



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



HOTELARSTWO



BUDOWNICTWO



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE
SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2026 ROKU**

BYDGOSZCZ, 29 WRZEŚNIA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</i>	3
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>	4
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>	5
<i>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</i>	6
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	8
1. Informacje ogólne	8
2. Zmiany w składzie Grupy	8
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	9
4.1. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	10
5. Porównywalność danych	11
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
7. Sezonowość działalności	11
8. Informacje dotyczące segmentów działalności	12
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	35
22.3. Zobowiązania inwestycyjne	35
22.4. Kapitał podstawowy	35
22.5. Zarządzanie kapitałem	36
22.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36
22.7. Pozostałe aktywa finansowe	37
22.8. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	37
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	38
23.1. Nabycie jednostek	38
23.2. Zbycie jednostek zależnych	39
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	39
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	39
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 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	8	464 084	431 183	272 350	233 504
Koszt własny sprzedaży	8	374 400	343 811	219 015	184 134
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8	89 684	87 372	53 335	49 370
Koszty sprzedaży	8	32 927	28 255	16 610	13 342
Koszty ogólnego zarządu	8	33 319	33 750	19 391	16 838
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	8	23 437	25 367	17 335	19 190
Pozostałe przychody operacyjne	9	4 673	1 086	747	644
Pozostałe koszty operacyjne	9	857	375	676	222
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	1 102	-963	853	-825
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		28 355	25 115	18 259	18 787
Przychody finansowe	9	94	78	-245	-624
Koszty finansowe	9	11 999	13 132	6 603	6 623
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 451	12 061	11 411	11 540
Podatek dochodowy	12	2 777	2 857	2 098	3 400
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		13 674	9 204	9 313	8 140
Działalność zaniechana					
Zysk netto z działalności zaniechanej		0	-3 744	0	-302
Zysk (strata) netto		13 674	5 461	9 313	7 837
Inne całkowite dochody					
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		274	-47	15	427
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		274	-47	15	427
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		274	-47	15	427
Całkowite dochody		13 948	5 413	9 328	8 264

Zysk (strata) netto przypadający:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		10 586	1 522	7 659	5 562
- podmiotom niekontrolującym		3 088	3 939	1 654	2 275
Całkowite dochody przypadające:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		10 632	1 310	7 670	5 839
- podmiotom niekontrolującym		3 317	4 104	1 658	2 426
Podstawowy zysk (strata) na akcje		0,18	0,07	0,12	0,10
-z działalności kontynuowanej		0,18	0,12	0,12	0,11
-z działalności zaniechanej		0,00	-0,05	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		0,18	0,07	0,12	0,10
-z działalności kontynuowanej		0,18	0,12	0,12	0,11
-z działalności zaniechanej		0,00	-0,05	0,00	0,00

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	23.1	1 266	0
Aktywa niematerialne	16	3 396	3 366
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	14	182 666	174 033
Rzeczowe aktywa trwałe	13	216 030	206 153
Nieruchomości inwestycyjne	15	124 465	124 261
Pozostałe należności	18	6 957	7 816
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	0	450
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		22 761	26 404
Aktywa trwałe		557 540	542 484
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17	248 656	206 024
Aktywa z tytułu umów	10	37 407	22 301
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	205 985	239 352
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		68	0
Pożyczki		1 217	0
Pozostałe aktywa finansowe	22.7	8 773	2 906
Rozliczenia międzyokresowe		2 026	5 612
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.6	18 394	24 868
Aktywa obrotowe		522 527	501 064
Aktywa razem		1 080 067	1 043 548

Pasywa	Nota	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	22.4	18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		-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	20	117 185	133 348
Leasing	14	176 144	166 699
Pozostałe zobowiązania	21	11 440	11 454
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	8 201	9 492
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	789	760
Pozostałe rezerwy	19	14 659	16 324
Zobowiązania długoterminowe		328 419	338 077
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	210 083	226 873
Zobowiązania z tytułu umów	10	108 509	89 263
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	0	15 890
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	197 034	132 053
Leasing	14	23 575	23 124
Pozostałe rezerwy	19	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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		16 451	12 061
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej		0	-3 744
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 451	8 317
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	13	7 136	6 637
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		0	-195
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	81	348
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	14	11 933	11 795
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	15	258	0
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		3 938	2 393
Zysk (strata) ze sprzedaży i likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		62	-40
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		244	-218
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	-363	-1 038
Koszty odsetek	9	10 509	11 673
Przychody z odsetek i dywidend		-80	0
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej		0	-4 329
Inne korekty		461	-461
Korekty razem		34 180	26 564
Zmiana stanu zapasów	22.8	-42 632	-21 062
Zmiana stanu należności	22.8	36 593	16 208
Zmiana stanu zobowiązań	22.8	-40 024	1 954
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	22.8	-1 240	-4 570
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	22.8	5 034	-11 729
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		-4 990	0
Zmiany w kapitale obrotowym		-47 260	-19 199
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		0	282
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-120	-268
Zapłacony podatek dochodowy		-16 382	-10 851
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-13 132	4 846
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-110	-52
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	13	-14 480	-15 568
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13	1 481	320
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	15	-461	-225
Wpływy netto z tytułu połączenia spółek		119	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		1 259	0
Pożyczki udzielone	21.9	-2 396	0
Wydatki z nabycia pozostałych aktywów finansowych		-4 607	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		0	6 446
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-19 195	-9 079
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	60 398	99 483
Spłaty kredytów i pożyczek	20	-12 788	-75 264
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	14	-11 129	-10 081
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		-500	0
Odsetki zapłacone		-10 127	-10 973
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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2026 roku	18 841	-910	103 711	-397	20 126	34 254	175 623	33 047	208 670
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2026	0	0	0	46	0	534	580	-3 425	-2 845
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	-9 797	-9 797	-6 496*	-16 293
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	-254	-254	-246	-500
Całkowity dochód	0	0	0	46	0	10 586	10 632	3 317	13 948
Zysk netto	0	0	0	0	0	10 586	10 586	3 088	13 674
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	46	0	0	46	228	274
Saldo na dzień 30-06-2026 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	-351	20 126	34 788	176 203	29 622	205 825

	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 30-06-2025	0	0	0	-213	0	1 522	1 310	1 940	3 250
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	0	0	0	-5 460*	-5 460
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	0	0	3 297	3 297
Całkowity dochód	0	0	0	-213	0	1 522	1 310	4 104	5 413
Zysk netto	0	0	0	0	0	1 522	1 522	3 939	5 461
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0	0	-213	0	0	-213	165	-47
Saldo na dzień 30-06-2025 roku (niebadane)	18 841	-910	103 711	-702	20 126	-27 079	113 986	62 169	176 155

* Dywidenda uchwalona do wypłaty dla udziałowców niekontrolujących na dzień 30.06.2026r. dotyczy wypłaty dywidendy w spółkach zależnych ATREM S.A. – kwota przynależna mniejszości 5 642 tys. PLN oraz PJP MAKRUM S.A. – kwota przynależna 854 tys. PLN. * Dywidenda uchwalona do wypłaty dla udziałowców niekontrolujących na dzień 30.06.2025r. 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.



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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2025 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2025 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

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

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

2. Zmiany w składzie Grupy

W dniu 22 stycznia 2026 roku w komunikacie bieżącym nr 4/2026 oraz w dniu 5 lutego 2026 roku w komunikacie bieżącym nr 5/2026 Grupa poinformowała o planowanym połączeniu spółki CDI 10 Sp. z o.o. z Jednostką Dominującą. Połączenie zostało zarejestrowane z dniem 1 czerwca 2026 roku.

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

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 28 kwietnia 2026 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego) z uwzględnieniem możliwości trwania/intensyfikacji konfliktu w Ukrainie oraz w rejonie Zatoki Perskiej – ten czynnik może mieć potencjalny wpływ na działalność Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania krótkoterminowe Grupy są wyższe od aktywów obrotowych o 23,3 mln PLN, co stanowi 2,16% sumy bilansowej. Ponadto Zarząd Spółki dominującej zwraca uwagę na złamane warunki umów kredytowych na dzień 30 czerwca 2026 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 trzecim i czwartym kwartale 2026 roku oraz latach kolejnych pozwalającymi na eliminację luki płynności istniejącej na dzień bilansowy. Sporządzane przez Zarząd plany przepływów finansowych wykazują nadwyżkę środków pieniężnych co najmniej do końca 2026 roku.

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 2025 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2026 roku i później.

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

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

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

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

Zmiany obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających.

Zmiany wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

Roczne zmiany do MSSF

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

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

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

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

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

MSSF 18 Zasady prezentacji i ujawnienia 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. W Grupie trwają prace mające na celu identyfikację wszystkich skutków, jakie standard będzie miał na sprawozdania finansowe oraz na zakres ujawnień w notach objaśniających.

Na obecnym etapie oceny Grupa wskazała następujące obszary, w których spodziewane są istotne zmiany:

- Przychody odsetkowe z pożyczek udzielonych zostaną zreklasyfikowane z przychodów finansowych do kategorii inwestycyjnej;
- Przychody/koszty z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostaną zreklasyfikowane z pozostałej działalności operacyjnej do kategorii inwestycyjnej;
- Różnice kursowe będą klasyfikowane w tej samej kategorii, co powiązane przychody i koszty z pozycji, która te różnice kursowe generuje. W szczególności różnice kursowe wynikające z przeliczenia należności i zobowiązań handlowych zostaną zreklasyfikowane z działalności finansowej do działalności operacyjnej;
- Wyodrębnienie nowej sumy częściowej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów: Zysk przed finansowaniem i opodatkowaniem;
- Zysk operacyjny będzie nowym punktem wyjścia dla prezentacji przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

Dotychczasowa analiza wskazuje, że wdrożenie MSSF 18 nie powinno istotnie zmienić wartości zysku operacyjnego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku. Standard obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie. Standard został zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r.

MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji

MSSF 19 określa ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji przez jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej. Zmiany te nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. i nie został jeszcze zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji

Zmiana doprecyzowuje i uzupełnia zakres wymogów ujawnieniowych wprowadzonych przez MSSF 19, dostosowując je do zmian wprowadzonych równolegle w innych standardach źródłowych. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Zmiana ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. i nie została jeszcze zatwierdzona do stosowania w Unii Europejskiej.

Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów walutowych: przeliczanie na hiperinflacyjną walutę prezentacji

Zmiana wprowadza wymogi dotyczące przeliczania wyników i sytuacji finansowej jednostki na walutę prezentacji, gdy waluta ta jest walutą gospodarki hiperinflacyjnej, jak również doprecyzowuje wymagane w takiej sytuacji ujawnienia. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. i nie został jeszcze zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

MSSF 20 Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne

MSSF 20 wprowadza wymogi ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania informacji dotyczących aktywów regulacyjnych i zobowiązań regulacyjnych powstających w ramach regulowanej działalności cenowej. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 r. i nie został jeszcze zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiana doprecyzowuje zakres jednostek uprawnionych do stosowania opcji wyceny inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. i nie został jeszcze zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

5. Porównywalność danych

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

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

W stosunku do sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zasady (polityki) rachunkowości nie uległy zmianie.

7. Sezonowość działalności

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

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i nicalokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	129 040	70 235	144 503	11 112	105 577	3 618	464 084	0	464 084
Sprzedaż 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

Segmenty operacyjne	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i nialokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	124 476	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	431 183	11 188	442 371
Sprzedaż 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 KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	23 437	25 367
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	4 673	1 086
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-857	-375
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	1 102	-963
Pozostałe przychody i koszty razem	4 918	-252
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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysl	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)									
Region									
Kraj	57 506	70 235	144 503	11 112	105 577	3 618	392 550	0	392 550
Eksport, w tym kluczowe kraje:	71 534	0	0	0	0	0	71 534	0	71 534
<i>Niemcy</i>	21 876	0	0	0	0	0	21 876	0	21 876
<i>Wielka Brytania</i>	20 095	0	0	0	0	0	20 095	0	20 095
<i>Francja</i>	15 617	0	0	0	0	0	15 617	0	15 617
<i>Belgia</i>	3 568	0	0	0	0	0	3 568	0	3 568
Razem	129 040	70 235	144 503	11 112	105 577	3 618	464 084	0	464 084
Linia produktu									
systemy przeładunkowe	86 558	0	0	0	0	0	86 558	0	86 558
parkingi	16 054	0	0	0	0	0	16 054	0	16 054
maszyny i kruszarki Makrum	2 977	0	0	0	0	0	2 977	0	2 977
wyposażenie magazynów	17 572	0	0	0	0	0	17 572	0	17 572
budownictwo	0	70 235	0	0	0	0	70 235	0	70 235
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	105 577	0	105 577	0	105 577
consulting budowlany	0	0	0	504	0	0	504	0	504
developing	0	0	0	10 608	0	0	10 608	0	10 608
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	2 197	2 197	0	2 197
automatyka i elektroenergetyka	0	0	144 503	0	0	0	144 503	0	144 503
stolarka i elewacje aluminiowe	5 767	0	0	0	0	0	5 767	0	5 767
pozostałe	113	0	0	0	0	1 420	1 533	0	1 533
Razem	129 040	70 235	144 503	11 112	105 577	3 618	464 084	0	464 084
Termin przekazania dóbr lub usług									
w określonym momencie	117 307	0	0	11 112	105 577	3 618	237 613	0	237 613
w miarę upływu czasu	11 733	70 235	144 503	0	0	0	226 471	0	226 471
Razem	129 040	70 235	144 503	11 112	105 577	3 618	464 084	0	464 084

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Razem
	Przemysl	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Pozostale i niealokowane	Razem	Moda	
od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)									
Region									
Kraj	57 471	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	364 178	11 188	375 366
Eksport, w tym kluczowe kraje:	67 005	0	0	0	0	0	67 005	0	67 005
<i>Niemcy</i>	24 568	0	0	0	0	0	24 568	0	24 568
<i>Wielka Brytania</i>	15 202	0	0	0	0	0	15 202	0	15 202
<i>Francja</i>	12 501	0	0	0	0	0	12 501	0	12 501
<i>Belgia</i>	1 807	0	0	0	0	0	1 807	0	1 807
Razem	124 476	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	431 183	11 188	442 371
Linia produktu									
systemy przeładunkowe	81 205	0	0	0	0	0	81 205	0	81 205
parkingi	12 738	0	0	0	0	0	12 738	0	12 738
maszyny i kruszarki Makrum	8 380	0	0	0	0	0	8 380	0	8 380
wyposażenie magazynów	15 540	0	0	0	0	0	15 540	0	15 540
budownictwo	0	93 567	0	0	0	0	93 567	0	93 567
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	94 390	0	94 390	0	94 390
consulting budowlany	0	0	0	199	0	0	199	0	199
developing	0	0	0	15 080	0	0	15 080	0	15 080
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	1 591	1 591	0	1 591
automatyka i elektroenergetyka	0	0	101 879	0	0	0	101 879	0	101 879
stolarka i elewacje aluminiowe	6 271	0	0	0	0	0	6 271	0	6 271
pozostałe	343	0	0	0	0	0	343	0	343
Razem	124 476	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	431 183	11 188	442 371
Termin przekazania dóbr lub usług									
w określonym momencie	97 087	0	0	15 279	94 390	1 591	208 348	11 188	219 536
w miarę upływu czasu	27 388	93 567	101 879	0	0	0	222 835	0	222 835
Razem	124 476	93 567	101 879	15 279	94 390	1 591	431 183	11 188	442 371

9. Przychody i koszty

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	40
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	0	195
Otrzymane kary i odszkodowania	756	208
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	38	0
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	0	72
Roczna korekta podatku naliczonego za rok 2025 wg struktury	912	0
Odwrocenie odpisu	2 679	0
Pozostałe przychody operacyjne	289	570
Pozostałe przychody operacyjne razem	4 673	1 086

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	62	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	258	0
Zapłacone kary i odszkodowania	219	79
Darowizny	130	170
Korekta VAT o współczynnik	18	29
Inne koszty	171	97
Pozostałe koszty operacyjne razem	857	375

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)
Przychody z odsetek	17	77
Inne przychody finansowe	78	1
Przychody finansowe ogółem	94	78

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	2 594	5 126
Odsetki od pożyczek	254	404
Odsetki od innych zobowiązań	120	268
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	6 383	4 836
Ujemne różnice kursowe	1 187	488
Provizje bankowe	1 150	1 011
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	45	907
Inne koszty finansowe	266	92
Koszty finansowe ogółem	11 999	13 132

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 30-06-2026 (niebadane)	Stan na 31-12-2025
Aktywa z tytułu umowy brutto	37 477	22 375
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-70	-74
Aktywa z tytułu umowy	37 407	22 301
Zobowiązania z tytułu umowy	108 509	89 263
w tym zaliczki	61 424	29 795

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z prowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów, o łącznej wartości 37 407 tys. PLN (wobec 22 301 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej, a także otrzymane wpłaty na mieszkania. Na dzień 30 czerwca 2026 roku zobowiązania wyniosły 108 509 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025: 89 263 tys. PLN).

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

	Stan na 30-06-2026 (niebadane)	Stan na 31-12-2025
Aktywa z tytułu umowy:		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	22 301	26 189
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	37 403	13 213
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	-4	4
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-22 293	-17 105
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	37 407	22 301
Zobowiązania z tytułu umowy:		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	89 263	70 798
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	108 509	56 851
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-89 263	-38 387
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	108 509	89 263

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosła 413 222 tys. PLN (2025 rok: 570 936 tys. PLN), z czego kwotę 374 920 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 czerwca 2026 roku spółki zależne ATREM S.A. były stroną umów konsorcjalnych zawartych w celu realizacji kontraktów budowlanych. Przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania związane z realizacją tych kontraktów w części przypadającej spółce zależnej zostały odpowiednio uwzględnione w księgach rachunkowych. Zobowiązania warunkowe związane z opisanymi przedsięwzięciami na dzień 30 czerwca 2026 roku obejmują gwarancje dobrego wykonania oraz gwarancje zwrotu otrzymanych zaliczek kontraktowych i zostały ujęte w ogólnej kwocie zobowiązań warunkowych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym. Nie występują przyszłe zobowiązania inwestycyjne dotyczące tych kontraktów.

W poniższej tabeli przedstawiono udziały spółek Grupy we wspólnie realizowanych kontraktach, które znajdowały się w realizacji na dzień 30 czerwca 2026 roku.

Nazwa kontraktu	Wartość kontraktu netto według umowy	Udział Spółki w konsorcjum	Udział Spółki w konsorcjum rozpoznany w księgach
Modernizacja zasilania kompleksu w energię elektryczną, ciepłą i wodę K-2725 CSW Łądz Poznań	53 215	72,58%	68,99%
Modernizacja SRP Jarszewko	3 399	45,58%	42,48%
Modernizacja SRP Krobia Miejsko - Górecka	4 114	46,03%	32,14%
Modernizacja SRP Pępowo	3 390	42,48%	39,57%
Modernizacja SRP Tarchały	2 382	53,82%	50,01%
Modernizacja systemów pomiarów hydrologicznych	187 167	49,71%	49,71%
Budowa stacji gazowej ZZU Turek	11 332	59,15%	59,15%
Infrastruktura dla kompleksu Olefin III w Płocku	1 480 532	20,02%	16,11%
Budowa stacji EC Szczecin	90 081	52,61%	10,47%
Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów	4 490	99,11%	99,11%
Roboty budowlane - Tłocznia Gazu Hołowczyce II	39 030	50,27%	31,90%
System ochrony kompleksu K-2725 CSW Łądz	27 469	49,22%	21,40%
Budowa SSRP Ciechanów	27 640	41,87%	6,73%
Budowa Podstacji Trakcyjnej Lipińskie	21 884	52,42%	5,02%

Na dzień 30 czerwca 2026 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 1 956 mln PLN, w tym dla których spółki z Grupy były liderem konsorcjum 288 mln PLN.

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

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

Poniżej zaprezentowane zostały wybrane dane finansowe dotyczące kontraktów realizowanych w ramach konsorcjów na dzień 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2025 roku.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	75 590	53 863
Koszt własny sprzedaży	59 959	40 923

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025
Aktywa z tytułu umów	3 016	523
Zobowiązania z tytułu umów	29 519	39 734
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności - od zamawiającego albo konsorcjantów	42 852	77 215
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania - na rzecz konsorcjantów	8 308	7 518

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że zgodnie z podjętą przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 26 czerwca 2026 roku uchwałą w sprawie przeznaczenia zysku za 2025 rok postanowiono przeznaczyć zysk w wysokości 101.404.000 zł w części na wypłatę dywidendy w kwocie 9.797.181,16 zł tj. 0,13 zł na akcję, z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, oraz na pokrycie strat z lat ubiegłych w wysokości 88.119.000 PLN, a pozostałą kwotę na kapitał zapasowy. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 14 września 2026 roku. Ustalono terminy wypłaty przez Jednostkę Dominującą dywidendy w 2 ratach w dniach:- 27.10.2026r. - wypłata 4.521.775,92 zł tj. 0,06 zł na jedną akcję;- 26.11.2026r. - wypłata 5.275.405,24 zł tj. 0,07 zł na jedną akcję. Dywidendą objęte są akcje Spółki w liczbie 75 362 932 sztuk, pomniejszonej o liczbę akcji własnych Spółki.

12. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego Grupy za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz okres porównywalny przedstawione zostały w poniższej tabeli

	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)
Bieżący podatek dochodowy	77	4 689
Opodatkowanie zagranicznych spółek zależnych	347	702
Odroczony podatek dochodowy	2 353	-2 534
Razem	2 777	2 857

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	16 451	12 061
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	3 126	2 292
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	-150	160
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-192	-318
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	110	88
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	-117	545
Podatek dochodowy	2 777	2 857
Zastosowana średnia stawka podatkowa	17%	24%

13. Rzeczowe aktywa trwale

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Rzeczowe aktywa trwale w trakcie wytwarzania	Razem
<i>od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2026 roku	9 676	164 892	4 091	9 340	10 271	7 882	206 153
Nabycie spółki zależnej	584	0	787	234	52	0	1 658
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	1 116	8 005	4 063	3 568	16 752
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-584	0	-55	-889	-15	0	-1 543
Reklasyfikacja	0	0	0	0	14	0	14
Amortyzacja (-)	0	-3 436	-892	-976	-1 832	0	-7 136
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	31	91	5	0	2	3	133
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2026 roku (niebadane)	9 708	161 547	5 052	15 715	12 556	11 453	216 030

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

14. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2026 roku	15 479	146 207	4 297	5 534	2 517	174 033
Zwiększenia	0	18 857	237	1 721	0	20 815
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-12	-239	0	-251
Inne zmiany (przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych)	0	0	0	0	-14	-14
Amortyzacja (-)	-123	-8 976	-532	-1 982	-321	-11 933
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	34	0	-19	0	15
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2026 roku (niebadane)	15 356	156 122	3 990	5 015	2 182	182 666

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

Zobowiązanie leasingowe

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

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Na dzień 1 stycznia	189 823	154 937
Zwiększenia (nowe leasingi)	20 815	57 613
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-295	-428
Płatności leasingowe	-11 129	-22 645
Różnice kursowe	505	345
Na koniec okresu	199 719	189 823
<i>Krótkoterminowe</i>	23 575	23 124
<i>Długoterminowe</i>	176 144	166 699

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

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

15. Nieruchomości inwestycyjne

W ocenie Zarządu nie wystąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości, które w ciągu ostatnich 6 m-cy zmieniłyby istotnie wartość posiadanych nieruchomości. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej wyceny wykonane na dzień 31 grudnia 2025 roku są aktualne na dzień 30 czerwca 2026 roku. W związku z powyższym na dzień 30 czerwca 2026 roku nie została podjęta decyzja o ponownej wycenie.

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Grunty inwestycyjne	57 844	57 382
Nieruchomości komercyjne	66 621	66 879
Wartość bilansowa	124 465	124 261

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025
Wartość bilansowa na początek okresu	124 261	111 657
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-258	3 185
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	0	-5 883
Nabycie nieruchomości (leasing)	0	4 073
Aktywowanie późniejszych nakładów	461	345
Reklasyfikacja na/z rzeczowy majątek trwały	0	10 885
Wartość bilansowa na koniec okresu	124 465	124 261

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnej powstałe w bieżącym okresie wynikają z poniesionych nakładów w kwocie 461 tys. PLN oraz zmiany wyceny nieruchomości opartej o kalkulację aktywa z tytułu prawa do użytkowania z tytułu dokonanej aktualizacji wartości (odpisu) w kwocie 258 tys. PLN w powiązaniu ze zmianą zobowiązania leasingowego.

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-06-2026 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział/ średnia ważona
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	49 996	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	9 739 m2 Powierzchnia biurowa 75 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 85 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 400 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 33 570 m2	31 492 (w tym 3 458 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 818,43 PLN/m2 do 2 491,28 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 23 332 m2	15 080	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 474,55 PLN/m2 do 971,99 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	1 420 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 176,80 PLN/m2 do 366,82 PLN/m2
5.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	9 852 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 818,43 PLN/m2 do 2 491,28 PLN/m2
6.	Złotniki ul. Czołgowa 4	14 467	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	42,0 zł / m2
7.	Bydgoszcz ul. Mokra	2 157 (w tym 2 157 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	20,2 zł / m2
Razem		124 465			

16. Aktywa niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2026 roku	2 078	461	517	310	3 366
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	0	110	110
Amortyzacja (-)	0	-72	1	-10	-81
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2026 roku (niebadane)	2 078	390	518	410	3 396

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował nowych przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości segmentu przemysł i budownictwo w stosunku do stanu zidentyfikowanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku. Jednocześnie Zarząd dokonał weryfikacji założeń (szacowana wysokość przychodów ze sprzedaży, rentowność danego segmentu) przyjętych do analizy odzyskiwalności aktywów przeprowadzonej dla celów sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2025 roku. Przeprowadzone analizy wykazały, że Spółka będzie w stanie realizować w 2026 i latach następnych założenia (przychody ze sprzedaży, rentowność), które zostały ujęte w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2025 roku.

17. Zapasy

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Materiały	23 113	19 842
Półprodukty i produkcja w toku	125 323	143 397
Wyroby gotowe	81 875	21 241
Towary	18 345	21 545
Wartość bilansowa zapasów razem	248 656	206 024

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	za okres od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	za okres od 01-01 do 31-12-2025
Stan na początek okresu	1 745	1 450
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	683
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-424	-388
Inne zmiany (aktywa zaklasyfikowane do sprzedaży)	0	0
Stan na koniec okresu	1 321	1 745

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	110 104	132 841
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	63 767	5 969
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	74 786	67 214
Stan na koniec okresu	248 656	206 024

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

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 30 czerwca 2026 roku osiągnęła poziom 6 957 tys. PLN i spadły o 859 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 roku. Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa, modowego oraz przemysłu.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	182 801	222 512
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-11 673	-12 714
Należności z tytułu dostaw i usług netto	171 128	209 798
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	4 465	7 273
Inne należności	11 199	7 466
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych (-)	-1 203	-881
Pozostałe należności finansowe netto	14 461	13 858
Należności finansowe	185 589	223 655
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	10 126	8 999
Przedpłaty i zaliczki	8 491	5 801
Pozostałe należności niefinansowe	2 006	1 123
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-228	-228
Należności niefinansowe	20 396	15 696
Należności krótkoterminowe razem	205 985	239 352

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

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025
Stan na początek okresu	13 596	14 952
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	99	3 970
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-806	-1 621
Odpisy wykorzystane (-)	-75	-3 717
Inne zmiany (różnice kursowe)	63	11
Stan na koniec okresu	12 877	13 596

19. Rezerwy

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Na pozycję rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych składają się rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych. Saldo na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosiło 789 tys. PLN i nie uległo istotnej zmianie w stosunku do stanu z 31 grudnia 2025 roku.

Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	3 161	5 277	13 982	15 245
Premie dla pośredników sprzedaży	1 959	2 163	0	0
Inne rezerwy	1 502	773	677	1 079
Pozostałe rezerwy razem	6 621	8 213	14 659	16 324

20. Kredyty i pożyczki

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
1	Erste Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	20 119	28.05.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna do kwoty 118.500 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, w Bydgoszczy BY1B/00061790/6, Carnaval w Szczecinie KW nr SZ1S/00081399/6 i Aronn w Łodzi KW nr LD1M/00175075/7, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	0	0		WIBOR 1M	Spłata w terminie 120 dni od dnia uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	0		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	9 286		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	2 998		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	35 000	2 303		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
2	Pekao S.A.	Limit wielocelowy	Kredyt w rachunku bieżącym	32 000	27 522	30.06.2028	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, hipoteka umowna do wysokości 91.000 tys. PLN na nieruchomości GKI SA w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, umowy kaucji
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	0	0		WIBOR 1M	Spłata w ciągu 3 miesięcy od daty uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	13 000	7 175		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt obrotowy nieodnawialny	5 000	0		WIBOR 1M	Spłata w ciągu 3 miesięcy od daty uruchomienia transzy	
			Kredyt w rachunku bieżącym	20 000	5 007		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
			Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	2 000		WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	
3	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym		10 000	9 189	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	14 999	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
5	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny		4 240	3 180	29.03.2030	WIBOR 1M	Kapitał: od dnia 30.04.2025 r. - 29.03.2030 r.: 70,7 tys. PLN Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna do kwoty 6.360 tys. PLN na nieruchomości w Solcu Kujawskim KW nr BY1B/00084302/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI, OPE
6	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		5 000	0	30.06.2028	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. PLN od 31.07.2023 do 31.05.2028, 85 tys. PLN - 30.06.2028 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI
7	BGK SA	Kredyt obrotowy nieodnawialny		15 662	0	31.12.2025	WIBOR 1M	Kapitał: 7 831 tys. - 30.06.2025, 31.12.2025 Odsetki: miesięcznie	weksel własny in blanco, przelew wierzytelności z kontraktu, poręczenie GKI, OPE

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
8	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym		6 500	3 447	23.02.2028	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
9	mBank S.A.	Umowa ramowa		0	0	31.10.2025	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt	Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych, zastaw finansowy na rachunku
10	mBank S.A.	Umowa ramowa		10 000	0	17.10.2028	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, OPE
11	mBank S.A.	Umowa ramowa (ORLEN)	Kredyt obrotowy odnawialny	5 000	0	17.05.2027	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	Hipoteka łączna do kwoty 44.400 tys. PLN na nieruchomości w Złotnikach gmina Suchy Las KW PO1P/00183502/9 oraz KW PO1P/00154940/9, w Ostrowie Wielkopolskim ul. Ignacego Skorupki KZ1W/00070553/0, KZ1W/00078835/7, w Bydgoszczy ul. Bydgoskich Olimpijczyków KW BY1B/00093244/7, w Bydgoszczy ul. Leśna KW BY1B/00217138/7, zastaw finansowy na rachunku, OPE, poręczenie PJP Makrum, Poręczenie GKI
12	mBank S.A.	Umowa ramowa (ORLEN)	Kredyt obrotowy odnawialny	7 000	0	17.05.2027	WIBOR 1M	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	Hipoteka łączna do kwoty 44.400 tys. PLN na nieruchomości w Złotnikach gmina Suchy Las KW PO1P/00183502/9 oraz KW PO1P/00154940/9, w Ostrowie Wielkopolskim ul. Ignacego Skorupki KZ1W/00070553/0, KZ1W/00078835/7, w Bydgoszczy ul. Bydgoskich Olimpijczyków KW BY1B/00093244/7, w Bydgoszczy ul. Leśna KW BY1B/00217138/7, zastaw finansowy na rachunku, OPE, poręczenie PJP Makrum, Poręczenie GKI
13	BOŚ Bank S.A.	Linia wielocelowa	Kredyt w rachunku bieżącym	2 800	0	31.12.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 8.720 tys. PLN, hipoteka umowna łączna do kwoty 30.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy, cesja z polisy ubezpieczeniowej, OPE, cesja z kontraktów
			Kredyt obrotowy odnawialny	9 050	0			Z bieżących wpływów	
14	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		26 400	0	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
15	Erste Bank Polska S.A.	Multilinia	Kredyt w rachunku bieżącym	30 000	15 691	28.05.2027	WIBOR 1M	Z bieżących wpływów	Hipoteka umowna łączna do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 oraz BY1B/00061790/6 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, OPE HOTEL 1

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
16	Alior Bank	Kredyt inwestycyjny		42 963	40 093	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 spłaty kredytu pożyczek, cesja z umów najmu, OPE
17	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	Kredyt obrotowy nieodnawialny		1 773	0	31.12.2025	WIBOR 1M	Spłata kapitału ze sprzedaży lokali mieszkalnych, odsetki - miesięcznie	weksel in blanco, hipoteka umowna do kwoty 2.661 tys. PLN na nieruchomości BY1B/00018781/4, cesja z ZMRP, cesja z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo do rachunku
18	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	Kredyt obrotowy nieodnawialny		1 857	0	31.12.2025	WIBOR 1M	Spłata kapitału ze sprzedaży lokali mieszkalnych, odsetki - miesięcznie	weksel in blanco, hipoteka umowna do kwoty 2.787 tys. PLN, na nieruchomości BY1B/00217137/0, cesja z ZMRP, cesja z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo do rachunku
19	Alior Bank	Kredyt obrotowy nieodnawialny		85 575	36 624	15.12.2027	WIBOR 3M	Spłata kapitału w miesięcznych ratach: 15.01-15.12.2027 - 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
20	Alior Bank	Kredyt obrotowy odnawialny		3 500	482	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
21	Alior Bank	Kredyt obrotowy nieodnawialny		47 390	19 861	15.03.2027	WIBOR 3M	Spłata kapitału w ratach: 15.04.2026 - 5.270 tys. PLN 15.05.2026-15.11.2026 - 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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
22	Alior Bank	Kredyt obrotowy odnawialny		2 500	762	15.03.2027	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 rachunkach bankowych, blokada środków na r-ku VAT, pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni w ramach finansowanej inwestycji
23	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		9 343	7 932	31.08.2034	EURIBOR 1M	Miesięcznie (kapitał): 18 tys. EUR do 31.12.2025, 18,8 tys. EUR do 31.07.2034, 21,6 tys. EUR - w dniu 31.08.2034 Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. EUR, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia
24	Erste Bank Polska S.A.			3 220	3 220	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	
25	Erste Bank Polska S.A.			805	805	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	
26	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		20 000	16 447	31.01.2033	Stała stopa	Miesięcznie (kapitał): 210 tys. PLN do 31.12.2032, 677 tys. PLN - 31.01.2033, Odsetki: miesięcznie	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 47.656 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie GKI, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Poręczycieli, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu
27	Erste Bank Polska S.A.			8 049	8 049	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	
28	Erste Bank Polska S.A.			2 012	2 012	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	
29	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		14 268	8 749	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
30	Erste Bank Polska S.A.			6 037	6 037	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	
31	Erste Bank Polska S.A.			1 509	1 509	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	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Produkty	Limit na produkty	Aktualne wykorzystanie	Data zakończenia	Stawka bazowa	Harmonogram spłaty	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
32	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		20 000	7 259	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
33	Erste Bank Polska S.A.			5 802	5 162	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	
34	Erste Bank Polska S.A.			1 451	1 290	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	
35	Erste Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny		11 787	10 580	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
36	Erste Bank Polska S.A.			2 947	2 645	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	
37	PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy nieodnawialny		576	396	28.10.2027	Stała stopa	Z bieżących wpływów	
Razem					302 831				

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Naruszenie warunków umów kredytowych

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie spełniała wybranych warunków finansowych wynikających z umów kredytowych zawartych z mBank S.A., Erste Bank Polska S.A. oraz Pekao S.A.

Podsumowanie umów objętych naruszeniem warunków finansowych przedstawia poniższa tabela:

Finansujący	Produkt	Wartość zadłużenia na dzień bilansowy	Naruszenie	Sposób prezentacji
mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym Kredyt obrotowy odnawialny Kredyt inwestycyjny	27 368	niespełnienie 2 z 3 warunków finansowych	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym 2.332 tys. PLN części kredytu inwestycyjnego wymagalnej zgodnie z pierwotnym harmonogramem po upływie 12 miesięcy od dnia bilansowego
Erste Bank Polska S.A.	Multilinia	34 706	niespełnienie 1 z 2 warunków finansowych	Zobowiązania krótkoterminowe według umownego terminu wymagalności
Pekao S.A.	Limit wielocelowy	41 704	niespełnienie 1 z 2 warunków finansowych	Zobowiązania krótkoterminowe według umownego terminu wymagalności
Razem		103 779		

Zgodnie z postanowieniami umów kredytowych niespełnienie określonych warunków finansowych może skutkować w szczególności zmianą kosztu finansowania, ograniczeniem dostępności przyznanych limitów albo zmianą terminu wymagalności finansowania.

W związku z naruszeniem warunków umów zawartych z mBank S.A. Spółka przeklasyfikowała do zobowiązań krótkoterminowych część kredytu inwestycyjnego w kwocie 2.332 tys. PLN, która zgodnie z pierwotnym harmonogramem była wymagalna w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pozostałe kredyty objęte naruszeniem zostały zaprezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe ze względu na ich umowne terminy wymagalności przypadające w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego. Na dzień 30 czerwca 2026 roku całość zadłużenia objętego naruszeniem warunków umów kredytowych została zatem zaprezentowana jako zobowiązania krótkoterminowe.

Zarząd uwzględnił skutki naruszenia warunków umów kredytowych w ocenie płynności finansowej oraz zdolności Grupy do kontynuowania działalności. Ocena obejmowała w szczególności prognozowane przepływy pieniężne, dostępność finansowania w ramach Grupy, planowane spłaty i odnowienia limitów kredytowych oraz status uzgodnień z instytucjami finansującymi.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego banki nie skorzystały z uprawnienia do postawienia finansowania w stan natychmiastowej wymagalności.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Kredyty	302 831	254 843
Pożyczki	11 188	10 171
Odsetki naliczone	200	387
Razem	314 219	265 401
Część krótkoterminowa	197 034	132 053
Część długoterminowa	117 185	133 348

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Stan na początek okresu	265 401	250 071
Splata	-12 788	-153 816
Zaciągnięcie	60 398	168 095
Splata odsetek	-3 744	-12 017
Nabycie lub utrata kontroli	1 434	0
Zmiana kursów walut	-490	533
Odsetki naliczone w okresie	4 006	12 535
Stan na koniec okresu	314 219	265 401

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

	30-06-2026 (niebadane)		31-12-2025	
	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
Finansujące nieruchomości	67 818	111 700	34 727	129 140
Finansujące przemysł	95 774	0	80 283	2 299
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	12 622	0	5 719	0
Pozostałe	20 820	5 485	11 324	1 909
Ogółem	197 034	117 185	132 053	133 348

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	126 966	154 529
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	2 291	0
Kaucje	10 815	12 148
Zobowiązania z tytułu dywidendy	16 293	0
Inne zobowiązania finansowe	520	2 522
Zobowiązania finansowe	156 886	169 199

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	24 622	26 035
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	15 135	24 125
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	8 072	6 670
Inne zobowiązania niefinansowe	5 369	843
Zobowiązania niefinansowe	53 197	57 674
Zobowiązania krótkoterminowe razem	210 083	226 873

Na długoterminowe zobowiązania składają się kaucje w kwocie 10 082 tys. PLN oraz zobowiązanie z tytułu leasingu zwrotnego w kwocie 1 358 tys. PLN.

22. Inne istotne zmiany

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

22.1. Sprawy sporne i roszczenia w toku

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

22.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancje do umów o usługę budowlaną oraz gwarancje płynnościowe i kryzysowe. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosiło 285 292 tys. PLN i uległo zmniejszeniu o 3 110 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 roku.

Saldo gwarancji otrzymanych z tytułu gwarancji dobrego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek wynosi 19 214 tys. PLN.

22.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2026 roku jak i na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe w przyszłości.

22.4. Kapitał podstawowy

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

* - dane prezentowane w złotych

Spółka dominująca skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka dominująca posiada 414 031 akcji własnych. Po dniu bilansowym, 29 lipca 2026 r., 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 (łącznie 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.

22.5. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 30-06-2026	Stan na 31-12-2025
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	205 825	208 670
Kapitał	205 825	208 670
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 394	24 868
Kapitał własny	205 825	208 670
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	314 219	265 401
Leasing	199 719	189 823
Inne zobowiązania finansowe		2 522
Źródła finansowania ogółem	738 157	691 284
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,28	0,30
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 355	87 338
Amortyzacja	19 150	38 547
EBITDA *	47 505	125 885
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	314 219	265 401
Leasing	199 719	189 823
Inne zobowiązania finansowe		2 522
Dług (pomniejszony o środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	495 544	432 878
Wskaźnik długu do EBITDA **	10,43	3,44

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

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 6-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:

	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	9 303	12 815
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	4 350	7 894
Środki pieniężne w kasie	148	224
Depozyty krótkoterminowe	10	1 692
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	4 584	2 223
Inne	0	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	18 394	24 868

22.7. Pozostałe aktywa finansowe

W ramach pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa ujmuje środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość środków pieniężnych zablokowanych na rachunkach developerskich wynosiła 4 736 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość środków pieniężnych zablokowanych na rachunkach developerskich wynosiła 2 898 tys. PLN.

Dodatkowo w pozycji tej wykazywane są akcje przeznaczone do obrotu. Łączna wartość posiadanych akcji na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosła 4 037 tys. PLN.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe na dzień 30 czerwca 2026 roku nie występują. Na dzień 31 grudnia 2025 roku pozycja ta wynosiła 450 tys. PLN i składała się z instrumentów pochodnych zabezpieczających 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

Różnice pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów wynikają głównie z nabycia jednostki zależnej Dąbnica Sp. z o.o. oraz uchwalonych a niewypłaconych dywidend.

Zmiana stanu należności z bilansu	34 225
Nabycie jednostki zależnej	2 367
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	36 593

Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	-16 803
Niewypłacona dywidenda	-16 293
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na aktywa trwałe	-2 272
Nabycie jednostki zależnej	-4 656
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	-40 024

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	-1 027
Nabycie jednostki zależnej	-214
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-1 240

Zmiana stanu z tytułu aktywów/zobowiązań z tytułu umów z bilansu	4 141
Nabycie jednostki zależnej	893
Zmiana stanu z tytułu aktywów/zobowiązań z tytułu umów w przepływach pieniężnych	5 034

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W dniu 24 kwietnia 2026 roku jednostka zależna ATREM S.A. nabyła wszystkie posiadane przez sprzedających (3 osoby fizyczne) udziały Dąbnica Sp. z o.o. stając się jedynym wspólnikiem spółki Dąbnica. Wartość transakcji ustalono na 3 PLN, która jest jednocześnie wartością godziwą przekazanej zapłaty. Cena warunkowa występująca w umowie jest oparta o aktywa netto spółki przejmowanej a jej rozliczenie nastąpi rok po przeprowadzeniu transakcji.

Spółka Dąbnica Sp. z o.o. specjalizuje się w projektowaniu oraz budowie sieci i instalacji elektrycznych. DĄBNICA Sp. z o.o. jest wykonawcą kompleksowych usług w obszarze elektryki i energetyki – szczególnie w województwie podlaskim o średnich przychodach w ostatnich 3 latach w wysokości ok. 16 mln zł rocznie. Nabycie udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. pozwoli na rozszerzenie działalności w segmencie elektroenergetyki i stworzenie na bazie zespołu w/w spółki nowego oddziału w województwie podlaskim.

Skutki transakcji nabycia udziałów Dąbnica Sp. z o.o. zostały rozliczone i ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowe transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd jednostki dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego Dąbnica Sp. z o.o. na moment nabycia udziałów. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd jednostki dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd ATREM S.A. zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do końca 2026 roku.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 24 kwietnia 2026 roku:

	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tys. PLN)
<i>Aktywa</i>	
Rzeczowe aktywa trwałe	1 658
Aktywo z tytułu umów	893
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:	2 585
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119
Aktywa razem	5 256
<i>Zobowiązania</i>	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 434
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 687
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	400
Zobowiązania razem	6 521

Cena nabycia udziałów	3 PLN
Aktywa netto na moment nabycia	-1 266
Wartość firmy	1 266
<i>Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej</i>	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	3 PLN
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-119
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	-119

W okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiło nabycie jednostek.

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku nie wystąpiły zbycia jednostek.

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

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W 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.

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

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku jak i na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających. Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

25. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku oraz w 2025 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

26. Transakcje z podmiotami 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 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Sprzedaż do:				
Jednostek powiązanych	0	0	0	0
Razem	0	0	0	0

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025	30-06-2026 (niebadane)	31-12-2025
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	125	100	32	22
Kluczowego personelu kierowniczego	316	264	86	23
Razem	441	364	118	45

Pożyczki udzielone	30-06-2026 (niebadane)		31-12-2025	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone do:				
Jednostek powiązanych	1 990	1 121	0	0
Razem	1 990	1 121	0	0

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

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 2 lipca 2026 roku Zarząd Spółki Dominującej 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.

Umowa zawarta została w dniu 12 sierpnia 2026 roku.

Wynagrodzenie Emitenta 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 Emitent zawarł 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 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 Kościerska - Chojnice Przemysłowa - Sępólno - Koronowo Miasto”.

W dniu 21 sierpnia 2026 r. Emitent otrzymał informację o wyborze dokonanym 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 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.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach PLN)

Bydgoszcz, 29 września 2026 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Członek Zarządu

Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu

Paweł Mirski

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

Iwona Perkowska

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025	od 01-01 do 30-06-2026 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2025 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2025
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody ze sprzedaży	464 084	431 183	1 050 238	109 233	101 975	247 698
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 355	25 115	87 338	6 674	5 940	20 599
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 451	12 061	63 570	3 872	2 852	14 993
Zysk (strata) netto	13 674	5 461	47 646	3 219	1 291	11 237
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	10 586	1 522	35 427	2 492	360	8 355
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0,18	0,07	0,64	0,04	0,02	0,15
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,18	0,07	0,64	0,04	0,02	0,15
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2486	4,2283	4,2400

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 132	4 846	63 331	-3 091	1 146	14 937
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-19 195	-9 079	-13 412	-4 518	-2 147	-3 163
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	25 853	3 166	-46 541	6 085	749	-10 977
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-6 474	-1 067	3 377	-1 524	-252	796
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2486	4,2283	4,2400

	30-06-2026 (niebadane)	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2025	30-06-2026 (niebadane)	30-06-2025 (niebadane)	31-12-2025
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	1 080 067	919 393	1 043 548	251 395	216 741	246 894
Zobowiązania długoterminowe	328 419	311 044	338 077	76 442	73 327	79 986
Zobowiązania krótkoterminowe	545 823	431 625	496 802	127 045	101 753	117 539
Kapitał własny	205 825	176 155	208 670	47 908	41 527	49 369
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	176 203	113 986	175 623	41 013	26 871	41 551
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2963	4,2419	4,2267

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca.

W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku: 1 EUR = 4,2486 PLN

1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku: 1 EUR = 4,2283 PLN

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

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy.

W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

30 czerwca 2026 roku: 1 EUR = 4,2963 PLN

30 czerwca 2025 roku: 1 EUR = 4,2419 PLN

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



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

www.immobile.com.pl