














GRUPA KAPITAŁOWA

# IMMOBILE

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

ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

BYDGOSZCZ, 27 LISTOPADA 2026 ROKU

## SPIS TREŚCI

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w okresie 9 miesięcy zakończonym 30.09.2026 roku ..... 3
1.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Immobile, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji .. 3
1.2. Charakterystyka sprzedaży – jednostkowo spółka Grupa Kapitałowa Immobile S.A. ..... 6
1.3. Charakterystyka sprzedaży – skonsolidowane ujęcie Grupa Kapitałowa Immobile ..... 7
1.4. Jednostkowe wyniki finansowe dla Spółki GK Immobile S.A. .....17
1.5. Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Immobile .....23
2. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....27
3. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych .....28
4. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2026 do 30.09.2026 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca .....28
5. Akcjonariat Spółki .....32
6. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Dominującą wg stanu na dzień 30.09.2026 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania .....33
7. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....33
8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....33
9. Inne informacje, które w ocenie Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę .....34
10. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz czynniki, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....35
11. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym .....37

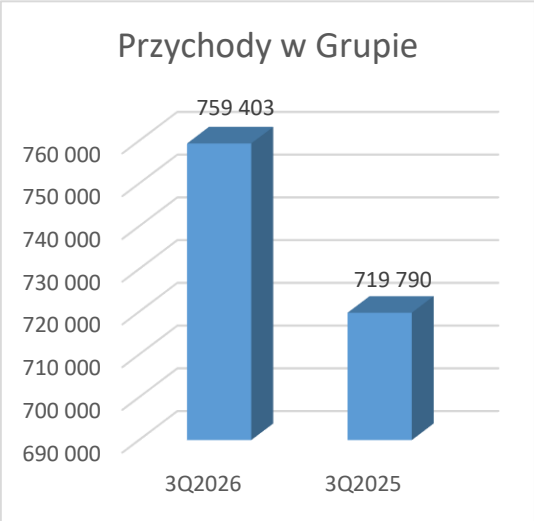
# 1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych oraz najważniejszych zdarzeń w okresie 9 miesięcy zakończonym 30.09.2026 roku

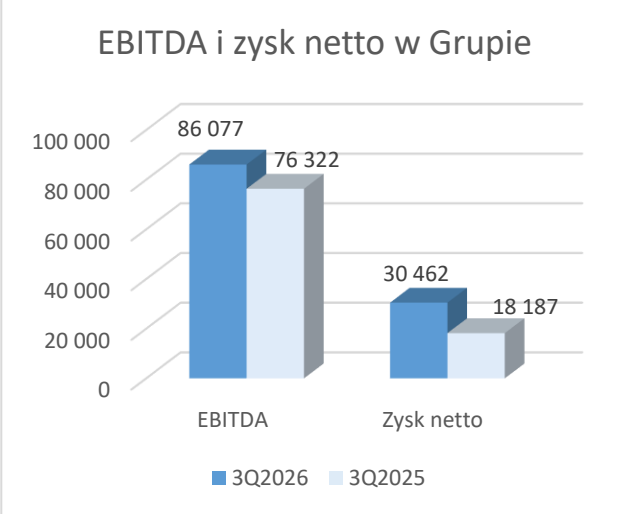
Dla Spółki Dominującej Grupa Kapitałowa Immobile S.A.:

- Przychody wyniosły 50,6 mln PLN
- EBITDA osiągnęła wartość dodatnią i wyniosła 25,6 mln PLN
- Zysk netto w wysokości 23,6 mln PLN

Dla Grupy Kapitałowej Immobile:

- Przychody wyniosły 759,4 mln PLN
- EBITDA osiągnęła wartość dodatnią i wyniosła 86,1 mln PLN
- Zysk netto wyniósł 30,5 mln PLN




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

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

Na dzień 30 września 2026 roku GK Immobile S.A. zatrudniała 42 osoby w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

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

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

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

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

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.
Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.
W okresie sprawozdawczym skład Zarządu nie uległ zmianie. Z członkowstwa w Radzie Nadzorczej Spółki zrezygnował Pan Jacek Woźniak ze skutkiem na dzień 14 stycznia 2026 roku. W dniu 19 stycznia 2026 roku Pan Wojciech Koczara został powołany do Rady Nadzorczej.

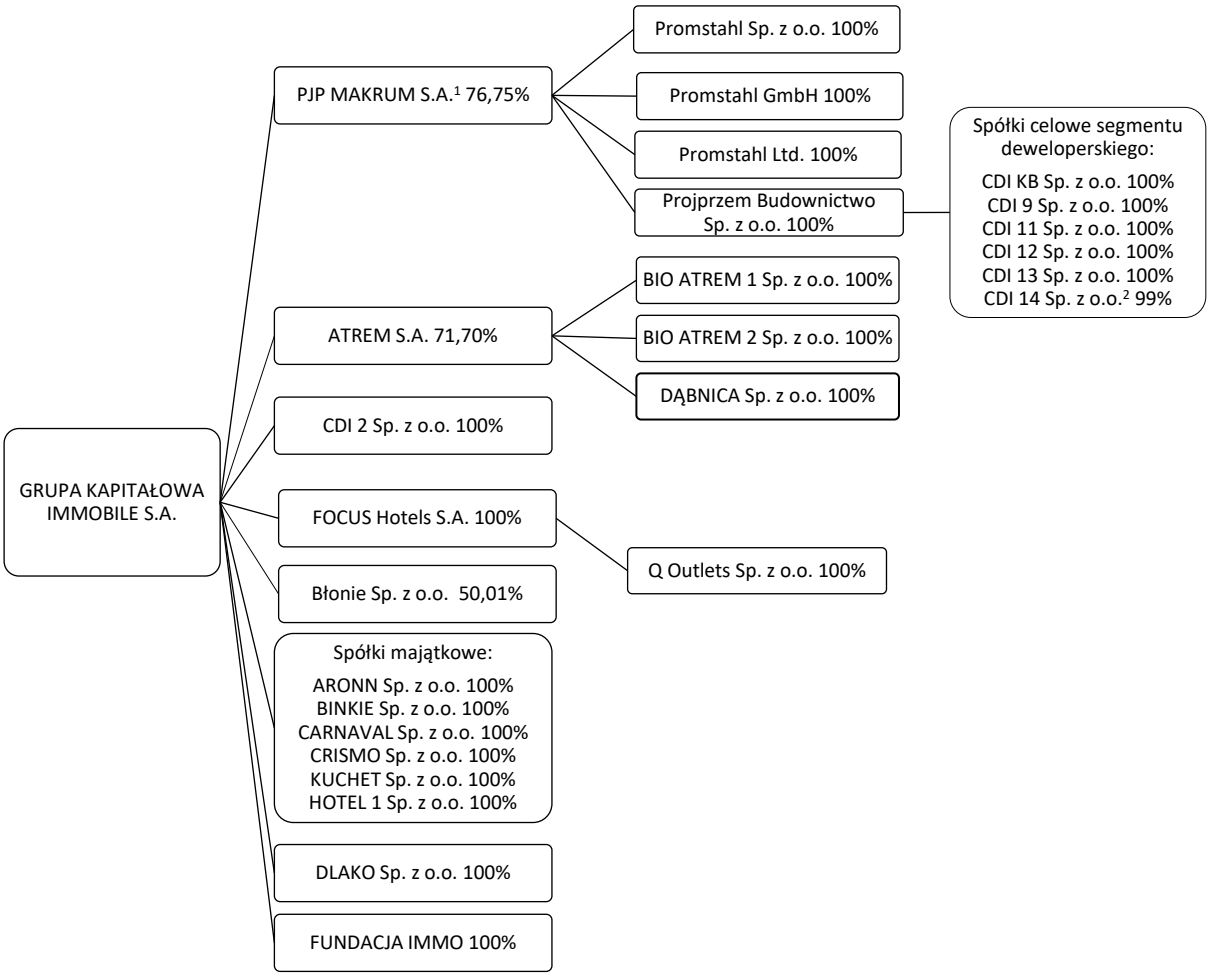
Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa Immobile (dalej także: Grupa) składała się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 i jej spółek zależnych:

| Jednostka | Siedziba | Procentowy udział Grupy w kapitale | |
|---|---|---|---|
| | | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
| PJP MAKRUM S.A | Bydgoszcz, Polska | 76,75% | 76,14% |
| Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 76,75% | 76,14% |
| PROMStahl Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 76,75% | 76,14% |
| PROMStahl GmbH | Gehrden, Niemcy | 76,75% | 76,14% |
| PROMStahl Ltd. | Lutterworth, Wielka Brytania | 76,75% | 76,14% |
| Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW" Sp. z o.o.*** | Bydgoszcz, Polska | - | 76,14% |
| ATREM S.A. | Bydgoszcz, Polska | 71,70% | 71,70% |
| Bio Atrem 1 Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 71,70% | 71,70% |
| Bio Atrem 2 Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 71,70% | 71,70% |
| Dąbnica Sp. z o.o.* | Dąbrowa Białostocka, Polska | 71,70% | - |
| Focus Hotels S.A. | Bydgoszcz, Polska | 100,00% | 100,00% |
| Q Outlets Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 100,00% | 100,00% |
| Crismo Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 100,00% | 100,00% |
| Aronn Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 100,00% | 100,00% |
| Binkie Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 100,00% | 100,00% |
| Carnaval Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 100,00% | 100,00% |
| Hotel 1 Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 100,00% | 100,00% |
| Kuchet Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 100,00% | 100,00% |
| CDI 2 Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 100,00% | 100,00% |
| CDI KB Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 76,75% | 76,14% |
| CDI 9 Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 76,75% | 76,14% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| CDI 10 Sp. z o.o.** | Bydgoszcz, Polska | - | 100,00% |
| CDI 11 Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 76,75% | 76,14% |
| CDI 12 Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 76,75% | 76,14% |
| CDI 13 Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 76,75% | 76,14% |
| CDI 14 Sp. z o.o.**** | Bydgoszcz, Polska | 76,75% | - |
| DLAKO Sp. z o.o. | Bydgoszcz, Polska | 100,00% | 100,00% |
| Błonie Sp. z .o.o. | Bydgoszcz, Polska | 50,01% | 50,01% |

* w dniu 24 kwietnia 2026 roku spółka ATREM S.A dokonała zakupu 100% udziałów w spółce DĄBNICA Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Białostockiej
** w dniu 1 czerwca 2026 roku spółka CDI 10 Sp. z o.o. została połączona ze spółką GK IMMOBILE S.A.
***W dniu 31 lipca 2026 roku nastąpiło połączenie PROMStahl Sp. z o.o. jako spółki przejmującej ze spółką Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW" Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną.
**** W dniu 12 sierpnia 2026 roku została zarejestrowana spółka CDI 14 Sp. z o.o.

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




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

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 4.328.694 sztuk akcji, tj. 72,35% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,

- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,

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

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

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

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

W dniu 6 i 7 lipca 2026 roku Jednostka Dominująca nabyła łącznie 9 220 akcji PJP Makrum S.A. zwiększając liczbę akcji do 4 328 694.

W dniu 31 lipca 2026 roku, zostało zarejestrowane połączenie Promstahl Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze spółką Inicjatywa Północno - Zachodnia „PW" Sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej). Połączenie zostanie przeprowadzone w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej oraz bez przyznawania udziałów Spółki Przejmującej, zgodnie z art. $515^1$ § 1 k.s.h., z uwagi na fakt, iż jedyny wspólnik Spółki Przejmowanej jest jednocześnie jedynym wspólnikiem Spółki Przejmującej.

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

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

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

| *Segmenty Operacyjne* | *Usługi Holdingowe* | *Pozostałe* | *Razem* |
|---|---|---|---|
| ***Okres od 01.01.2026 do 30.09.2026*** | | | |
| Przychody przypisane do segmentów | 48 050 | 0 | **48 050** |
| Wynik operacyjny segmentu | 28 396 | 0 | **28 396** |
| *Pozostałe informacje:* | | | |
| Amortyzacja | 1 140 | 0 | **1 140** |
| Aktywa segmentu na dzień 30.09.2026 | 508 047 | 59 294 | **567 341** |
| ***Okres od 01.01.2025 do 30.09.2025*** | | | |
| Przychody przypisane do segmentów | 50 009 | 2 232 | **52 241** |
| Wynik operacyjny segmentu | 28 655 | 106 | **28 761** |
| *Pozostałe informacje:* | | | |
| Amortyzacja | 880 | 0 | **880** |
| Aktywa segmentu na dzień 30.09.2025 | 481 987 | 56 120 | **538 107** |

Na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień 30 września 2025 roku w segmencie usług holdingowych uwzględnione są także pozostałe przychody/koszty związane z działalnością holdingową, tj. udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych, a w aktywach segmentu – inwestycje w jednostki zależne i pożyczki udzielane wewnątrz Grupy.

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

## 1.3. Charakterystyka sprzedaży – skonsolidowane ujęcie Grupa Kapitałowa Immobile

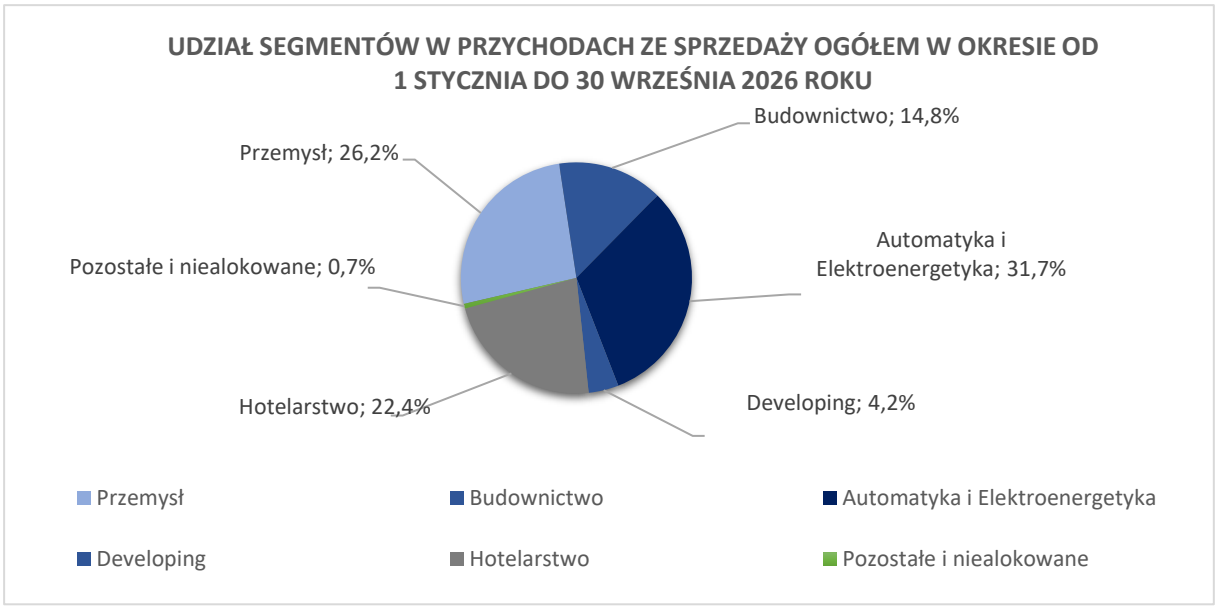
Grupa Kapitałowa Immobile w okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

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




## SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

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



| | Działalność kontynuowana | | | | | | | Działalność zaniechana | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Segmenty operacyjne** | Przemysł | Budownictwo | Automatyka i Elektroenergetyka | Developing | Hotelarstwo | Pozostałe i niealokowane | Razem | Moda | |
| **za okres od 01-01 do 30-09-2026 roku** | | | | | | | | | |
| **Przychody** | | | | | | | | | |
| Przychody od klientów zewnętrznych | 199 090 | 112 087 | 240 955 | 31 972 | 170 222 | 5 077 | 759 403 | 0 | 759 403 |
| Przychody między segmentami | 1 189 | 10 194 | 499 | 2 837 | 110 | 1 367 | 16 196 | 0 | 16 196 |
| **Przychody ogółem** | **200 279** | **122 281** | **241 454** | **34 809** | **170 331** | **6 444** | **775 599** | **0** | **775 599** |
| Koszt własny sprzedaży | 148 591 | 100 363 | 198 964 | 24 775 | 134 663 | 2 149 | 609 505 | 0 | 609 505 |
| **Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży** | **50 499** | **11 724** | **41 991** | **7 196** | **35 559** | **2 928** | **149 898** | **0** | **149 898** |
| Koszty sprzedaży | 29 894 | 11 225 | 3 519 | 644 | 4 585 | 1 510 | 51 377 | 0 | 51 377 |
| Koszty ogólnego zarządu | 15 581 | 4 232 | 14 974 | 2 400 | 9 718 | 959 | 47 864 | 0 | 47 864 |
| **Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży** | **5 024** | **-3 732** | **23 498** | **4 152** | **21 256** | **459** | **50 657** | **0** | **50 657** |
| | | | | | | | | | |
| Amortyzacja | 7 536 | 1 004 | 2 687 | 172 | 18 668 | 77 | 30 144 | 0 | 30 144 |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 229 635 | 46 348 | 126 049 | 169 873 | 293 234 | 212 536 | 1 077 674 | 0 | 1 077 674 |
| Kredyty bankowe | 90 017 | 7 044 | 3 421 | 46 411 | 111 006 | 40 353 | 298 252 | 0 | 298 252 |

| | Działalność kontynuowana | | | | | | | Działalność zaniechana | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Segmenty operacyjne** | Przemysł | Budownictwo | Automatyka i Elektroenergetyka | Developing | Hotelarstwo | Pozostałe i niealokowane | Razem | Moda | |
| **za okres od 01-01 do 30-09-2025 roku** | | | | | | | | | |
| **Przychody** | | | | | | | | | |
| Przychody od klientów zewnętrznych | 184 358 | 169 174 | 191 447 | 20 078 | 152 316 | 2 418 | 719 790 | 12 080 | 731 870 |
| Przychody między segmentami | 1 962 | 68 | 511 | 1 840 | 234 | 4 501 | 9 115 | 0 | 9 115 |
| **Przychody ogółem** | **186 320** | **169 241** | **191 958** | **21 918** | **152 550** | **6 919** | **728 905** | **12 080** | **740 985** |
| Koszt własny sprzedaży | 136 676 | 154 055 | 152 661 | 10 354 | 125 152 | 1 349 | 580 247 | 16 169 | 596 416 |
| **Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży** | **47 682** | **15 119** | **38 785** | **9 724** | **27 164** | **1 069** | **139 543** | **-4 089** | **135 454** |
| Koszty sprzedaży | 27 408 | 10 655 | 2 042 | 1 990 | 3 854 | 2 206 | 48 155 | 1 777 | 49 932 |
| Koszty ogólnego zarządu | 13 906 | 5 543 | 12 760 | 2 567 | 7 514 | 965 | 43 256 | 1 552 | 44 808 |
| **Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży** | **6 368** | **-1 079** | **23 983** | **5 167** | **15 795** | **-2 102** | **48 132** | **-7 418** | **40 714** |
| | | | | | | | | | |
| Amortyzacja | 5 941 | 1 332 | 2 387 | 141 | 18 782 | 0 | 28 583 | 593 | 29 176 |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 197 726 | 67 133 | 129 531 | 128 101 | 295 971 | 181 944 | 1 000 406 | 193 | 1 000 599 |
| Kredyty bankowe | 69 022 | 5 496 | 16 058 | 21 259 | 99 144 | 41 672 | 252 651 | 0 | 252 651 |

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

PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa




## Przemysł

Segment ten obejmuje działalność w zakresie linii produktowych: systemów przeładunkowych, maszyn kruszącо-mielących, systemów parkingowych, wyposażenia magazynów oraz stolarki i elewacji aluminiowej.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku przychody tego segmentu osiągnęły wartość 199,1 mln PLN i były wyższe o 14,7 mln PLN, tj. 8,0% niż w analogicznym okresie 2025 roku.

W okresie sprawozdawczym 62,6% wartości sprzedaży całego segmentu przemysłowego stanowiły przychody linii produktowej systemy przeładunkowe, które osiągnęły wartość 124,7 mln PLN i były wyższe o 4,4 mln PLN tj. 3,7% niż w analogicznym okresie 2025 roku. Sprzedaż pozostałych linii produktowych segmentu przemysłowego wyniosła łącznie 74,4 mln PLN, co oznacza wzrost o 10,3 mln PLN, tj. 16,1% w stosunku do sprzedaży w analogicznym okresie 2025 roku.

**Linie produktowe segmentu:**

- **Systemy przeładunkowe**

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

- **Maszyny MAKRUM**

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

- **Systemy parkingowe**

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

- **Wyposażenie magazynów**

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

- **Stolarka i elewacje aluminiowe**

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

PROJPRZEM BUDOWNICTWO



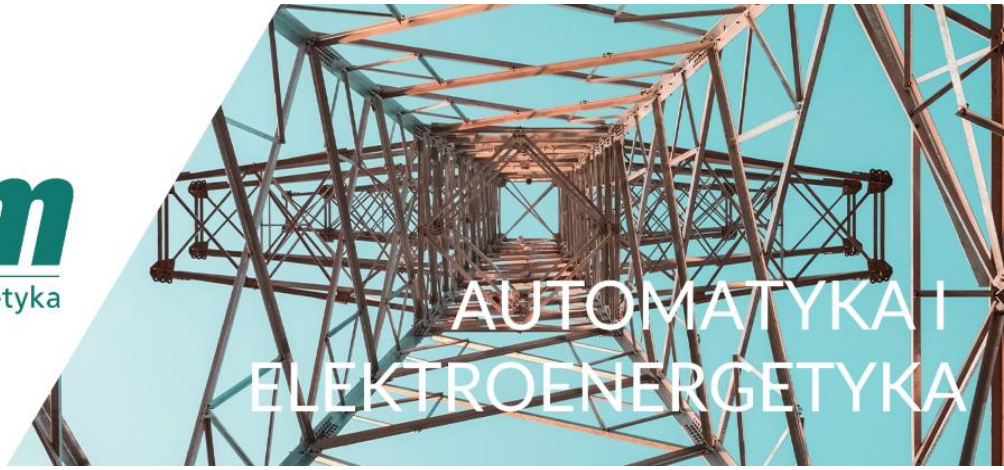

## Budownictwo przemysłowe

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku Grupa odnotowała w segmencie budownictwa sprzedaż w wysokości 112,1 mln PLN, co stanowi spadek sprzedaży o 57,1 mln PLN tj. 33,7%, w stosunku do analogicznego okresu 2025 roku. Zmiana poziomu przychodów segmentu jest konsekwencją harmonogramu realizacji i zawierania kontraktów.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kwota pozostała do realizacji w segmencie budownictwa wynosi 372,5 mln PLN (w tym 86,3 mln PLN od CDI 13).

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




## Automatyka i elektroenergetyka

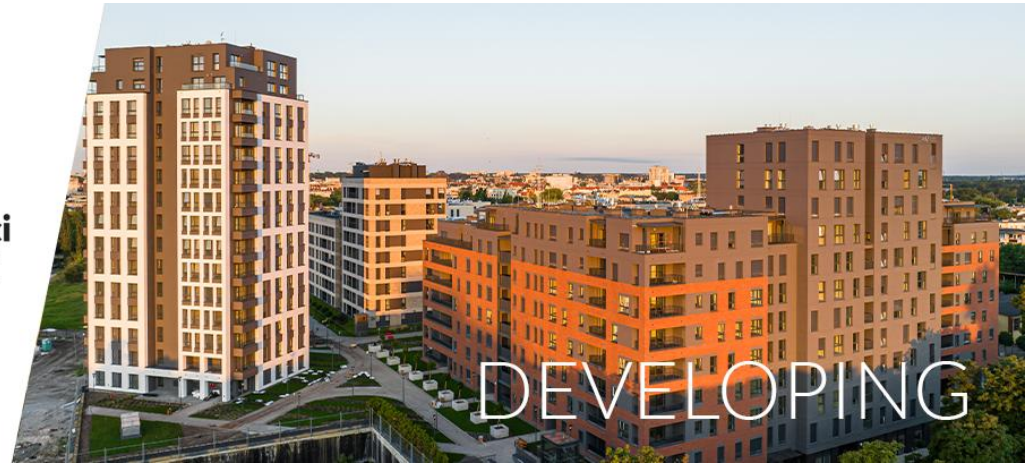
Podmiotem zależnym odpowiedzialnym za funkcjonowanie tego segmentu jest Atrem S.A. Spółka zależna zajmuje się świadczeniem usług inżynieryjnych z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu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

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

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

Przychody oraz zyski segmentu automatyka i elektroenergetyka charakteryzują się dużą asymetrią w skali roku. Wynika to z harmonogramów i charakteru realizowanych projektów. Przychody segmentu za okres od stycznia do września 2026 roku wzrosły o 49,5 mln PLN, tj. 25,9% w stosunku do analogicznego okresu 2025 roku.

Szacowana wartość kontraktów pozostałych do realizacji na dzień publikacji wynosi 530,0 mln PLN.




## Developing

Przychody segmentu developingu były realizowane w spółkach celowych: CDI KB Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 10 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o. oraz CDI 12 Sp. z o.o., CDI 13 Sp. z o.o. oraz CDI 14 Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne:

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

### Osiedle Platanowy Park

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

### Osiedle Uniwersyteckie

Koncepcja osiedla obejmuje budowę 6 etapów mieszkaniowych. Na terenie ponad 5 ha wybudowanych zostanie ponad 600 mieszkań. Do tej pory wybudowano 3 etapy, w tym łącznie 382 mieszkania i 186 miejsc w hali garażowej. W 2026 roku zakończono realizacje i rozpoczęto sprzedaż mieszkań w 3 etapie Osiedla.

### Osiedle Rabatki

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

**Przychody z działalności deweloperskiej**

Przychody z działalności deweloperskiej ujawniają się z chwilą podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego nieruchomości. W trzech kwartałach 2026 roku spółki deweloperskie wygenerowały przychód ze sprzedaży na poziomie 32,0 mln PLN, co wynika z uzyskania pozwolenia na użytkowanie realizowanego zadania na osiedlu Uniwersyteckim w drugiej połowie czerwca 2026 r. W czwartym kwartale spodziewamy się uzyskać pozwolenie na użytkowanie zadania na osiedlu Platanowy Park. W związku z powyższym, w czwartym kwartale rozpoznane zostaną przychody oraz wynik finansowy z tym związany.

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

| Stan na 30.09.2026 | | | |
|---|---|---|---|
| | **Osiedle Platanowy Park** | **Osiedle Uniwersyteckie** | **Osiedle Rabatki** |
| Liczba niesprzedanych a wybudowanych lokali | 0 | 85 | 0 |
| Liczba budowanych, ale jeszcze niesprzedanych lokali | 145 | 0 | 262 |
| Liczba sprzedanych na umowie deweloperskiej lokali na każdej z inwestycji | 779 | 297 | 131 |



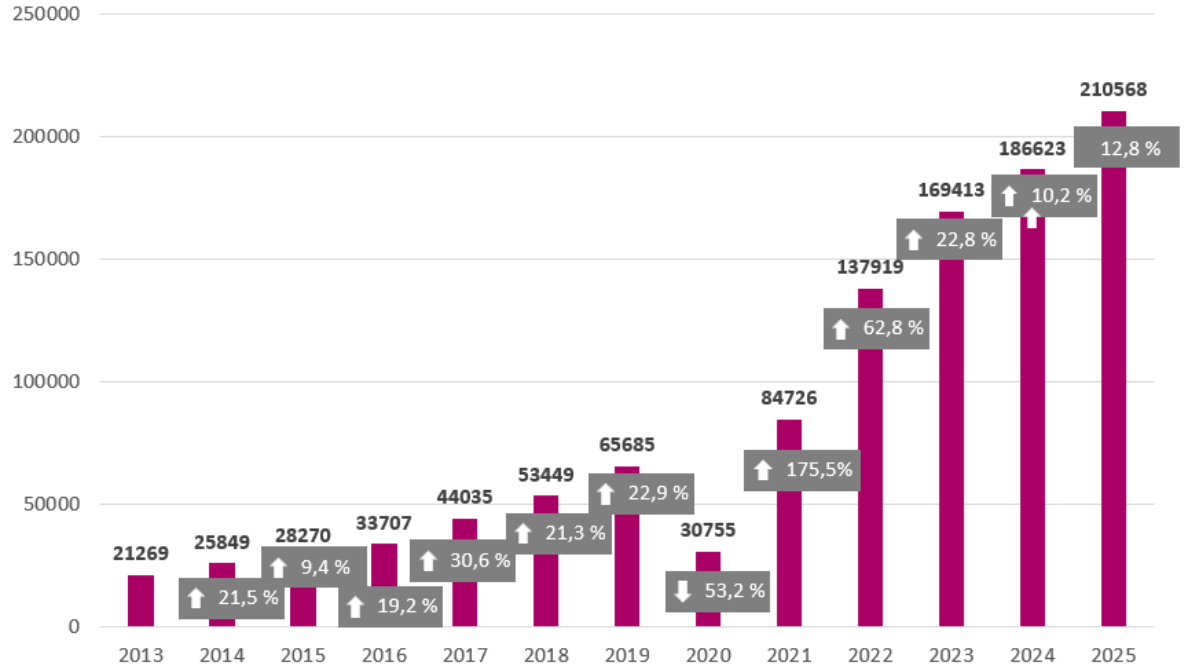

## Hotelarstwo

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

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za trzy kwartały 2026 roku wyniosły łącznie 170,2 mln PLN.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2025 roku wyniosły natomiast 152,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 17,9 mln PLN, tj. 11,8%.

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




Polska znajduje się wśród najdynamiczniejszych rynków w UE:

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

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

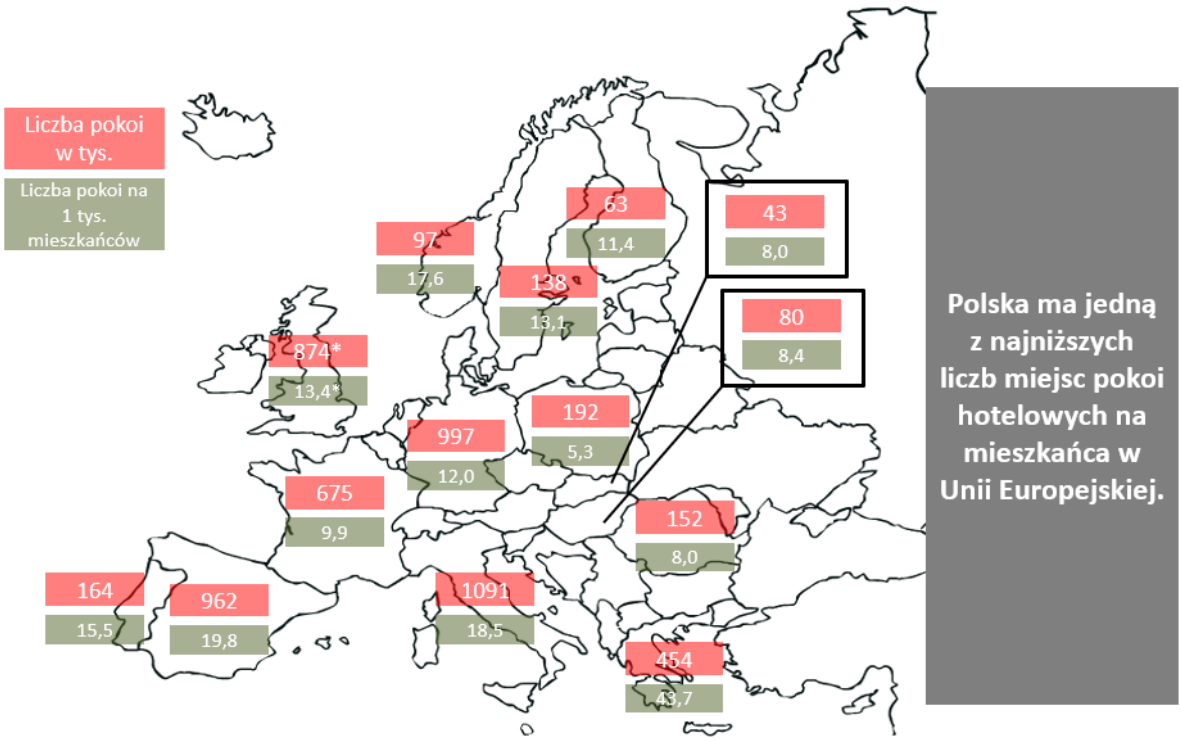
Dla części hoteli był to dobry lub bardzo dobry okres (Trójmiasto, Bydgoszcz, Chorzów) a dla części jak Elbląg (słabsze obłożenie w drugim i trzecim kwartale) czy Szczecin (brak długoterminowego kontraktu, który miał miejsce w 1H 2025 roku) trzy kwartały 2026 roku okazały się słabsze. Sam trzeci kwartał przyniósł wyraźną poprawę – segment zanotował w nim wzrost obłożenia (+1,4 pp), średniej ceny (+3,2%) oraz wskaźnika RevPAR (+5,1%) vs. analogiczny okres 2025 roku. Narastająco segment zakończył omawiany okres ze wzrostem średniej ceny (+3,8%) oraz wzrostem wskaźnika RevPAR o (+3,2%) vs. analogiczny okres 2025 roku. Spadło jedynie obłożenie hoteli (-0,4 pp), przy wzroście zdolności eksploatacyjnej o 9,4% i liczby sprzedanych pokojonocy o 8,8%, gdzie oprócz wspomnianych rynków wpływ na wskaźnik miało wejście na rynek Olsztyna oraz pierwszy rok pełnego operowania na rynkach Kraków i Wrocław.

Poniżej podstawowe wskaźniki branżowe za omawiany okres:

| ROK | I-IX 2026 | I-IX 2025 | 2026 vs. 2025 |
|---|---|---|---|
| OCC% | 69,8% | 70,1% | -0,4 pp |
| Średnia cena sprzedanego pokoju netto | 363 zł | 350 zł | +3,8 % |
| Przychód na dostępny pokój netto | 253 zł | 246 zł | +3,2 % |

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

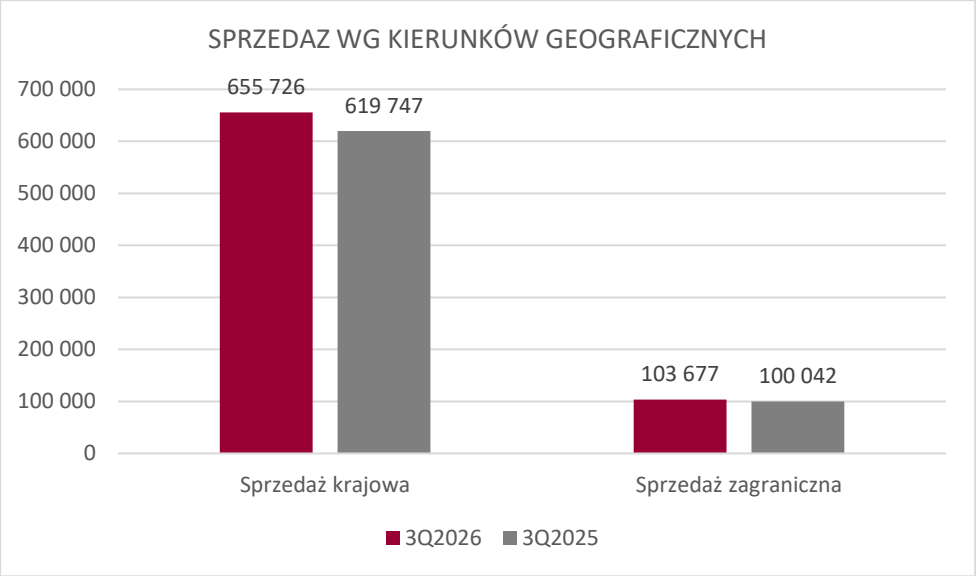
Polska ma nadal relatywnie niewiele pokoi hotelowych na mieszkańca, co prezentuje poniższa mapa:




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

## Sprzedaż Krajowa i Eksport

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




Wzrost przychodów Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku wobec analogicznego okresu 2025 roku odnotowany został w ramach sprzedaży krajowej, gdzie sprzedaż była o 36,0 mln PLN wyższa, natomiast w sprzedaży zagranicznej za trzy kwartały 2026 roku odnotowano wzrost o 3,6 mln PLN wobec analogicznego okresu 2025 roku. Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są w segmencie przemysł w walucie EUR oraz GBP.

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

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

| | *od 01.01 do 30.09.2026* | *od 01.01 do 30.09.2025 przekształcone* |
|---|---|---|
| Przychody ze świadczenia usług | 13 115 | 9 856 |
| Przychody z odsetek | 5 343 | 7 466 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 5 471 | 4 266 |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności | 26 639 | 33 238 |
| **Przychody operacyjne razem** | **50 568** | **54 826** |
| Koszty świadczenia usług | 11 330 | 7 451 |
| Koszty ogólnego zarządu | 3 606 | 7 695 |
| Koszty finansowe | 10 040 | 17 243 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 721 | 1 710 |
| Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych | 405 | 352 |
| **Koszty operacyjne razem** | **26 102** | **34 451** |
| **Zysk (strata) przed opodatkowaniem** | **24 466** | **20 375** |
| Podatek dochodowy | 848 | -2 137 |
| **Zysk (strata) netto** | **23 618** | **22 512** |

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

Przychody Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku były niższe o 4,3 mln PLN, tj. o 7,8% w porównaniu do przychodów analogicznego okresu w roku 2025. Na spadek przychodów wpływ miał głównie udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, który spadł o 6,6 mln PLN, tj. 19,9% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku (po przekształceniu).

Koszty operacyjne poniesione przez Spółkę w okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku spadły o 8,3 mln PLN, tj. 24,2% w porównaniu do analogicznego okresu 2025 roku, w szczególności z powodu spadku kosztów finansowych o 7,2 mln PLN, tj. 41,8% (koszty odsetek).

Spółka zanotowała zysk brutto na poziomie 24,5 mln PLN wobec zysku brutto w wysokości 20,4 mln PLN w okresie porównawczym oraz zysk netto na poziomie 23,6 mln PLN wobec zysku netto 22,5 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

**Aktywa - jednostkowe spółka GK Immobile S.A.**

| | *30.09.2026* | *31.12.2025 przekształcone* |
|---|---|---|
| **Aktywa trwałe** | | |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 4 035 | 5 254 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 984 | 544 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 58 948 | 58 660 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych | 339 226 | 345 573 |
| Pozostałe należności | 48 851 | 51 759 |
| Pożyczki | 57 420 | 96 574 |
| **Aktywa trwałe** | **509 464** | **558 364** |
| **Aktywa obrotowe** | | |
| Zapasy | 6 069 | 5 350 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 15 272 | 11 536 |
| Pożyczki | 36 536 | 11 570 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 3 | 3 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 19 719 | 2 267 |
| **Aktywa obrotowe** | **77 599** | **30 726** |
| **Aktywa razem** | **587 063** | **589 090** |

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 30 września 2026 roku spadła o 48,9 mln PLN, tj. 8,8% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku i wyniosła 509,5 mln PLN. Głównym źródłem tej zmiany jest spadek wartości pożyczek o 39,2 mln PLN. W wyniku wdrożenia nowej polityki rachunkowości w zakresie udziału w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności (co opisano w nocie 4 Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego) wzrosła wartość udziałów o 181,8 mln PLN – do kwoty 345,6 mln PLN na 01.01.2026.

Aktywa obrotowe na dzień 30 września 2026 roku wzrosły o 46,9 mln PLN, tj. 152,6% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku, co wynika głównie ze wzrostu pożyczek o 25,0 mln PLN oraz wzrostu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 17,5 mln PLN.

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

| Inwestycje w jednostkach zależnych | Przedmiot działalności | Udział w kapitale podstawowym | Cena nabycia | Wycena MPW | Wartość bilansowa |
|---|---|---|---|---|---|
| **Stan na 30.09.2026** | | | | | |
| CDI 10 Sp. z o.o. | Najem aktywów | 100% | 0 | 0 | 0 |
| ARONN Sp. z o.o. | Najem aktywów | 100% | 21 005 | 24 175 | 45 180 |
| BINKIE Sp. z o.o. | Najem aktywów | 100% | 2 955 | -1 290 | 1 665 |
| CARNAVAL Sp. z o.o. | Najem aktywów | 100% | 23 605 | 25 084 | 48 689 |
| Fundacja IMMO | Organizowanie i niesienie pomocy | 100% | 3 | 0 | 3 |
| CRISMO Sp. z o.o. | Najem aktywów | 100% | 15 752 | 7 097 | 22 849 |
| FOCUS Hotels S.A. | Hotelarstwo | 100% | 580 | 2 214 | 2 794 |
| KUCHET Sp. z o.o. | Najem aktywów | 100% | 3 255 | 8 026 | 11 281 |
| Hotel 1 Sp. z o.o. | Najem aktywów | 100% | 12 008 | 16 379 | 28 387 |
| PJP MAKRUM S.A.* | Przemysł | 72,35% | 58 742 | 39 655 | 98 397 |
| ATREM S.A. | Automatyka | 71,70% | 22 932 | 28 753 | 51 685 |
| DLAKO Sp. z o.o. | Działalność handlowa | 100% | 0 | 0 | 0 |
| CDI 2 Sp. z o.o. | Najem aktywów | 100% | 2 656 | 25 542 | 28 198 |
| Błonie Sp. z o.o. | Działalność handlowa | 50,01% | 1 367 | -1 269 | 98 |
| | **Wartość bilansowa inwestycji razem** | | **164 860** | **174 366** | **339 226** |

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

*Na dzień 30 września 2026 roku Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki zależne 4.591.837 akcji PJP Makrum S.A., co stanowi 76,75% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 4.591.837 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 76,75% ogólnej liczby głosów.

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

| | *30.09.2026* | *31.12.2025 przekształcone* |
|---|---|---|
| **Pasywa** | | |
| Kapitał podstawowy | 18 841 | 18 841 |
| Akcje własne (-) | -8 418 | -911 |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 103 711 | 103 711 |
| Pozostałe kapitały | 31 834 | 28 357 |
| Zyski zatrzymane: | 205 418 | 195 085 |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych | 181 800 | 75 357 |
| - zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 23 618 | 119 728 |
| **Kapitał własny** | **351 386** | **345 083** |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 82 079 | 63 644 |
| Leasing | 14 011 | 17 294 |
| Pozostałe zobowiązania | 448 | 0 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 995 | 3 136 |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 17 | 17 |
| **Zobowiązania długoterminowe** | **100 550** | **84 091** |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 15 795 | 10 017 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 114 042 | 145 635 |
| Leasing | 4 755 | 3 847 |
| Pozostałe rezerwy | 535 | 417 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | **135 127** | **159 916** |
| **Zobowiązania razem** | **235 677** | **244 007** |
| **Pasywa razem** | **587 063** | **589 090** |

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

Kapitał własny Spółki na dzień 30 września 2026 roku wzrósł o 6,3 mln PLN, tj. 1,8% w stosunku do poziomu na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Wartość zobowiązań i rezerw spadła o 8,3 mln PLN, tj. o 3,4% w stosunku do stanu na koniec 2025 roku i osiągnęła poziom 235,7 mln PLN. W zobowiązaniach długoterminowych największa zmiana nastąpiła w wartości kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych, które wzrosły o 18,4 mln PLN, tj. 29,0%. W zobowiązaniach krótkoterminowych zmiana nastąpiła głównie w pozycji kredytów, pożyczek i innych instrumentach dłużnych, które spadły o 31,6 mln PLN, tj. 21,7% oraz w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań, które wzrosły o 5,8 mln PLN, tj. o 57,7%.

**Przepływy pieniężne - jednostkowe spółka GK Immobile S.A.**

| *Wyszczególnienie* | *od 01.01 do 30.09.2026* | *od 01.01 do 30.09.2025* |
|---|---|---|
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 17 454 | 23 806 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 26 562 | 872 |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | -26 564 | -23 157 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 17 452 | 1 521 |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu** | **2 267** | **21** |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu** | **19 719** | **1 542** |

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku Spółka odnotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 17,5 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto w wysokości 24,5 mln PLN został skorygowany głównie o koszty odsetek w wysokości 9,1 mln PLN oraz przychody z odsetek i dywidend w wysokości 40,8 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej odnotowano dodatnie przepływy pieniężne w wysokości 26,6 mln PLN, na co wpływ miały głównie pożyczki udzielone w wysokości 66,4 mln PLN oraz otrzymane spłaty pożyczek udzielonych w wysokości 85,2 mln PLN.

Na działalności finansowej Spółka osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 26,6 mln PLN, na co złożyły się głównie wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w wysokości 26,6 mln PLN oraz spłaty kredytów i pożyczek w wysokości 41,7 mln PLN.

**Analiza wskaźnikowa - jednostkowa spółki GK Immobile S.A.**

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

Na koniec okresu od 1 stycznia do 30 września 2026 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej oraz wskaźniki rentowności sprzedaży netto i brutto wzrosły, natomiast wskaźniki rentowności aktywów oraz kapitałów własnych spadły w stosunku do analogicznego okresu roku 2025.
Z uwagi na kontrolowanie sytuacji finansowej podmiotów zależnych Spółka nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.
Wskaźnik EBITDA osiągnął wartość dodatnią i wyniósł 25,6 mln PLN.

| *WSKAŹNIK* | *FORMUŁA* | *CEL* | *3Q2026* | *3Q2025* |
|---|---|---|---|---|
| **Obrotowość aktywów** | Przychody operacyjne / aktywa | max. | 8,61% | 10,16% |
| **Wskaźniki struktury bilansu*** | | | | |
| Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym | Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe | >1 | 0,89 | 0,71 |
| Kapitał obrotowy netto w tys. PLN | Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe | dodatni | -57 441 | -125 227 |
| **Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*** | | | | |
| Wskaźnik płynności bieżącej | Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe | 1,2 – 2 | 0,58 | 0,45 |
| Wskaźnik płynności szybkiej | (Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe | 1 – 1,2 | 0,53 | 0,44 |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa | ok. 0,5 | 0,40 | 0,58 |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny | ok. 1 | 0,67 | 1,36 |
| **Wskaźniki rentowności** | | | | |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS) | Zysk netto / Przychody operacyjne | max. | 46,71% | 41,06% |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto | Zysk brutto / Przychody operacyjne | max. | 48,38% | 37,16% |
| Wskaźnik rentowności aktywów (ROA) | Zysk netto / aktywa | max. | 4,02% | 4,17% |
| Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE) | Zysk netto / kapitał własny | max. | 6,72% | 9,84% |
| **Pozostałe wskaźniki** | | | | |
| EBITDA w tyś. PLN | Zysk (strata) przed opodatkowaniem + Amortyzacja | max. | 25 606 | 21 255 |
| Wskaźnik rentowności EBITDA | EBITDA w PLN / Przychody operacyjne | max. | 50,64% | 38,77% |

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

## 1.5. Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Immobile

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

| | *od 01.01 do 30.09.2026* | *od 01.01 do 30.09.2025* |
|---|---|---|
| **Przychody ze sprzedaży** | **759 403** | **719 790** |
| **Koszt własny sprzedaży** | **609 505** | **580 247** |
| **Zysk (strata) brutto ze sprzedaży** | **149 898** | **139 543** |
| Koszty sprzedaży | 51 377 | 48 155 |
| Koszty ogólnego zarządu | 47 864 | 43 256 |
| **Zysk (strata) netto ze sprzedaży** | **50 657** | **48 132** |
| Pozostałe przychody operacyjne | 6 564 | 3 015 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 1 362 | 1 426 |
| Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych | 692 | -1 982 |
| **Zysk (strata) z działalności operacyjnej** | **56 550** | **47 739** |
| Przychody finansowe | 916 | 145 |
| Koszty finansowe | 19 055 | 19 731 |
| **Zysk (strata) przed opodatkowaniem** | **38 411** | **28 153** |
| Podatek dochodowy | 7 949 | 5 987 |
| **Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej** | **30 462** | **22 167** |
| **Działalność zaniechana** | | |
| **Zysk netto z działalności zaniechanej** | **0** | **-3 980** |
| **Zysk (strata) netto** | **30 462** | **18 187** |

Skonsolidowane przychody Grupy z działalności kontynuowanej za trzy kwartały 2026 roku wyniosły 759,4 mln PLN, co oznacza wzrost o 39,6 mln PLN, tj. 5,5% w stosunku do analogicznego okresu 2025 roku. Największe wzrosty przychodów odnotowano w segmencie automatyki i energetyki, hotelarstwie oraz przemyśle.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej na poziomie 149,9 mln PLN i rentowność sprzedaży brutto na poziomie 19,7% wobec zysku brutto ze sprzedaży 139,5 mln PLN i rentowności 19,4% w analogicznym okresie roku 2025.

Koszty sprzedaży z działalności kontynuowanej wzrosły o 3,2 mln PLN, tj. 6,7%. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 4,6 mln PLN tj. o 10,7%. Za trzy kwartały 2026 roku Grupa odnotowała zysk netto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej w wysokości 50,7 mln PLN wobec zysku 48,1 mln PLN w okresie porównawczym 2025 roku. Na wynik Grupy wpłynął głównie zysk w segmentach automatyki i elektroenergetyki oraz hotelarstwa.

Grupa odnotowała zysk z działalności operacyjnej z działalności kontynuowanej na poziomie 56,6 mln PLN, co oznacza wzrost o 8,8 mln PLN wobec analogicznego okresu 2025 roku.

Koszty finansowe z działalności kontynuowanej za trzy kwartały 2026 roku spadły o 0,7 mln PLN, tj. 3,4% w stosunku do poziomu w okresie porównawczym.

W pierwszych trzech kwartałach 2026 roku Grupa odnotowała zysk brutto z działalności kontynuowanej w wysokości 38,4 mln PLN wobec zysku w wysokości 28,2 mln PLN za trzy kwartały 2025 roku.

Zysk netto z działalności kontynuowanej wyniósł 30,5 mln PLN wobec zysku 22,2 mln PLN w analogicznym okresie 2025 roku. Wartość zysku netto z działalności zaniechanej wyniosła w trzech kwartałach 2026 roku 0,0 mln PLN wobec straty netto 4,0 mln PLN w trzech kwartałach 2025 roku.

**Aktywa skonsolidowane – Grupa Kapitałowa Immobile**

| | *30.09.2026* | *31.12.2025* |
|---|---|---|
| **Aktywa trwałe** | | |
| Wartość firmy | 1 266 | 0 |
| Aktywa niematerialne | 3 359 | 3 366 |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 175 630 | 174 033 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 218 205 | 206 153 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 125 884 | 124 261 |
| Pozostałe należności | 9 371 | 7 816 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 524 | 450 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 19 514 | 26 404 |
| **Aktywa trwałe** | **553 755** | **542 484** |
| **Aktywa obrotowe** | | |
| Zapasy | 255 301 | 206 024 |
| Aktywa z tytułu umowy | 46 350 | 22 301 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 175 275 | 239 352 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 230 | 0 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 10 831 | 2 906 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 2 614 | 5 612 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 33 318 | 24 868 |
| **Aktywa obrotowe** | **523 919** | **501 064** |
| **Aktywa razem** | **1 077 674** | **1 043 548** |

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 30 września 2026 roku wzrosła o 11,3 mln PLN, tj. 2,1% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku i wyniosła 553,8 mln PLN. Największa zmiana dotyczy wzrostu pozycji rzeczowych aktywów trwałych o 12,1 mln PLN oraz spadku pozycji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 6,9 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych na dzień 30 września 2026 roku wzrosła o 22,9 mln PLN, tj. 4,6% wobec stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku i wyniosła 523,9 mln PLN. Największe zmiany to spadek należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o -64,1 mln PLN, wzrost wartości zapasów o 49,3 mln PLN oraz wzrost w pozycji aktywa z tytułu umów o 24,0 mln PLN.

**Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy skonsolidowane - Grupa Kapitałowa Immobile**

| | *30.09.2026* | *31.12.2025* |
|---|---|---|
| **Pasywa** | | |
| Kapitał podstawowy | 18 841 | 18 841 |
| Akcje własne (-) | -8 418 | -910 |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 103 711 | 103 711 |
| Różnice kursowe z przeliczenia | -647 | -397 |
| Pozostałe kapitały | 20 126 | 20 126 |
| Zyski zatrzymane | 48 876 | 34 254 |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych | 24 112 | -1 173 |
| - zysk (strata) netto | 24 764 | 35 427 |
| **Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej** | **182 489** | **175 623** |
| Udziały niedające kontroli | 32 681 | 33 047 |
| **Kapitał własny** | **215 170** | **208 670** |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 117 427 | 133 348 |
| Leasing | 171 186 | 166 699 |
| Pozostałe zobowiązania | 13 977 | 11 454 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 8 748 | 9 492 |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 884 | 760 |
| Pozostałe rezerwy | 12 616 | 16 324 |
| **Zobowiązania długoterminowe** | **324 837** | **338 077** |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 215 373 | 226 873 |
| Zobowiązania z tytułu umów | 98 953 | 89 263 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 0 | 15 890 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 192 491 | 132 053 |
| Leasing | 23 368 | 23 124 |
| Pozostałe rezerwy | 7 482 | 8 213 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 0 | 1 386 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | **537 666** | **496 802** |
| **Zobowiązania razem** | **862 504** | **834 878** |
| **Pasywa razem** | **1 077 674** | **1 043 548** |

Kapitał własny Grupy na dzień 30 września 2026 roku wyniósł 215,2 mln PLN i był wyższy o 6,5 mln PLN niż na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wzrosła o 27,6 mln PLN, tj. o 3,3% w stosunku do 31 grudnia 2025 roku i wyniosła 862,5 mln PLN. W zobowiązaniach długoterminowych główne zmiany to spadek kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o 15,9 mln PLN oraz wzrost leasingów o 4,5 mln PLN.

W zobowiązaniach krótkoterminowych główne zmiany to wzrost kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych o 60,4 mln PLN, spadek zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego o 15,9 mln PLN, spadek wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 11,5 mln PLN oraz wzrost wartości zobowiązań z tytułu umów o 9,7 mln PLN.

Istotny wpływ na wartość sumy bilansowej ma wdrożony w 2019 roku MSSF 16 dotyczący leasingu (w tym umów najmu). Łączna wartość zobowiązań leasingowych rozpoznanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku wynosi 194,6 mln PLN. Wartość 191,6 mln

PLN wynika z implementacji niniejszego standardu, która w głównej mierze przekłada się na zobowiązania segmentu hotelarstwa – 171,2 mln PLN.

| | | Zobowiązania z tytułu leasingu | |
|---|---|---|---|
| | Segmenty | Ogółem | w tym wdrożone zgodnie z MSSF 16 |
| Działalność kontynuowana | Przemysł | 9 554 | 7 535 |
| | Budownictwo | 830 | 830 |
| | Automatyka i Elektroenergetyka | 3 318 | 3 317 |
| | Developing | 5 056 | 5 056 |
| | Hotelarstwo | 172 115 | 171 225 |
| | Pozostałe i niealokowane | 3 681 | 3 681 |
| | **Razem** | **194 554** | **191 644** |
| Działalność zaniechana | Moda | 0 | 0 |
| **Razem** | | **194 554** | **191 644** |

**Przepływy pieniężne skonsolidowane - Grupa Kapitałowa Immobile**

| | *od 01.01 do 30.09.2026* | *od 01.01 do 30.09.2025* |
|---|---|---|
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 35 926 | 18 557 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -25 194 | -10 894 |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | -2 282 | -12 756 |
| **Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów** | **8 450** | **-5 093** |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu** | **24 868** | **21 491** |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu** | **33 318** | **16 398** |

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

Wygenerowany zysk brutto z działalności kontynuowanej w wysokości 38,4 mln PLN skorygowany został głównie o amortyzację (łącznie 29,5 mln PLN) oraz koszty odsetek w wysokości 17,0 mln PLN. Zmiany w kapitale obrotowym wyniosły -31,6 mln PLN. Na przepływy w działalności operacyjnej wpływ miał również zapłacony podatek dochodowy w wysokości 17,9 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 25,2 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 22,0 mln PLN.

Na działalności finansowej ujemny przepływ wyniósł 2,3 mln PLN. Przy wpływach z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek w wysokości 78,5 mln PLN Grupa dokonała spłat kredytów i pożyczek w wysokości 35,3 mln PLN, spłat zobowiązań z tytułu leasingu w wysokości 16,8 mln PLN oraz zapłaciła odsetki w wysokości 16,4 mln PLN.

**Analiza wskaźnikowa skonsolidowana - Grupa Kapitałowa Immobile**

Analiza podstawowych wskaźników finansowych osiągniętych przez Grupę w okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku wskazuje na wzrost poziomu wskaźników rentowności, płynności bieżącej i taki sam poziom wskaźnika płynności szybkiej wobec analogicznego okresu w 2025 roku.

Wskaźnik EBITDA osiągnął wartość dodatnią i wyniósł 86,1 mln PLN.

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

| *WSKAŹNIK* | *FORMUŁA* | *CEL* | *3Q2026* | *3Q2025* |
|---|---|---|---|---|
| **Obrotowość aktywów** | Przychody netto ze sprzedaży/ aktywa | max. | 70,47% | 71,96% |
| **Wskaźniki struktury bilansu*** | | | | |
| Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym | Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe | >1 | 0,99 | 0,95 |
| Kapitał obrotowy netto w tyś. PLN | Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe | dodatni | -6 265 | -27 421 |
| **Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*** | | | | |
| Wskaźnik płynności bieżącej | Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe | 1,2 – 2 | 0,99 | 0,95 |
| Wskaźnik płynności szybkiej | (Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe | 1 – 1,2 | 0,51 | 0,51 |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa | ok. 0,5 | 0,80 | 0,82 |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny | ok. 1 | 4,01 | 4,57 |
| **Wskaźniki rentowności** | | | | |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS) | Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży | max. | 4,01% | 3,08% |
| Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto | Zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży | max. | 5,06% | 3,91% |
| Wskaźnik rentowności aktywów (ROA) | Zysk netto / aktywa | max. | 2,83% | 2,22% |
| Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE) | Zysk netto / kapitał własny | max. | 14,16% | 12,35% |
| **Pozostałe wskaźniki** | | | | |
| EBITDA w tyś. PLN | Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja | max. | 86 077 | 76 322 |
| Wskaźnik rentowności EBITDA | EBITDA w PLN / Przychody netto ze sprzedaży | max. | 11,33% | 10,60% |

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

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

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z 2025 roku.

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

Jednostka Dominująca GK Immobile S.A. oraz Grupa Kapitałowa Immobile nie publikowały prognozy wyników za pierwsze trzy kwartały 2026 roku.

# 4. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2026 do 30.09.2026 roku, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

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

| Data udzielenia poręczenia | Poręczyciel | Dłużnik | Beneficjent | Wartość poręczenia w tys. PLN | Ważność poręczenia |
|---|---|---|---|---|---|
| 27.02.2026 | PJP Makrum S.A. | Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. | UNIQA | 15 000 | czas nieokreślony |
| 27.02.2026 | PJP Makrum S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | UNIQA | 5 000 | czas nieokreślony |
| 14.04.2026 | GK IMMOBILE S.A. | Atrem S.A. | InterRisk TU SA | 20 000 | 08.04.2027 |
| 14.04.2026 | GK IMMOBILE S.A. | Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. | InterRisk | 10 000 | 08.04.2027 |
| 29.05.2026 | GK IMMOBILE S.A. | Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. | Erste Faktoring | 10 000 | 30.04.2027 |
| 22.09.2026 | GK IMMOBILE S.A. | PJP Makrum/Projprzem Budownictwo/ATREM | mBank | 138 000 | 29.09.2034 |
| 22.09.2026 | CDI 11 Sp. z o.o. | PJP Makrum/Projprzem Budownictwo/ATREM | mBank | 138 000 | 29.09.2034 |

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

| Data wystawienia | Gwarant | Dłużnik | Rodzaj zabezpieczenia | Kwota zabezpie-czenia w tys. PLN | Data ważności |
|---|---|---|---|---|---|
| **UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.** | | | | | |
| 15.01.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 725 | 05.02.2027 |
| 19.03.2026 | mBank S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 20 | 07.08.2030 |
| 01.07.2026 | mBank S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 94 | 28.02.2031 |
| 01.07.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 775 | 27.02.2027 |
| 04.08.2026 | mBank S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja wadialna | 100 | 02.10.2026 |

| Data wystawienia | Gwarant | Dłużnik | Rodzaj zabezpieczenia | Kwota zabezpie-czenia w tys. PLN | Data ważności |
|---|---|---|---|---|---|
| 18.09.2026 | mBank S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 43 | 17.04.2030 |
| 18.09.2026 | mBank S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja zwrotu zaliczki | 279 | 31.03.2027 |
| 24.09.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PJP MAKRUM S.A. | gwarancja zwrotu zaliczki | 720 | 31.10.2026 |
| **UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.** | | | | | |
| 01.01.2026 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 123 | 18.03.2030 |
| 28.01.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 5 000 | 30.06.2027 |
| 10.02.2026 | Pekao S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 250 | 30.04.2028 |
| 12.02.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 5 000 | 30.06.2027 |
| 25.02.2026 | Pekao S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wadialna | 100 | 27.05.2026 |
| 15.03.2026 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 375 | 25.11.2030 |
| 18.03.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 5 000 | 31.12.2026 |
| 24.03.2026 | UNIQA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wadialna | 470 | 22.06.2026 |
| 08.04.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 5 000 | 31.01.2027 |
| 14.04.2026 | UNIQA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wadialna | 600 | 16.07.2026 |
| 29.04.2026 | UNIQA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 1 863 | 05.06.2027 |
| 29.04.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 82 | 28.02.2027 |
| 05.05.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 1 991 | 31.12.2027 |
| 12.05.2026 | UNIQA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wadialna | 130 | 11.06.2026 |
| 28.05.2026 | UNIQA | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wadialna | 2 700 | 26.08.2026 |
| 25.06.2026 | InterRisk | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wadialna | 556 | 23.09.2026 |
| 30.06.2026 | InterRisk | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wadialna | 422 | 28.09.2026 |
| 21.07.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 202 | 31.03.2028 |
| 04.08.2026 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 209 | 04.04.2027 |
| 11.08.2026 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja wadialna | 300 | 10.11.2026 |
| 19.08.2026 | Erste Bank Polska S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 384 | 31.03.2027 |
| 27.08.2026 | mBank S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 123 | 31.07.2031 |
| 28.09.2026 | Pekao S.A. | PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 179 | 21.02.2031 |
| **UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.** | | | | | |
| 16.01.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 29 | 15.01.2031 |
| 20.01.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 625 | 15.12.2026 |
| 23.01.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 6 | 30.12.2030 |
| 23.01.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 162 | 30.04.2026 |
| 26.01.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 29 | 19.03.2032 |
| 30.01.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 8 | 05.09.2030 |
| 12.02.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 70 | 15.06.2026 |
| 12.02.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 156 | 31.07.2026 |
| 19.03.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 39 | 29.05.2026 |
| 20.03.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 60 | 30.06.2026 |

| Data wystawienia | Gwarant | Dłużnik | Rodzaj zabezpieczenia | Kwota zabezpie-czenia w tys. PLN | Data ważności |
|---|---|---|---|---|---|
| 20.03.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 66 | 30.10.2030 |
| 20.03.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 48 | 30.06.2026 |
| 26.03.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 17 | 14.04.2031 |
| 01.04.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 24 | 21.10.2030 |
| 14.04.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 478 | 03.07.2026 |
| 15.05.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 640 | 30.06.2028 |
| 15.05.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 2 160 | 30.04.2028 |
| 21.05.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 74 | 20.06.2031 |
| 28.05.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 202 | 27.01.2027 |
| 28.05.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 412 | 27.11.2026 |
| 28.05.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 56 | 28.08.2026 |
| 30.05.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 22 | 30.05.2030 |
| 30.05.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 20 | 30.05.2031 |
| 09.06.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 323 | 23.10.2026 |
| 11.06.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 21 | 30.09.2026 |
| 12.06.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 73 | 30.09.2026 |
| 29.06.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 12 | 30.11.2026 |
| 01.07.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 117 | 13.10.2026 |
| 06.07.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 234 | 13.11.2026 |
| 06.07.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 19 | 01.11.2027 |
| 09.07.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 414 | 16.10.2026 |
| 30.07.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 112 | 27.01.2027 |
| 31.07.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 268 | 31.12.2026 |
| 05.08.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 30 | 31.12.2026 |
| 05.08.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 1 | 23.07.2031 |
| 05.08.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 238 | 12.05.2031 |
| 05.08.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 39 | 29.11.2026 |
| 20.08.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 590 | 28.02.2027 |
| 21.08.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 64 | 01.08.2027 |
| 21.08.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 471 | 31.01.2027 |
| 04.09.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja zwrotu zaliczki | 805 | 31.07.2027 |
| 07.09.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 218 | 29.01.2028 |
| 29.09.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Promstahl Sp. z o.o. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 9 | 30.12.2031 |
| **UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.** | | | | | |
| 12.01.2026 | Pekao S.A. | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 500 | 13.06.2026 |
| 15.01.2026 | Pekao S.A. | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 100 | 21.05.2026 |
| 15.01.2026 | Pekao S.A. | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 40 | 14.04.2026 |
| 18.01.2026 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 721 | 31.05.2026 |
| 26.01.2026 | Pekao S.A. | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 550 | 26.04.2026 |
| 27.01.2026 | Pekao S.A. | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 1 000 | 27.06.2026 |
| 31.01.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 925 | 31.01.2031 |
| 16.02.2026 | Pekao S.A. | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 20 | 22.04.2026 |

| Data wystawienia | Gwarant | Dłużnik | Rodzaj zabezpieczenia | Kwota zabezpie-czenia w tys. PLN | Data ważności |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.02.2026 | Pekao S.A. | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 241 | 16.07.2027 |
| 25.02.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 500 | 31.07.2026 |
| 10.03.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 40 | 24.06.2026 |
| 16.03.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 200 | 11.06.2026 |
| 16.03.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 500 | 17.08.2026 |
| 17.03.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 1 000 | 15.06.2026 |
| 26.03.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 80 | 24.06.2026 |
| 13.04.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 380 | 21.09.2027 |
| 15.04.2026 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja zwrotu zaliczki | 5 093 | 29.08.2027 |
| 16.04.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 100 | 23.07.2026 |
| 17.04.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 1 000 | 21.07.2026 |
| 30.04.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 60 | 29.07.2026 |
| 02.05.2026 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 23 | 17.05.2029 |
| 07.05.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 70 | 05.08.2026 |
| 08.05.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 90 | 06.08.2026 |
| 11.05.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 400 | 10.08.2026 |
| 16.05.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 113 | 29.09.2026 |
| 18.05.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 500 | 17.08.2026 |
| 19.05.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 650 | 17.08.2026 |
| 20.05.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 800 | 06.10.2026 |
| 28.05.2026 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 81 | 31.05.2027 |
| 29.05.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 433 | 29.10.2027 |
| 01.06.2026 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 240 | 31.07.2030 |
| 12.06.2026 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 28 | 27.05.2029 |
| 12.06.2026 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 94 | 27.05.2029 |
| 15.06.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 600 | 13.10.2026 |
| 15.06.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 1 000 | 14.09.2026 |
| 15.06.2026 | Ergo Hestia | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 1 362 | 14.06.2028 |
| 22.06.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 200 | 21.09.2026 |
| 24.06.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 280 | 21.09.2026 |
| 24.06.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 100 | 24.08.2026 |
| 26.06.2026 | Erste Bank Polska S.A. | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 1 000 | 29.10.2026 |
| 29.06.2026 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 50 | 15.02.2031 |
| 30.06.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 100 | 14.09.2026 |
| 30.06.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 150 | 12.10.2026 |
| 13.07.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 500 | 12.10.2026 |
| 16.07.2026 | Ergo Hestia | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 1 308 | 15.08.2028 |
| 21.07.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 680 | 19.10.2026 |
| 23.07.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 761 | 09.06.2027 |
| 31.07.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 500 | 28.10.2026 |
| 06.08.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 362 | 21.08.2029 |
| 11.08.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 500 | 09.11.2026 |
| 12.08.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 700 | 09.11.2026 |
| 12.08.2026 | Ergo Hestia | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 1 592 | 11.09.2029 |
| 12.08.2026 | Ergo Hestia | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 1 382 | 11.09.2029 |
| 18.08.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 1 190 | 16.11.2026 |

| Data wystawienia | Gwarant | Dłużnik | Rodzaj zabezpieczenia | Kwota zabezpie-czenia w tys. PLN | Data ważności |
|---|---|---|---|---|---|
| 20.08.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 250 | 17.11.2026 |
| 28.08.2026 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 200 | 18.12.2026 |
| 28.08.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 470 | 26.11.2026 |
| 29.08.2026 | mBank S.A. | ATREM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 34 | 28.03.2029 |
| 31.08.2026 | Erste Bank Polska S.A. | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 79 | 31.10.2029 |
| 31.08.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 10 | 14.10.2026 |
| 31.08.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 10 | 14.10.2026 |
| 02.09.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 1 000 | 07.12.2026 |
| 07.09.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 1 500 | 04.01.2027 |
| 12.09.2026 | Ergo Hestia | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 239 | 11.01.2030 |
| 12.09.2026 | Ergo Hestia | ATREM S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 207 | 11.01.2030 |
| 14.09.2026 | Erste Bank Polska S.A. | ATREM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 221 | 02.12.2030 |
| 16.09.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 40 | 14.12.2026 |
| 17.09.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 30 | 15.12.2026 |
| 17.09.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 25 | 15.12.2026 |
| 17.09.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 25 | 15.12.2026 |
| 17.09.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 25 | 15.12.2026 |
| 25.09.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 300 | 23.12.2026 |
| 29.09.2026 | InterRisk | ATREM S.A. | gwarancja wadialna | 800 | 28.12.2026 |
| 30.09.2026 | UNIQA | ATREM S.A. | gwarancja usunięcia wad i usterek | 34 | 14.10.2029 |
| **UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.** | | | | | |
| 04.02.2026 | Erste Bank Polska S.A. | Focus Hotels S.A. | gwarancja dobrego wykonania umowy | 595 | 03.02.2027 |

Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

# 5. Akcjonariat Spółki

Poniższe zestawienia przedstawiają strukturę akcjonariatu Spółki Dominującej – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ na dzień 30.09.2026 roku oraz stan zgodny ze zmianami, które nastąpiły po dniu bilansowym (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej).

| *Akcjonariusz* | *Liczba akcji zwykłych* | *% udziału w kapitale zakładowym* | *Liczba głosów na WZ* | *% udziału w głosach na WZ* |
|---|---|---|---|---|
| **Stan na 30.09.2026** | | | | |
| Rafał Jerzy (osobiście oraz pośrednio poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych' Fundację Rodzinną i MJT Sp. z o.o.) | 46 649 697 | 61,90% | 46 649 697 | 61,90% |
| Francois Gros (osobiście oraz za pośrednictwem Filon sp. z o.o. i FG International Investment Holding Limited) | 10 593 609 | 14,06% | 10 593 609 | 14,06% |
| Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A | 4 479 266 | 5,94% | 4 479 266 | 5,94% |
| Pozostali akcjonariusze | 13 640 360 | 18,10% | 13 640 360 | 18,10% |
| **OGÓŁEM** | **75 362 932** | **100%** | **75 362 932** | **100%** |

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

Ponadto Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu za okres od 1 stycznia do 30 września 2026 roku tj. do dnia 27 listopada 2026 roku do Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. nie wpłynęły inne zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

## 6. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu grupy osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Dominującą wg stanu na dzień 30.09.2026 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

| *Akcjonariusz* | *Stan na 31.12.2025* | *Zwiększenie stanu posiadania* | *Zmniejszenie stanu posiadania* | *Stan na 30.09.2026* |
|---|---|---|---|---|
| **Zarząd** | | | | |
| Rafał Jerzy (bezpośrednio i pośrednio) | 46 649 697 | 0 | 0 | 46 649 697 |
| Piotr Fortuna | 159 000 | 0 | 0 | 159 000 |
| Mikołaj Jerzy | 3 106 088 | 0 | 0 | 3 106 088 |
| Paweł Mirski | 4 488 | 0 | 0 | 4 488 |
| **Rada Nadzorcza** | | | | |
| Mirosław Babiaczyk | 19 500 | 0 | 9 500 | 10 000 |
| Rafał Płókarz | 500 | 0 | 0 | 500 |
| Beata Jerzy | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wojciech Koczara* | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Piotr Kulessa | 75 581 | 24 459 | 0 | 100 040 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W kolejnych miesiącach 2026 roku Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych.

**Developing**

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

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

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

**Hotelarstwo**

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

**Przemysł**

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

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

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

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

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

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

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

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

Główne cele strategiczne Grupy Kapitałowej Immobile związane są z:

- optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- kontynuowaniem strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, pozyskania nowych kompetencji, Grupa nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na

realizowanych kontraktach, w tym analiza możliwych synergii we współpracy z Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.,

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

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

# 11. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 3 listopada 2026 roku Atrem S.A. zawarł z Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. umowę na realizację zadania pn.: "Rozbudowa stacji 400/220/110 kV Mikułowa dla przyłączenia nowych obiektów do KSE". Wynagrodzenie Emitenta wynosi: 157 847 130,00 PLN brutto, w tym 98 118 330,00 zł brutto z tytułu zamówienia podstawowego oraz 59 728 800,00 zł brutto z tytułu realizacji Prawa Opcji. Strony ustaliły w umowie termin realizacji Przedmiotu Umowy wynoszący 38 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.

W dniu 18 listopada 2026 roku Atrem S.A. zawarł z TAURON Dystrybucja S.A. umowę na realizację zadania pn.: "Modernizacja dwutorowej linii 110 kV Jaworzno 1 - Siersza - Włodzimierz - Trzebinia - Jaworzno 1 Trzebinia".
Wynagrodzenie Emitenta wynosi: 44 502 630,00 PLN brutto.
Strony ustaliły w umowie termin realizacji Przedmiotu Umowy 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 30% wartości wynagrodzenia umownego.

W dniu 19 listopada 2026 roku Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonanym przez PGE Energetyka Kolejowa Operator Sp. z o.o. dalej zwanym Zamawiającym oferty złożonej przez konsorcjum w składzie: Emitent jako lider konsorcjum oraz Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. jako członek konsorcjum, w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn.: „Opracowanie dokumentacji projektowej oraz budowa w

systemie „projektuj i buduj" PT Pszczyna wraz z infrastrukturą techniczną.". Wynagrodzenie Atrem S.A. ujęte w ofercie wynosi 34 411 710,00 PLN brutto.

W dniu 19 listopada 2026 r. konsorcjum w składzie: SEEN TECHNOLOGIE Sp. z o.o. – Lider Konsorcjum, Atrem S.A. – Partner Konsorcjum oraz UNIBEP S.A. – Partner Konsorcjum, zawarło z ORLEN Spółka Akcyjna umowę na realizację zadania pn.: „Zakup w formule EPC dla projektu Nowa Chemia – OSBL pakiet K-008.1 „Modernizacja Centralnej Oczyszczalni Ścieków" – Pakiet IV „Oczyszczalnia biologiczna, Etap I".
Łączna wartość wynagrodzenia Konsorcjum z tytułu realizacji Umowy wynosi 418.000.000,00 PLN netto, w tym wynagrodzenie Emitenta wynosi 109.769.956,00 PLN netto.
Strony ustaliły w Umowie termin realizacji Przedmiotu Umowy wynoszący 24 miesiące od dnia zawarcia Umowy. Emitent udzielił Zamawiającemu rękojmi i gwarancji jakości na wykonany Przedmiot Umowy na okres 36 miesięcy. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający, ograniczona jest do wysokości 25% wartości wynagrodzenia umownego. Całkowita odpowiedzialność Konsorcjum z tytułu wszelkich roszczeń wynikających lub bezpośrednio związanych z realizacją lub naruszeniem Umowy nie może przekroczyć łącznie kwoty stanowiącej równowartość 100% Wynagrodzenia.

W dniu 20 listopada 2026 r. Atrem S.A. otrzymał informację o wyborze dokonanym przez spółkę Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. dalej zwanym Zamawiającym oferty Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn.: "Rozbudowa i modernizacja stacji 400/110 kV Mościska". Wynagrodzenie Emitenta ujęte w ofercie wynosi 72 296 939,91 PLN brutto, w tym 38 171 030,34 PLN brutto z tytułu zamówienia podstawowego oraz 34 125 909,57 PLN brutto z tytułu realizacji Prawa Opcji.

Bydgoszcz, 27 listopada 2026 roku

Podpisy Zarządu:

| | |
|---|---|
| *Członek Zarządu* | *Prezes Zarządu* |
| *Piotr Fortuna* | *Rafał Jerzy* |
| *Członek Zarządu* | *Członek Zarządu* |
| *Mikołaj Jerzy* | *Paweł Mirski* |



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

**www.immobile.com.pl**