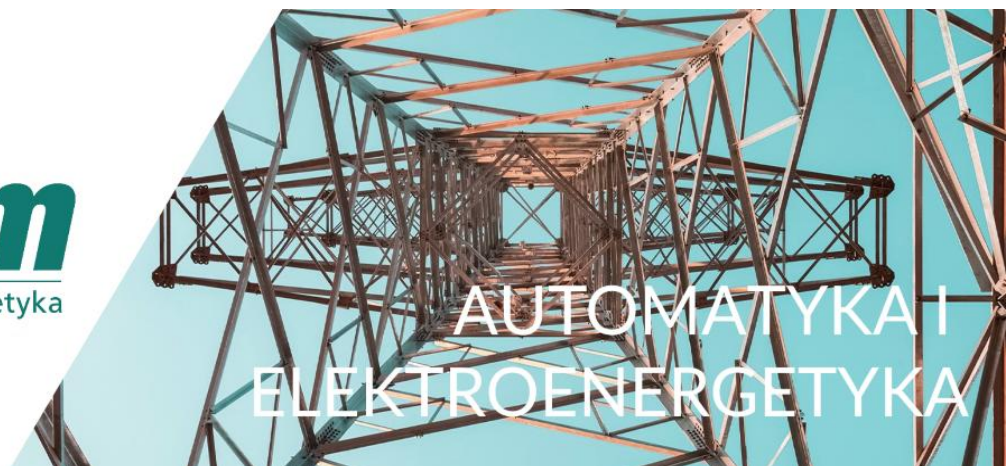
W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Grupa odnotowała w segmencie budownictwa sprzedaż w wysokości 70,2 mln PLN, co stanowi spadek sprzedaży o 23,3 mln PLN tj. 24,9%, w stosunku do analogicznego okresu 2025 roku. Zmiana poziomu przychodów segmentu jest konsekwencją harmonogramu realizacji i zawierania kontraktów.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kwota pozostała do realizacji w segmencie budownictwa wynosi 342,0 mln PLN (w tym 91,0 mln PLN od CDI 13).

W sposób ciągle prowadzona jest intensywna ofertacja w celu uzupełnienia portfela zleceń na dalszą część roku 2026 oraz kolejne lata.



atrem
budownictwo energetyka



Automatyka i elektroenergetyka

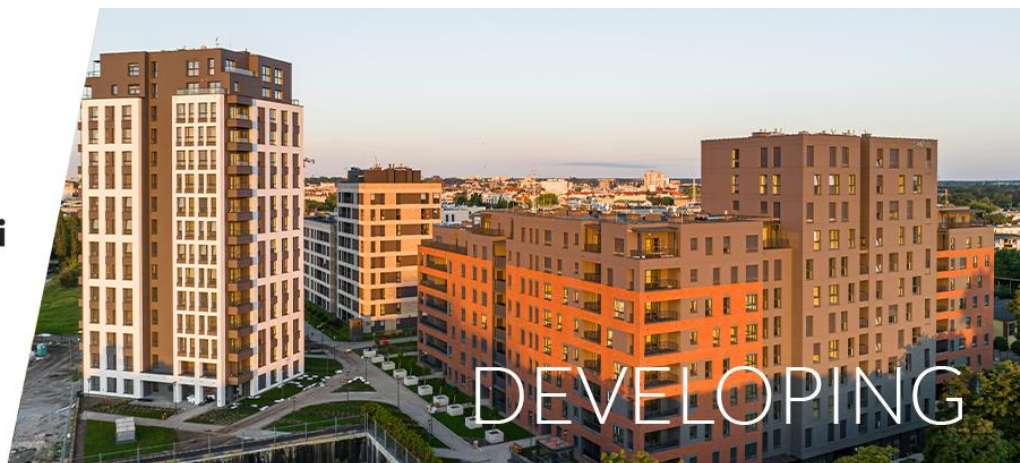
Podmiotem zależnym odpowiedzialnym za funkcjonowanie tego segmentu jest Atrem S.A. Spółka zależna zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu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

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

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

Przychody oraz zyski segmentu automatyka i elektroenergetyka charakteryzują się dużą asymetrią w skali roku. Wynika to z harmonogramów i charakteru realizowanych projektów. Przychody segmentu za okres od stycznia do czerwca 2026 roku wzrosły o 42,6 mln PLN, tj. 41,8% w stosunku do analogicznego okresu 2025 roku.

Szacowana wartość kontraktów pozostałych do realizacji na dzień publikacji wynosi 317,9 mln PLN.



Developing

Przychody segmentu developingu były realizowane w spółkach celowych: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI KB Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o., CDI 8 Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 10 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o. oraz CDI 12 Sp. z o.o. oraz CDI 13 Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne:

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

Osiedle Platanowy Park

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

Osiedle Uniwersyteckie

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

Osiedle Rabatki

W etapie 1 osiedla spółka CDI 4 Sp. z o.o. wybudowała 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych pod budynkami oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych. Etap 2 realizowany jest przez CDI 13 Sp. z o.o. W sierpniu bieżącego roku rozpoczęła się realizacja budowy etapu 2, który będzie obejmować 263 mieszkania. Prace przewidziane są na 24 miesiące.

Przychody z działalności deweloperskiej

Przychody z działalności deweloperskiej ujawniają się z chwilą podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego nieruchomości. W pierwszym półroczu 2026 roku spółki deweloperskie wygenerowały przychód ze sprzedaży na poziomie 11,1 mln PLN, co wynika z uzyskania pozwolenia na użytkowanie realizowanego zadania na osiedlu Rabatki w drugiej połowie czerwca 2026 r. W drugim półroczu spodziewamy się uzyskać pozwolenie na użytkowanie zadania na osiedlu Platanowy Park. W związku z powyższym, w drugim półroczu rozpoznane zostaną przychody oraz wynik finansowy z tym związany.

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

Stan na 30.06.2026			
	Osiedle Platanowy Park	Osiedle Uniwersyteckie	Osiedle Rabatki
Liczba niesprzedanych a wybudowanych lokali	0	102	0
Liczba budowanych, ale jeszcze niesprzedanych lokali	154	0	0
Liczba sprzedanych na umowie deweloperskiej lokali na każdej z inwestycji	770	280	130

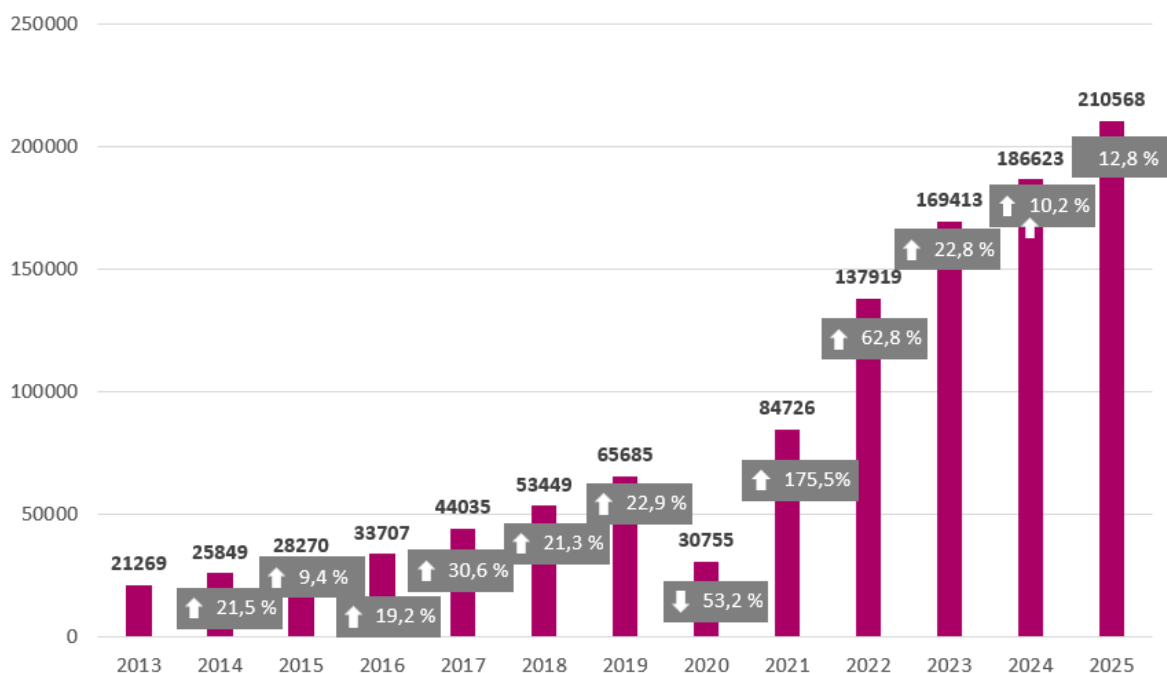
**Hotelarstwo**

Dane dotyczą siedemnastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels, zlokalizowanych w Warszawie, Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Wrocławiu, Lublinie, Krakowie i Olsztynie, o łącznej liczbie 1712 pokoi. W drugim kwartale 2026 roku do portfolio dołączył hotel w Olsztynie (79 pokoi). Dodatkowo, w portfolio sieci znajdują się obecnie cztery niezależne restauracje, mieszczące się w Bydgoszczy, Warszawie i Gdańsku.

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za pierwsze półrocze 2026 roku wyniosły łącznie 105,6 mln PLN.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2025 roku wyniosły natomiast 94,4 mln PLN, co oznacza wzrost o 11,2 mln PLN, tj. 11,9%.

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



Polska znajduje się wśród najdynamiczniejszych rynków w UE:

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

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

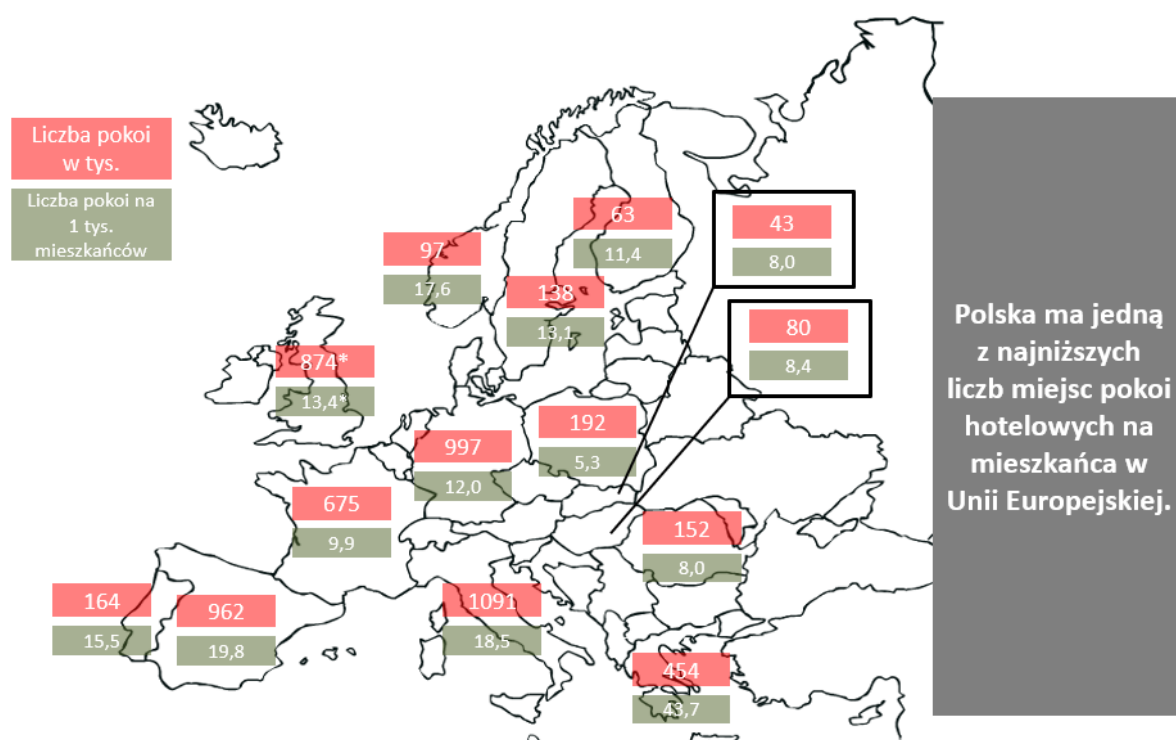
Dla części hoteli był to dobry lub bardzo dobry okres (Trójmiasto, Bydgoszcz) a dla części jak Szczecin (brak długoterminowego kontraktu, który miał miejsce w 1H 2025 roku) czy Lublin (utrzymujący się spadek przyjazdów segmentu grupowego z racji na wojnę na Bliskim Wschodzie) 1H 2026 okazał się słabszy. Pomimo tego, segment zakończył omawiany okres ze wzrostem średniej ceny (+4,1%) oraz wzrostem wskaźnika RevPAR o (+2,7%) vs. analogiczny okres 2025 roku. Spadło jedynie obłożenie hoteli (-1,1 pp), przy wzroście zdolności eksploatacyjnej o 11,0%, gdzie oprócz wspomnianych rynków wpływ na wskaźnik miało wejście na rynek Olsztyna oraz pierwszy rok pełnego operowania na rynkach Kraków i Wrocław.

Poniżej podstawowe wskaźniki branżowe za omawiany okres:

ROK	I-VI 2026	I-VI 2025	2026 vs. 2025
OCC%	65,9%	67,0%	-1,1 pp
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	352 zł	338 zł	+4,1 %
Przychód na dostępny pokój netto	232 zł	226 zł	+2,7 %

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

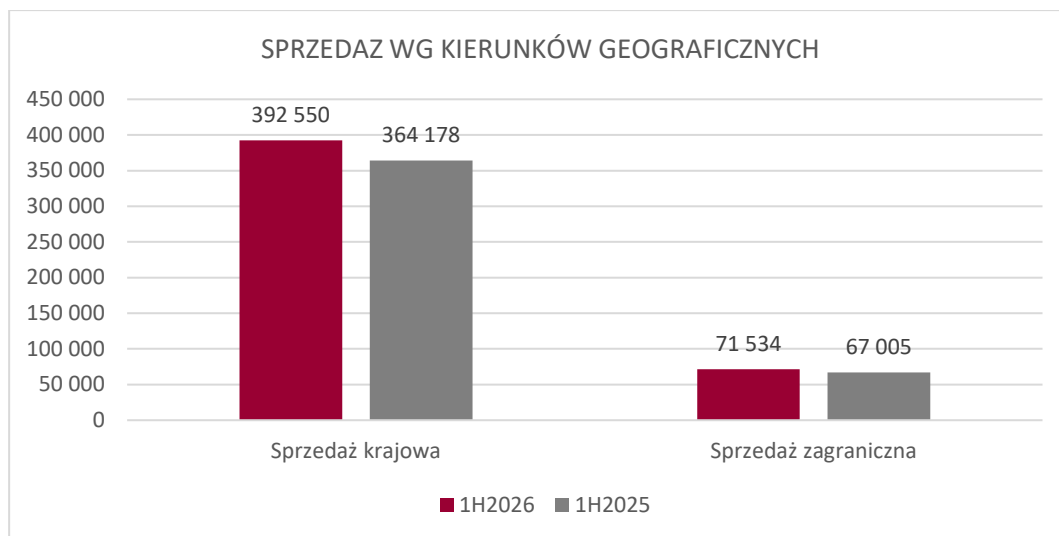
Polska ma nadal relatywnie niewiele pokoi hotelowych na mieszkańca, co prezentuje poniższa mapa:



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

Sprzedaż Krajowa i Eksport

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



Wzrost przychodów Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku wobec analogicznego okresu 2025 roku odnotowany został w ramach sprzedaży krajowej, gdzie sprzedaż była o 28,4 mln PLN wyższa, natomiast w sprzedaży zagranicznej za pierwsze półrocze odnotowano wzrost o 4,5 mln PLN wobec analogicznego okresu 2025 roku. Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są w segmencie przemysł w walucie EUR oraz GBP.

Obroty z jednym odbiorcą przekroczyły w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - PKN Orlen – realizacja z SEEN Technologie Sp. z o.o. (Lider) Atrem SA (Partner) – przychód o wartości 50,6 mln PLN, tj. 10,9% sprzedaży ogółem Grupy.

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

W poniższej tabeli przedstawione zostało Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów GK Immobile S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku oraz analogiczny okres 2025 roku.

	<i>od 01.01 do 30.06.2026</i>	<i>od 01.01 do 30.06.2025 przekształcone</i>
Przychody ze świadczenia usług	8 195	6 498
Przychody z odsetek	3 690	5 281
Pozostałe przychody operacyjne	3 608	2 441
Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	14 261	3 973
Przychody operacyjne razem	29 754	18 193
Koszty świadczenia usług	7 425	5 268
Koszty ogólnego zarządu	2 464	5 710
Koszty finansowe	7 272	12 170
Pozostałe koszty operacyjne	1 393	936
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	428	347
Koszty operacyjne razem	18 982	24 431
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 772	-6 238
Podatek dochodowy	289	-1 632
Zysk (strata) netto	10 483	-4 606

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

Przychody Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku były wyższe o 11,6 mln PLN, tj. o 63,5% w porównaniu do przychodów analogicznego okresu w roku 2025. Na wzrost przychodów wpływ miały głównie udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, który wzrósł o 10,3 mln PLN, tj. 258,9% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku (po przekształceniu).

Koszty operacyjne poniesione przez Spółkę w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku spadły o 5,4 mln PLN, tj. 22,3% w porównaniu do analogicznego okresu 2025 roku, w szczególności z powodu spadku kosztów finansowych o 4,9 mln PLN, tj. 40,2% (koszty odsetek).

Spółka zanotowała zysk brutto na poziomie 10,8 mln PLN wobec straty brutto w wysokości 6,2 mln PLN w okresie porównawczym oraz zysk netto na poziomie 10,5 mln PLN wobec straty netto 4,6 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Aktywa - jednostkowe spółka GK Immobile S.A.

	30.06.2026	31.12.2025 <i>przekształcone</i>
Aktywa trwałe		
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	4 391	5 254
Rzeczowe aktywa trwałe	970	544
Nieruchomości inwestycyjne	58 154	58 660
Inwestycje w jednostkach zależnych	343 606	345 573
Pozostałe należności	48 852	51 759
Pożyczki	59 400	96 574
Aktywa trwałe	515 373	558 364
Aktywa obrotowe		
Zapasy	6 737	5 350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17 720	11 536
Pożyczki	40 324	11 570
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	3	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 537	2 267
Aktywa obrotowe	67 321	30 726
Aktywa razem	582 694	589 090

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku spadła o 43,0 mln PLN, tj. 7,7% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku i wyniosła 515,4 mln PLN. Głównym źródłem tej zmiany jest spadek wartości pożyczek o 37,2 mln PLN. W wyniku wdrożenia nowej polityki rachunkowości w zakresie udziału w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności (co opisano w nocie 4 Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego) wzrosła wartość udziałów o 181,8 mln PLN – do kwoty 345,6 mln PLN na 01.01.2026.

Aktywa obrotowe na dzień 30 czerwca 2026 roku wzrosły o 36,6 mln PLN, tj. 119,1% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku, co wynika głównie ze wzrostu pożyczek o 28,8 mln PLN oraz wzrostu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 6,2 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Wycena MPW	Wartość bilansowa
Stan na 30.06.2026					
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	0	0	0
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	23 790	44 795
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 274	1 681
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	24 324	47 929
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	6 573	22 325
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	-580	0
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	7 957	11 212
Hotel 1 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	12 008	15 965	27 973
PJP MAKRUM S.A.*	Przemysł	72,20%	58 565	41 009	99 574
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	37 435	60 367
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	100%	0	0	0
CDI 2 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 656	25 091	27 747
Błonie Sp. z o.o.	Działalność handlowa	50,01%	1 367	-1 367	0
Wartość bilansowa inwestycji razem			164 683	178 923	343 606

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Wycena MPW	Wartość bilansowa
Stan na 31.12.2025					
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	1 118	2 718
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	24 059	45 064
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 109	1 846
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	25 750	49 355
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	7 199	22 951
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	6 879	7 459
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	7 553	10 808
Hotel 1 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	12 008	15 354	27 362
PJP MAKRUM S.A.*	Przemysł	70,56%	57 294	41 039	98 333
ATREM S.A.	Automatyka	71,7%	22 932	29 532	52 464
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	100%	0	338	338
CDI 2 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 656	24 215	26 871
Błonie Sp. z o.o.	Działalność handlowa	50,01%	1 367	-1 367	0
Wartość bilansowa inwestycji razem			165 012	180 561	345 573

*Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki zależne 4.582.617 akcji PJP Makrum S.A., co stanowi 76,60% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 4.582.617 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 76,60% ogólnej liczby głosów.

Spółka do dnia publikacji raportu za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku tj. do dnia 29 września 2026 roku zwiększyła ilość akcji spółki zależnej PJP Makrum S.A. o 9 220 sztuk, co zwiększa udział w ogólnej liczbie głosów z akcji spółki zależnej na Walnym Zgromadzeniu bezpośrednio z 72,20% do 72,35%, a pośrednio poprzez spółki zależne (Hotel 1 Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o.) z 76,60% do 76,75%.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

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

	30.06.2026	31.12.2025 <i>przekształcone</i>
Pasywa		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-911	-911
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	31 834	28 357
Zyski zatrzymane:	192 283	195 085
- zysk (strata) z lat ubiegłych	181 800	75 357
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10 483	119 728
Kapitał własny	345 758	345 083
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	63 644	63 644
Leasing	15 225	17 294
Pozostałe zobowiązania	447	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 435	3 136
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	17	17
Zobowiązania długoterminowe	82 768	84 091
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 955	10 017
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	133 218	145 635
Leasing	4 578	3 847
Pozostałe rezerwy	417	417
Zobowiązania krótkoterminowe	154 168	159 916
Zobowiązania razem	236 936	244 007
Pasywa razem	582 694	589 090

W wyniku wdrożenia nowej polityki rachunkowości w zakresie udziału w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności (co opisano w nocie 4 Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego) wzrosła wartość kapitałów własnych o 181,8 mln PLN – przekształcenie sprawozdania na 31 grudnia 2025 roku.

Kapitał własny Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku wzrósł o 0,7 mln PLN, tj. 0,2% w stosunku do poziomu na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Wartość zobowiązań i rezerw spadła o 7,1 mln PLN, tj. o 2,9% w stosunku do stanu na koniec 2025 roku i osiągnęła poziom 236,9 mln PLN. Zmiana nastąpiła głównie w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentach dłużnych, które spadły o 12,4 mln PLN, tj. 8,5% oraz w zobowiązaniach krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań, które wzrosły o 5,9 mln PLN, tj. o 59,3%.

Przepływy pieniężne - jednostkowe spółka GK Immobile S.A.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01.01 do 30.06.2026</i>	<i>od 01.01 do 30.06.2025</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 945	13 375
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 213	-5 059
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-14 998	-555
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	270	7 761
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 267	21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 537	7 782

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Spółka odnotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 3,9 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto w wysokości 10,8 mln PLN został skorygowany głównie o koszty odsetek w wysokości 6,7 mln PLN oraz przychody z odsetek i dywidend w wysokości 21,3 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej odnotowano dodatnie przepływy pieniężne w wysokości 19,2 mln PLN, na co wpływ miały głównie pożyczki udzielone w wysokości 20,9 mln PLN oraz otrzymane spłaty pożyczek udzielonych w wysokości 32,1 mln PLN.

Na działalności finansowej Spółka osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 15,0 mln PLN, na co złożyły się głównie wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w wysokości 6,8 mln PLN oraz spłaty kredytów i pożyczek w wysokości 19,1 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Analiza wskaźnikowa - jednostkowa spółki GK Immobile S.A.

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

Na koniec okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu, natomiast wskaźniki rentowności wzrosły w stosunku do analogicznego okresu roku 2025. Z uwagi na kontrolowanie sytuacji finansowej podmiotów zależnych Spółka nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

Wskaźnik EBITDA osiągnął wartość dodatnią i wyniósł 11,5 mln PLN.

<i>WSKAŹNIK</i>	<i>FORMUŁA</i>	<i>CEL</i>	<i>1H2026</i>	<i>1H2025</i>
Obrotowość aktywów	Przychody operacyjne / aktywa	max.	5,11%	3,40%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,83	0,70
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-86 877	-124 792
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,44	0,49
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,39	0,48
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,41	0,62
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	0,68	1,66
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / Przychody operacyjne	max.	35,23%	-25,32%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / Przychody operacyjne	max.	36,20%	-34,29%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	1,80%	-0,86%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	3,03%	-2,28%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) przed opodatkowaniem + Amortyzacja	max.	11 525	-5 948
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody operacyjne	max.	38,73%	-32,69%

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

1.5. Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Immobile

W poniższej tabeli przedstawione jest Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Immobile za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku oraz w analogicznym okresie 2025 roku.

	<i>od 01.01 do 30.06.2026</i>	<i>od 01.01 do 30.06.2025</i>
Przychody ze sprzedaży	464 084	431 183
Koszt własny sprzedaży	374 400	343 811
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	89 684	87 372
Koszty sprzedaży	32 927	28 255
Koszty ogólnego zarządu	33 319	33 750
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	23 437	25 367
Pozostałe przychody operacyjne	4 673	1 086
Pozostałe koszty operacyjne	857	375
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	1 102	-963
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 355	25 115
Przychody finansowe	94	78
Koszty finansowe	11 999	13 132
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 451	12 061
Podatek dochodowy	2 777	2 857
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	13 674	9 204
Działalność zaniechana		
Zysk netto z działalności zaniechanej	0	-3 744
Zysk (strata) netto	13 674	5 461

Skonsolidowane przychody Grupy z działalności kontynuowanej za pierwsze półrocze 2026 roku wyniosły 464,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 32,9 mln PLN, tj. 7,6% w stosunku do analogicznego okresu 2025 roku. Największe wzrosty przychodów odnotowano w segmencie automatyki i energetyki oraz w hotelarstwie.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej na poziomie 89,7 mln PLN (rentowność sprzedaży brutto na poziomie 19,3%) wobec zysku brutto ze sprzedaży 87,4 mln PLN i rentowności 20,3% w analogicznym okresie roku 2025.

Koszty sprzedaży z działalności kontynuowanej wzrosły o 4,7 mln PLN, tj. 16,5%. Koszty ogólnego zarządu spadły o 0,4 mln PLN tj. o 1,3%. Za pierwsze półrocze 2026 roku Grupa odnotowała zysk netto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej w wysokości 23,4 mln PLN wobec zysku 25,4 mln PLN w pierwszym półroczu 2025 roku. Na wynik Grupy wpłynął głównie zysk w segmentach automatyki i elektroenergetyki oraz hotelarstwa.

Grupa odnotowała zysk z działalności operacyjnej z działalności kontynuowanej na poziomie 28,4 mln PLN, co oznacza wzrost o 3,2 mln PLN wobec analogicznego okresu 2025 roku.

Koszty finansowe z działalności kontynuowanej za pierwsze półrocze 2026 roku spadły o 1,1 mln PLN, tj. 8,6% w stosunku do poziomu w okresie porównawczym.

W pierwszym półroczu 2026 roku Grupa odnotowała zysk brutto z działalności kontynuowanej w wysokości 16,5 mln PLN wobec zysku w wysokości 12,1 mln PLN za pierwsze półrocze 2025 roku.

Zysk netto z działalności kontynuowanej wyniósł 13,7 mln PLN wobec zysku 9,2 mln PLN w analogicznym okresie 2025 roku. Wartość zysku netto z działalności zaniechanej wyniosła w pierwszym półroczu 2026 roku 0,0 mln PLN wobec straty netto 3,7 mln PLN w pierwszym półroczu 2025 roku.

Aktywa skonsolidowane – Grupa Kapitałowa Immobile

	<i>30.06.2026</i>	<i>31.12.2025</i>
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	1 266	0
Aktywa niematerialne	3 396	3 366
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	182 666	174 033
Rzeczowe aktywa trwałe	216 030	206 153
Nieruchomości inwestycyjne	124 465	124 261
Pozostałe należności	6 957	7 816
Pozostałe aktywa finansowe	0	450
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 761	26 404
Aktywa trwałe	557 540	542 484
Aktywa obrotowe		
Zapasy	248 656	206 024
Aktywa z tytułu umowy	37 407	22 301
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	205 985	239 352
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	68	0
Pożyczki	1 217	0
Pozostałe aktywa finansowe	8 773	2 906
Rozliczenia międzyokresowe	2 026	5 612
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 394	24 868
Aktywa obrotowe	522 527	501 064
Aktywa razem	1 080 067	1 043 548

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku wzrosła o 15,1 mln PLN, tj. 2,8% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku i wyniosła 557,5 mln PLN. Największa zmiana dotyczy wzrostu pozycji rzeczowych aktywów trwałych o 9,9 mln PLN oraz wzrostu pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania o 8,6 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych na dzień 30 czerwca 2026 roku wzrosła o 21,5 mln PLN, tj. 4,3% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku i wyniosła 522,5 mln PLN. Największe zmiany to wzrost wartości zapasów o 42,6 mln PLN, spadek należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 33,4 mln PLN oraz wzrost w pozycji pozostałe aktywa z tytułu umów o 15,1 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy skonsolidowane - Grupa Kapitałowa Immobile

	30.06.2026	31.12.2025
Pasywa		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	-351	-397
Pozostałe kapitały	20 126	20 126
Zyski zatrzymane	34 788	34 254
- zysk (strata) z lat ubiegłych	24 202	-1 173
- zysk (strata) netto	10 586	35 427
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	176 203	175 623
Udziały niedające kontroli	29 622	33 047
Kapitał własny	205 825	208 670
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	117 185	133 348
Leasing	176 144	166 699
Pozostałe zobowiązania	11 440	11 454
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 201	9 492
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	789	760
Pozostałe rezerwy	14 659	16 324
Zobowiązania długoterminowe	328 419	338 077
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	210 083	226 873
Zobowiązania z tytułu umów	108 509	89 263
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	15 890
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	197 034	132 053
Leasing	23 575	23 124
Pozostałe rezerwy	6 621	8 213
Rozliczenia międzyokresowe	0	1 386
Zobowiązania krótkoterminowe	545 823	496 802
Zobowiązania razem	874 241	834 878
Pasywa razem	1 080 067	1 043 548

Kapitał własny Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniósł 205,8 mln PLN i był niższy o 2,8 mln PLN niż na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wzrosła o 39,4 mln PLN, tj. o 4,7% w stosunku do 31 grudnia 2025 roku i wyniosła 874,2 mln PLN. W zobowiązaniach długoterminowych główne zmiany to wzrost leasingów o 9,4 mln PLN oraz spadek kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o 16,2 mln PLN.

W zobowiązaniach krótkoterminowych główne zmiany to wzrost kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych o 65,0 mln PLN, wzrost wartości zobowiązań z tytułu umów o 19,2 mln PLN, spadek wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 16,8 mln PLN oraz spadek zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego o 15,9 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Istotny wpływ na wartość sumy bilansowej ma wdrożony w 2019 roku MSSF 16 dotyczący leasingu (w tym umów najmu). Łączna wartość zobowiązań leasingowych rozpoznanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku wynosi 199,7 mln PLN. Wartość 196,6 mln PLN wynika z implementacji niniejszego standardu, która w głównej mierze przekłada się na zobowiązania segmentu hotelarstwa – 174,6 mln PLN.

		Zobowiązania z tytułu leasingu (tys. PLN)	
	Segmenty	Ogółem	w tym wdrożone zgodnie z MSSF 16
Działalność kontynuowana	Przemysł	10 200	8 059
	Budownictwo	1 090	1 090
	Automatyka i Elektroenergetyka	3 866	3 865
	Developing	5 106	5 106
	Hotelarstwo	175 562	174 594
	Pozostałe i niealokowane	3 895	3 895
	Razem	199 719	196 609
Działalność zaniechana	Moda	0	0
Razem		199 719	196 609

Przepływy pieniężne skonsolidowane - Grupa Kapitałowa Immobile

	<i>od 01.01 do 30.06.2026</i>	<i>od 01.01 do 30.06.2025</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 132	4 846
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-19 195	-9 079
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	25 853	3 166
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-6 474	-1 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	24 868	21 491
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	18 394	20 423

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Grupa zanotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej oraz ujemne przepływy z działalności operacyjnej i działalności inwestycyjnej.

Wygenerowany zysk brutto z działalności kontynuowanej w wysokości 16,5 mln PLN skorygowany został głównie o amortyzację (łącznie 19,2 mln PLN) oraz koszty odsetek w wysokości 10,5 mln PLN. Zmiany w kapitale obrotowym wyniosły -47,3 mln PLN. Na przepływy w działalności operacyjnej wpływ miał również zapłacony podatek dochodowy w wysokości 16,4 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 19,2 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 14,5 mln PLN.

Na działalności finansowej dodatni przepływ wyniósł 25,9 mln PLN. Przy wpływach z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek w wysokości 60,4 mln PLN Grupa dokonała spłat kredytów i pożyczek w wysokości 12,8 mln PLN, spłat zobowiązań z tytułu leasingu w wysokości 11,1 mln PLN oraz zapłaciła odsetki w wysokości 10,1 mln PLN.

Analiza wskaźnikowa skonsolidowana - Grupa Kapitałowa Immobile

Analiza podstawowych wskaźników finansowych osiągniętych przez Grupę w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku wskazuje na wzrost poziomu wskaźników rentowności, płynności szybkiej oraz płynności bieżącej wobec analogicznego okresu w 2025 roku.

Wskaźnik EBITDA osiągnął wartość dodatnią i wyniósł 47,5 mln PLN.

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

WSKAŹNIK	FORMUŁA	CEL	1H2026	1H2025
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/ aktywa	max.	42,97%	46,93%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,97	0,96
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-16 676	-22 083
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,97	0,95
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,51	0,48
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,81	0,81
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	4,25	4,22
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	max.	2,95%	2,13%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	max.	3,54%	2,80%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	1,27%	1,00%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	6,64%	5,22%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	47 505	43 895
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody netto ze sprzedaży	max.	10,24%	10,18%

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

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

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z 2025 roku.

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

Jednostka Dominująca GK Immobile S.A. oraz Grupa Kapitałowa Immobile nie publikowały prognozy wyników za pierwszą połowę 2026 roku.

4. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W pierwszym półroczu 2026 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast poręczenia z tytułu zobowiązań podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
29.01.2026	GK IMMOBILE S.A.	Atrem S.A.	mBank	7 800	31.05.2028
27.02.2026	PJP Makrum S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	UNIQA	15 000	czas nieokreślony
27.02.2026	PJP Makrum S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	UNIQA	5 000	czas nieokreślony
14.04.2026	GK IMMOBILE S.A.	Atrem S.A.	InterRisk TU SA	20 000	08.04.2027
14.04.2026	GK IMMOBILE S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	InterRisk	10 000	08.04.2027
29.05.2026	GK IMMOBILE S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Erste Faktoring	10 000	30.04.2027

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w pierwszym półroczu 2026 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów, pożyczek lub innych poręczeń za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W pierwszym półroczu 2026 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.					
15.01.2026	Erste Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	712	05.02.2027
19.03.2026	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	20	07.08.2030
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
PROJPRZEM					
01.01.2026	mBank S.A.	Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	123	18.03.2030
PROJPRZEM					
28.01.2026	Erste Bank Polska S.A.	Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	5 000	30.06.2027
PROJPRZEM					
10.02.2026	Pekao S.A.	Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	250	30.04.2028
PROJPRZEM					
12.02.2026	Erste Bank Polska S.A.	Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	5 000	30.06.2027

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
25.02.2026	Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	100	27.05.2026
15.03.2026	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	375	25.11.2030
18.03.2026	Erste Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	5 000	31.12.2026
24.03.2026	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	470	22.06.2026
08.04.2026	Erste Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	5 000	31.01.2027
14.04.2026	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	600	16.07.2026
29.04.2026	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 863	05.06.2027
29.04.2026	Erste Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	82	28.02.2027
05.05.2026	Erste Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 695	20.09.2027
12.05.2026	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	130	11.06.2026
28.05.2026	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	2 700	26.08.2026
25.06.2026	InterRisk	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	556	23.09.2026
30.06.2026	InterRisk	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	422	28.09.2026
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.					
16.01.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	29	15.01.2031
20.01.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	625	15.12.2026
23.01.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	6	30.12.2030
23.01.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	162	30.04.2026
26.01.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	29	19.03.2032
30.01.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	8	05.09.2030
12.02.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	70	15.06.2026
12.02.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	156	31.07.2026
19.03.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	39	29.05.2026
20.03.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	60	30.06.2026
20.03.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	66	30.10.2030
20.03.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	48	30.06.2026
26.03.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	17	14.04.2031
01.04.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	24	21.10.2030
14.04.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	478	03.07.2026
15.05.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	640	30.06.2028
15.05.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 160	30.04.2028
21.05.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	74	20.06.2031
28.05.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	202	27.01.2027
28.05.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	412	27.11.2026
28.05.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	56	28.08.2026

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
30.05.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	22	30.05.2030
30.05.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	20	30.05.2031
09.06.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	323	23.10.2026
11.06.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	21	30.09.2026
12.06.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	73	30.09.2026
29.06.2026	Erste Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	12	30.11.2026
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
12.01.2026	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	13.06.2026
15.01.2026	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	21.05.2026
15.01.2026	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	14.04.2026
18.01.2026	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	721	31.05.2026
26.01.2026	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	550	26.04.2026
27.01.2026	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	27.06.2026
31.01.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	925	31.01.2031
16.02.2026	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	20	22.04.2026
17.02.2026	Pekao S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	241	16.07.2027
25.02.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	31.07.2026
10.03.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	24.06.2026
16.03.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	200	11.06.2026
16.03.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	17.08.2026
17.03.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	15.06.2026
26.03.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	80	24.06.2026
13.04.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	380	21.09.2027
15.04.2026	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	5 093	29.08.2027
16.04.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	23.07.2026
17.04.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	21.07.2026
30.04.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	60	29.07.2026
02.05.2026	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	23	17.05.2029
07.05.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	70	05.08.2026
08.05.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	90	06.08.2026
11.05.2026	InterRisk	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	400	10.08.2026
16.05.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	113	30.07.2026
18.05.2026	InterRisk	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	17.08.2026
19.05.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	650	17.08.2026
20.05.2026	InterRisk	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	800	06.10.2026
28.05.2026	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	81	31.05.2027
29.05.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	433	29.10.2027
01.06.2026	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	240	31.07.2030
12.06.2026	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	28	27.05.2029
12.06.2026	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	94	27.05.2029
15.06.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	600	13.10.2026
15.06.2026	InterRisk	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	14.09.2026
15.06.2026	Ergo Hestia	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 362	14.06.2028
22.06.2026	InterRisk	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	200	21.09.2026
24.06.2026	InterRisk	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	280	21.09.2026
24.06.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	24.08.2026

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE

Śródroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej
Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
26.06.2026	Erste Bank Polska S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	1 000	29.10.2026
29.06.2026	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	50	15.02.2031
30.06.2026	InterRisk	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	14.09.2026
30.06.2026	UNIQA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	150	28.09.2026
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
04.02.2026	Erste Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	595	03.02.2027

Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

5. Akcjonariat Spółki

Poniższe zestawienia przedstawiają strukturę akcjonariatu Spółki Dominującej – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ na dzień 30.06.2026 roku oraz stan zgodny ze zmianami, które nastąpiły po dniu bilansowym (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).

Akcjonariusz	Liczba akcji zwykłych	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	% udziału w głosach na WZ
Stan na 30.06.2026				
Rafał Jerzy (osobiście oraz pośrednio poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych' Fundację Rodzinną i MJT Sp. z o.o.)	46 649 697	61,90%	46 649 697	61,90%
Francois Gros (osobiście oraz za pośrednictwem Filon sp. z o.o. i FG International Investment Holding Limited)	10 593 609	14,06%	10 593 609	14,06%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A	4 479 266	5,94%	4 479 266	5,94%
Pozostali akcjonariusze	13 640 360	18,10%	13 640 360	18,10%
OGÓŁEM	75 362 932	100%	75 362 932	100%

W stosunku do dnia publikacji ostatniego raportu za 2025 rok tj. od dnia 28 kwietnia 2026 roku struktura akcjonariatu nie uległa zmianie.

Ponadto Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku tj. do dnia 29 września 2026 roku do Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. nie wpłynęły inne zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

6. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Dominującą wg stanu na dzień 30.06.2026 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Stan na 31.12.2025</i>	<i>Zwiększeni e stanu posiadania</i>	<i>Zmniejszenie stanu posiadania</i>	<i>Stan na 30.06.2026</i>
Zarząd				
Rafał Jerzy (bezpośrednio i pośrednio)	46 649 697	0	0	46 649 697
Piotr Fortuna	159 000	0	0	159 000
Mikołaj Jerzy	3 106 088	0	0	3 106 088
Paweł Mirski	4 488	0	0	4 488
Rada Nadzorcza				
Mirosław Babiaczyk	19 500	0	9 500	10 000
Rafał Piókarz	500	0	0	500
Beata Jerzy	0	0	0	0
Wojciech Koczara*	0	0	0	0
Piotr Kulesa	75 581	16 400	0	91 981

*W dniu 19 stycznia 2026 roku Pan Wojciech Koczara został powołany do Rady Nadzorczej.

Na dzień bilansowy w posiadaniu Członka Zarządu – Pana Mikołaja Jerzy znajdowało się 36 090 sztuk akcji PJP MAKRUM S.A. w posiadaniu Członka Rady Nadzorczej – Pana Piotra Kulesy znajdowało się 2 599 sztuk akcji PJP MAKRUM S.A. oraz w posiadaniu Członka Rady Nadzorczej – Pana Mirosława Babiaczyka znajdowało się 4 867 sztuk akcji PJP MAKRUM S.A. Zarząd Spółki Dominującej nie otrzymał informacji o posiadaniu akcji PJP MAKRUM S.A. przez pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Grupa Kapitałowa Immobile S.A.

Na dzień sprawozdawczy w posiadaniu Członka Zarządu – Pana Mikołaja Jerzy znajdowało się 126 141 sztuk akcji ATREM S.A., w posiadaniu Członka Rady Nadzorczej – Pana Piotra Kulesy znajdowało się 700 sztuk akcji ATREM S.A. oraz w posiadaniu Członka Rady Nadzorczej – Pana Mirosława Babiaczyka znajdowało się 113 sztuk akcji ATREM S.A. Zarząd Spółki Dominującej nie otrzymał informacji o posiadaniu akcji ATREM S.A. przez pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Grupa Kapitałowa Immobile S.A.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Grupa nie była stroną transakcji zawartych na innych zasadach niż rynkowe.

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

Toczące się sprawy sądowe opisane zostały w nocie 22.1 *Sprawy sporne i roszczenia w toku*, w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy za okres zakończony 30 czerwca 2026 roku.

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Spółka Dominująca systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytu inwestycyjnego.

Bieżące wpływy do Spółki w roku 2026 i latach następnych związane będą głównie z usługami administracyjnymi i holdingowymi przez nią świadczonymi. Odbiorcami usług są w większości podmioty zależne. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decydować będzie płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

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

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

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

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

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

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

W kolejnych miesiącach 2026 roku Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych.

Developing

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

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

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

Hotelarstwo

W najbliższych latach spółka zamierza kontynuować swój rozwój poprzez dzierżawę oraz zarządzanie kolejnych hoteli na terenie CEE również pod markami międzynarodowymi.

Przemysł

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

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

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

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

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

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

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

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

Główne cele strategiczne Grupy Kapitałowej Immobile związane są z:

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

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

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

11. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 2 lipca 2026 roku Zarząd Spółki Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonanym przez ENEA Operator sp. z o.o. (dalej zwanym Zamawiającym) oferty Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn.: Przebudowa linii 110 kV Żur - Tuchola - Chojnice Kościerska - Chojnice Przemysłowa - Sępólno - Koronowo Miasto". Zadanie 1 - Przebudowa linii napowietrznej WN 110 kV Sępólno - Chojnice Przemysłowa. Zadanie realizowane w trybie "zaprojektuj i wybuduj", PSP S-2018-22362. Zadanie 2 - Przebudowa linii napowietrznej WN 110 kV Koronowo Miasto - Sępólno. Zadanie realizowane w trybie "zaprojektuj i wybuduj", PSP S-2018-22375. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów wynosi łącznie 59.486.490 PLN brutto i obejmuje wynagrodzenie za w/w zadanie nr 1 w wysokości 31.838.550,00 PLN brutto oraz wynagrodzenie za w/w zadanie nr 2 w wysokości 27.647.940,00 PLN brutto. Strony ustaliły w umowie termin realizacji wynoszący 40 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Emitent udzielił Zamawiającemu rękojmi i gwarancji jakości na wykonany Przedmiot Umowy na okres 60 miesięcy. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający ograniczona jest do wysokości 20% wartości wynagrodzenia umownego brutto.

W dniu 16 lipca 2026 roku Spółka Atrem S.A. zawarła z ENEA Operator sp. z o.o. (dalej Zamawiający) umowę na realizację zadania pn. Stacja 110/15 kV Fordon. Kompleksowa modernizacja stacji. Zadanie realizowane w trybie zaprojektuj i wybuduj. Wynagrodzenie Emitenta wynikające z umowy wynosi 26 152 260,00 zł brutto. Strony ustaliły w umowie termin realizacji wynoszący 24 miesiące od dnia zawarcia umowy. Emitent udzielił Zamawiającemu rękojmi i gwarancji jakości na wykonany Przedmiot Umowy na okres 60 miesięcy. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający ograniczona jest do wysokości 20% wartości wynagrodzenia umownego.

W dniu 29 lipca 2026 roku Zarząd Jednostki Dominującej podjął uchwałę o przeprowadzeniu skupu akcji własnych (na podstawie uchwały nr 23 ZWZ z 26 czerwca 2026 r.), w ramach którego w dniu 20 sierpnia 2026 r. Jednostka Dominująca nabyła 1.500.000 akcji własnych po cenie 5,00 zł za akcję (łączna wartość 7.500.000 zł), co stanowi ok. 1,99% kapitału zakładowego. W wyniku transakcji stan akcji własnych wzrósł do 1.914.031 sztuk. Akcje nabyto w celu realizacji Programu Motywacyjnego. Jednostka Dominująca ustanowiła program motywacyjny (na podstawie uchwały nr 21 ZWZ z dnia 26 czerwca 2026 r.) polegający na nieodpłatnym przekazaniu akcji własnych uczestnikom programu. Program nie spełnia definicji płatności w formie akcji w

rozumieniu MSSF 2, ponieważ brak jest formalnego uzgodnienia warunków z uczestnikami na datę przyznania, a liczba przekazywanych akcji jest pochodną uznaniowo ustalonej wartości premii pieniężnej – w związku z czym koszty programu ujmowane są zgodnie z MSR 19 jako krótkoterminowe świadczenia pracownicze.

Po dniu bilansowym, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy z dnia 31 lipca 2026 roku oraz wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego dokonanego w dniu 31 lipca 2026 roku, nastąpiło połączenie PROMStahl Sp. z o.o. jako spółki przejmującej ze spółką Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą, bez podwyższania kapitału zakładowego i bez przyznawania udziałów spółki przejmującej, zgodnie z art. 515¹ § 1 k.s.h. PJP MAKRUM S.A. była jedynym wspólnikiem obu łączących się spółek. Połączenie stanowi zdarzenie niekorygujące po dniu bilansowym, dlatego nie wpłynęło na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2026 roku. Na ten dzień wartość bilansowa inwestycji PJP MAKRUM S.A. w Inicjatywie Północno-Zachodniej „PW” Sp. z o.o. wynosiła 10 335 tys. PLN. Połączenie zostanie ujęte w księgach spółki przejmującej metodą łączenia udziałów, bez zamykania ksiąg rachunkowych spółki przejmowanej. W jednostkowym sprawozdaniu finansowym PJP MAKRUM S.A., począwszy od dnia połączenia, inwestycja w Inicjatywę Północno-Zachodnią „PW” Sp. z o.o. nie będzie wykazywana odrębnie, a skutki połączenia zostaną uwzględnione w wartości inwestycji w PROMStahl Sp. z o.o. Połączenie nie spowoduje istotnej zmiany łącznej wartości inwestycji PJP MAKRUM S.A. ani wyniku finansowego Spółki.

W dniu 12 sierpnia 2026 roku została zarejestrowana spółka CDI 14 Sp. z o.o. Grupa posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym (99% udziałów posiada spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. oraz 1% udziałów CDI KB Sp. z o.o.).

W dniu 12 sierpnia 2026 roku Zarząd Atrem S.A., w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 20/2026 z dnia 2 lipca 2026 r., zawarł umowę z ENEA Operator sp. z o.o. (dalej zwanym Zamawiającym) na realizację zadań pn.: „Przebudowa linii 110 kV Żur - Tuchola - Chojnice Kościarska - Chojnice Przemysłowa - Sępólno - Koronowo Miasto”.

W dniu 21 sierpnia 2026 roku Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonany przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne Spółka Akcyjna (dalej zwanym Zamawiającym) oferty Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn.: „Rozbudowa stacji 400/220/110 kV Mikułowa dla przyłączenia nowych obiektów do KSE”. Wynagrodzenie Emitenta ujęte w ofercie wynosi: 157 847 130,00 PLN brutto.

W dniu 9 września 2026 roku Spółka Atrem S.A. otrzymała informację, że Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą w dniu 07 września 2026r. dokonano konwersji 4.655.600 akcji imiennych ATREM S.A. na akcje na okaziciela. Konwersja została dokonana w związku z wnioskiem akcjonariusza – spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zgodnie z paragrafem 11 ust. 2 Statutu Spółki. Akcje imienne uprawniały do wykonywania 1 głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po konwersji na akcje na okaziciela akcje nadal będą uprawniały do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W wyniku konwersji akcji w Spółce nie będą już istniały akcje imienne. Wysokość kapitału zakładowego Spółki nie ulegnie zmianie i wynosić nadal będzie 4 615 039,50 zł. Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki w wyniku konwersji także nie ulegnie zmianie i wynosić nadal będzie 9.230.079.

W dniu 22 września 2026 roku Spółka zależna Projprzem Budownictwo sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy zawarła z Tarczyński S.A. aneks do Umowy dotyczącej realizacji zadania inwestycyjnego pod nazwą: „Wybudowanie budynku hali produkcyjnej C2”. Na podstawie zawartego aneksu wartość realizowanego przez Projprzem Budownictwo sp. z o.o. zakresu prac została zwiększona o kwotę 56 412 910,06 zł netto. Tym samym łączna wartość wynagrodzenia umownego z tytułu realizacji zamówień objętych Umową wraz z aneksami wynosi 136 756 680,47 zł netto. Pozostałe istotne warunki umowne pozostają bez zmian. Zawarcie aneksu przez spółkę zależną stanowi istotne zwiększenie zakresu realizowanej inwestycji oraz będzie miało wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w okresie realizacji zwiększonego zakresu prac.

12. Oświadczenia Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdań

Zarząd Spółki dominującej GK IMMOBILE S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy GK IMMOBILE S.A. oraz skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki GK IMMOBILE S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2026 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy i Spółki GK IMMOBILE S.A. Półroczne sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, ryzyk i zagrożeń oraz sytuacji Grupy GK IMMOBILE S.A. oraz Spółki GK IMMOBILE S.A.

Bydgoszcz, 29 września 2026 roku

Podpisy Zarządu:

*Członek Zarządu**Piotr Fortuna*

*Prezes Zarządu**Rafał Jerzy*

*Członek Zarządu**Mikołaj Jerzy*

*Członek Zarządu**Paweł Mirski*



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

www.immobile.com.pl