

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
z wykonania obowiązków wynikających z Kodeksu Spółek Handlowych
oraz ze Statutu Spółki za 2025 rok
Samocena pracy Rady Nadzorczej Spółki w 2025r.
oraz Zwięzła ocena sytuacji
Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. za rok 2025 oraz sytuacji
Grupy Kapitałowej IMMOBILE w ujęciu skonsolidowanym za rok 2025**

I. Sprawozdanie Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru nad działalnością spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w 2025 roku.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2025 r. przedstawiał się następująco:

- Mirosław Babiaczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Jerzy – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Rafał Piókarz – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Kulesa – Członek Rady Nadzorczej
- Jacek Woźniak – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 30 maja 2025 roku odwołano ze składu Rady Nadzorczej Pana Jerzego Nadarzewskiego.

W dniu 30 maja 2025 roku Zarząd otrzymał oświadczenie Pana Stanisława Krukara o rezygnacji z funkcji w Radzie Nadzorczej.

W dniu 30 maja 2025 roku powołano do składu Rady Nadzorczej Panów Jacka Woźniaka i Piotra Kulesę. W dniu 14 stycznia 2026 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie Pana Jacka Woźniaka o rezygnacji z funkcji w Radzie Nadzorczej z dniem 14 stycznia 2026 roku. W dniu 19 stycznia 2026 roku Pan Wojciech Koczara został powołany do Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu, którego skład na dzień 31.12.2025r. był następujący:

- Rafał Piókarz – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Mirosław Babiaczyk – Członek Komitetu Audytu
- Jacek Woźniak – Członek Komitetu Audytu

W związku z rezygnacją w dniu 30 maja 2025 roku z funkcji w Radzie Nadzorczej Pana Stanisława Krukara, w dniu 15 lipca 2025 roku Rada Nadzorcza wybrała Pana Jacka Woźniaka do składu Komitetu Audytu. W następstwie rezygnacji w dniu 14 stycznia 2026 roku Pana Jacka Woźniaka z funkcji w Radzie Nadzorczej, w dniu 19 stycznia 2026 roku Pan Wojciech Koczara został powołany do składu Komitetu Audytu. W składzie Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu Pan Wojciech Koczara i Pan Rafał Piókarz spełniają kryteria niezależności wynikające z ustawy o biegłych rewidentach.

W 2025r. Rada Nadzorcza odbyła 4 posiedzenia: w dniu 29.04.2025r., 15.07.2025r., 17.09.2025r. oraz 11.12.2025r. W trakcie posiedzeń Rada podejmowała uchwały oraz omawiała sprawy i rozpatrywała sprawy przedkładane przez Zarząd, które nie wymagały podejmowania uchwał. Rada podjęła 15 uchwał w trybie obiegowym tj. bez zwoływania i odbywania posiedzenia. W swoich działaniach Rada koncentrowała się na ocenie realizacji planowanych działań Zarządu oraz na ocenie działalności Spółki. Ponadto Rada wykonywała działania wynikające z ustaw, Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Wypełniając swoje ustawowe i statutowe obowiązki w 2025 roku Rada Nadzorcza sprawowała aktywny nadzór we wszystkich sprawach związanych z działalnością Spółki. Przedmiotem obrad Rady Nadzorczej było m.in.:

- rozpatrzenie sprawozdań Zarządu z działalności i sprawozdania finansowego Spółki za 2024r. oraz raportu i opinii biegłego rewidenta;
- omawianie bieżących wyników finansowych Spółki;
- omawianie bieżących inwestycji Spółki realizowanych przez spółki zależne;
- dokonywanie zmian w Regulaminach Komitetu Audytu i Procedurze wyboru audytora;

Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach powierzonych jej w Statucie i przepisach prawa, w szczególności zgody na czynności o wartościach wyższych niż wartość 20% kapitału własnego Spółki zgodnie z art. 22 ust. 2 pkt 6) Statutu.

Rada Nadzorcza podejmowała uchwały m.in. w zakresie:

- wybór oferty audytora do badania sprawozdań finansowych Spółki oraz do oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki w latach 2025 – 2026r.;
- rozpatrzenia sprawozdań Zarządu i finansowego Spółki za 2024 r.;
- wyrażenia zgody na udzielenie poręczeń i gwarancji na rzecz spółek powiązanych kapitałowo;
- dokonania zmian w Komitecie Audytu;
- wyrażania zgody na sprzedaż i zakup nieruchomości przez Spółkę;
- powołania członków Zarządu na kolejną kadencję;
- dokonywanie zmian w Regulaminach Komitetu Audytu i Procedurze wyboru audytora;
- zmian w wynagradzaniu członków Zarządu.

Komitet Audytu kontaktował się z audytorem w celu podsumowania przeprowadzonych prac i wniosków z przeprowadzonego przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych za okres 6 m-cy 2025r., sprawozdań kwartalnych, wstępnego badania sprawozdań finansowych za rok 2025 oraz w celu podsumowania prac i wniosków z przeprowadzonego badania sprawozdań finansowych za 2024r.

Rada Nadzorcza w procesie wyboru audytora do badania sprawozdań finansowych Spółki za 2025 rok dokonała również oceny niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Rada Nadzorcza spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w 2025 roku wywiązała się prawidłowo ze wszystkich obowiązków Rady Nadzorczej Spółki Publicznej wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

W ramach posiadanych uprawnień, Rada Nadzorcza Spółki w 2025 roku przestrzegała ponadto znaczącej części zasad Dobrych Praktyk Spółek Publicznych Spółek notowanych na GPW obowiązujących Rady Nadzorcze Spółek Publicznych i w ocenie Rady Nadzorczej, obecny skład Rady Nadzorczej zapewnia realizację wszelkich zadań wynikających z funkcji organu nadzoru Spółki Publicznej.

Wykonując czynności nadzorcze i kontrolne Rada Nadzorcza opierała się na materiałach pisemnych opracowanych przez Zarząd Spółki oraz bieżących informacjach i wyjaśnieniach udzielonych przez Członków Zarządu podczas posiedzeń Rady Nadzorczej i przesyłanych drogą elektroniczną.

W opinii Rady Nadzorczej Zarząd Spółki poprawnie informował Radę Nadzorczą o aktualnej sytuacji Spółki, przedstawiając na bieżąco informacje o:

- 1) uchwałach Zarządu i ich przedmiocie;
- 2) sytuacji Spółki, w tym w zakresie jej majątku, a także istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym.

Rada Nadzorcza nie ma zastrzeżeń co do sposobu sporządzania lub przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień zażądanych przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza nie zlecała w 2025 roku żadnych badań tym samym nie przedstawia informacji o wynagrodzeniu z tyt. zleconych badań.

II. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania finansowego spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. i Sprawozdania Zarządu z działalności spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. za 2025 rok oraz wniosku w sprawie przeznaczenia zysku za 2025r.

Sprawozdanie finansowe

Podstawą badania była opinia i raport z badania sprawozdania finansowego sporządzona przez UHY ECA Audyt Sp. z o.o. podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, a raport z badania sporządzony został przez Audytora wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania.

W wyniku badania stwierdzono, iż sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz jednostkowej sytuacji majątkowej i finansowej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Spółka”) na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Spółki za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”).

Jednostkowe Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje:

- Sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2025 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 407 290 tys. PLN,
- Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujące zysk netto 101 404 tys. PLN,
- Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto o kwotę 2 246 tys. PLN,
- Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., wykazujące zwiększenie kapitału własnego o 120 496 tys. PLN,
- informację dodatkową obejmującą zasady polityki rachunkowości oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r.

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Przedstawia ono rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny działalności gospodarczej w badanym okresie, oraz sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31.12.2025 r. Dane liczbowe zawarte w sprawozdaniu są zgodne z ewidencją księgową i sprawozdaniem finansowym. Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za 2025 rok.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2025 rok

Na dzień 31.12.2025r. skład zarządu prezentował się następująco:

- a) Rafał Jerzy – Prezes Zarządu
- b) Piotr Fortuna – Członek Zarządu
- c) Mikołaj Jerzy – Członek Zarządu
- d) Paweł Mirski – Członek Zarządu

Skład Zarządu przez cały 2025r. nie ulegał zmianom.

W wyniku badania sprawozdania z działalności w 2025 roku Rada Nadzorcza stwierdza:

Sprawozdanie obejmuje informacje o sytuacji gospodarczej i finansowej Spółki oraz opisuje ważniejsze zdarzenia mające istotny wpływ na działalność w okresie sprawozdawczym, a także w latach następnych. Uwzględnia ono postanowienia art 49 ust 2 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2025.755 z dnia 2025.06.10). Rada Nadzorcza uznaje opisowe sprawozdanie jako prawidłowo odzwierciedlające stan rzeczywisty i przedstawiające sytuację Spółki w okresie sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności w 2025 rok i udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu, którzy sprawowali swoje funkcje w Zarządzie w 2025 roku.

Wniosek Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku za 2025 rok

Rada Nadzorcza rekomenduje przeznaczenie z zysku w wysokości 101.404.000 zł w części na wypłatę dywidendy w kwocie 9.797.181,16 zł tj. 0,13 zł na akcję, z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, oraz na pokrycie strat z lat ubiegłych w wysokości 88.119.000 PLN, a pozostałą kwotę na kapitał zapasowy.

- III. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny skonsolidowanego Sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za 2025 rok

Ocena skonsolidowanego Sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za 2025 rok.

Podstawą badania była opinia i raport z badania sprawozdania finansowego sporządzona przez UHY ECA Audyt Sp. z o.o., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, a raport z badania sporządzony został przez Audytora wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania.

W opinii Audytora skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Jednostka dominująca”) i jej spółek zależnych (razem „Grupa”) na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok

obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Biegły rewident dokonał badania skonsolidowanego Sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Immobile za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., które obejmuje skonsolidowane:

- Sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2025 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 043 548 tys. PLN,
- Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący zysk netto 47 646 tys. PLN,
- Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto o kwotę 3 377 tys. PLN,
- Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., wykazujące zwiększenie kapitału własnego o 35 765 tys. PLN,
- dodatkowe noty objaśniające.

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Przedstawia ono rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny działalności gospodarczej w badanym okresie, oraz sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Spółki na dzień 31.12.2025 r. Dane liczbowe zawarte w sprawozdaniu są zgodne z ewidencją księgową i sprawozdaniem finansowym. Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za 2025 rok.

Ocena Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za 2025 rok.

Po zapoznaniu się z treścią Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2025, Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie to spełnia w istotnych aspektach wymogi art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2025.755 z dnia 2025.06.10). Zawarte w tym sprawozdaniu kwoty i informacje pochodzące ze skonsolidowanego Sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2025 rok.

IV. Samooceana Pracy Rady Nadzorczej w 2025r.

Rada Nadzorcza działała rzetelnie wypełniając swoje obowiązki i sprawując kontrolę Zarządu Spółki. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie w liczbie wymaganej przepisami ksh. Posiedzenia zwoływane były przez Przewodniczącego Rady.

Skład Rady Nadzorczej był zgodny z KSH, Statutem Spółki i regulaminem Rady Nadzorczej. Dobór członków odzwierciedla szeroką różnorodność doświadczeń zawodowych, kwalifikacji i wiedzy w zakresie funkcjonowania spółek publicznych.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej omawiane były wszystkie bieżące sprawy dotyczące Spółki. Ponadto członkowie Rady Nadzorczej omawiali plany strategiczne Zarządu związane z rozwojem istniejących gałęzi działalności Grupy Kapitałowej Spółki.

W ocenie Rady Nadzorczej, Rada spełniała w 2025 roku w sposób należyty swoje obowiązki ustawowe, gwarantujące odpowiedni nadzór nad Spółką i Grupą Kapitałową Spółki we wszystkich aspektach jej działalności.

V. Zwięzła ocena sytuacji spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. za rok 2025 oraz sytuacji grupy kapitałowej Spółki w ujęciu skonsolidowanym za rok 2025

Przychody Spółki w 2025 roku wzrosły o 104,5 mln PLN, tj. o 236,3% w porównaniu do roku 2024, w tym:

- przychody ze świadczenia usług wzrosły o 1,0 mln PLN, tj. 7,7%
- przychody z dywidend wzrosły o 8,8 mln PLN, natomiast przychody z odsetek spadły o 6,2 mln PLN,
- pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 100,8 mln PLN i są wynikiem zbycia udziałów w spółkach CDI KB Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o., CDI 12 Sp. z o.o. oraz CDI 13 Sp. z o.o.

Koszty Spółki w 2025 roku spadły o 132,7 mln PLN, czyli 72,5% w porównaniu do roku 2024, w tym:

- koszty świadczenia usług wzrosły o 0,2 mln PLN, tj. 1,7%,
- koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,1 mln PLN, tj. 0,6%,
- koszty finansowe spadły o 2,6 mln PLN, tj. 11,2%,
- pozostałe koszty operacyjne wzrosły o 1,6 mln PLN, tj. 92,6% i osiągnęły wartość 3,4 mln PLN.

Spółka osiągnęła zysk brutto na poziomie 98,4 mln PLN oraz zysk netto na poziomie 101,4 mln PLN.

Skonsolidowane przychody z działalności kontynuowanej Grupy w 2025 roku wyniosły 1 050,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 181,2 mln PLN, tj. 20,8% w stosunku do roku 2024. Przychody z działalności zaniechanej dotyczące segmentu modowego w 2025 wyniosły 10,6 mln PLN.

Na wyniki finansowe osiągnięte przez grupę kapitałową Spółki (dalej zwana Grupą) w roku 2025 istotny wpływ miały:

- wzrost przychodów i zysk w segmencie automatyka i elektroenergetyka ,
- wzrost przychodów i zysk w segmencie budownictwa,
- wzrost przychodów i zysk w segmencie hotelarstwa,
- spadek przychodów i zysk w segmencie developingu,
- spadek przychodów i zysk w segmencie przemysłu.

Największe wzrosty przychodów odnotowano w segmencie automatyki i energetyki, budownictwie oraz hotelarstwie.

Wzrost przychodów w segmencie automatyka i elektroenergetyka (125,4 mln PLN) jest efektem realizacją dużych kontraktów na rzecz PKN ORLEN S.A, ENEA Operator Sp. z o.o., Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie T4B Konsorcjum.

Wzrost przychodów (62,3 mln PLN) w segmencie budownictwa jest konsekwencją harmonogramu realizacji i zawierania kontraktów.

Wzrost przychodów (23,2 mln PLN) w segmencie hotelarstwa wynika z większego obłożenia hoteli.

Zmiana poziomu przychodów segmentu developingu (-19,8 mln PLN) jest konsekwencją tego, że obecnie jesteśmy w fazie budowy kolejnych etapów, a sprzedaż realizowana w tym segmencie jest z etapów oddanych w 2023 roku. Pozostałe mieszkania, które nie zostały sprzedane w roku uruchomienia sprzedaży są sukcesywnie sprzedawane w 2024 roku i 2025 roku.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej na poziomie 203,7 mln PLN (rentowność sprzedaży brutto na poziomie 19,4%) wobec zysku brutto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej na poziomie 164,9 mln PLN i rentowności 19,0% w roku 2024.

Koszty sprzedaży z działalności kontynuowanej spadły o 2,7 mln PLN, tj. 4,4%, natomiast koszty ogólnego zarządu z działalności kontynuowanej wzrosły o 7,1 mln PLN, tj. o 13,0%.

Grupa osiągnęła zysk z działalności operacyjnej z działalności kontynuowanej na poziomie 87,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 38,9 mln PLN, tj. 80,3% wobec 2024 roku. Koszty finansowe z działalności kontynuowanej w 2025 roku spadły o 2,7 mln PLN, tj. 10,0% w stosunku do poziomu w okresie porównawczym.

Grupa wypracowała zysk brutto z działalności kontynuowanej na poziomie 63,6 mln PLN wobec zysku brutto 22,7 mln PLN w 2024 roku.

Zysk netto z działalności kontynuowanej za 2025 rok wyniósł 51,1 mln PLN i był o 38,7 mln PLN wyższy niż zysk za rok 2024.

Wartość straty netto z działalności zaniechanej wyniosła w 2025 roku 3,5 mln PLN, natomiast w 2024 roku 96,1 mln PLN.

Podstawowe jednostkowe i skonsolidowane dane finansowe za rok 2025.

Dane jednostkowe Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w tysiącach złotych

	Rok 2025	Rok 2024	Zmiana % 2025 vs. 2024
Przychody w tys. PLN	148 743	44 232	236,3%
EBITDA w tys. PLN	99 595	-137 393	172,5%
Zysk netto w tys. PLN	101 404	-138 588	173,2%
Kapitały własne	163 283	42 787	281,6%
Suma bilansowa	407 290	367 611	10,8%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)			
	68,17%	-313,32%	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)			
	62,10%	-323,90%	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)			
	24,90%	-37,70%	n/a

Dane skonsolidowane Grupy z działalności kontynuowanej w tysiącach złotych

	Rok 2025	Rok 2024	Zmiana % 2025 vs. 2024
Przychody w tys. PLN	1 050 238	869 083	20,8%
EBITDA w tys. PLN	125 885	86 304	45,9%
Zysk netto w tys. PLN	51 097	12 388	312,5%
Kapitały własne	208 670	172 905	20,7%
Suma bilansowa	1 043 548	937 459*	11,3%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)			
	4,87%	1,43%	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)			
	24,49%	7,16%	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)			
	4,90%	1,40%	n/a

*Suma bilansowa zawiera aktywa i zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży (majątek działalności zaniechanej)

Najważniejsze obszary wymagające wzmożonej uwagi.

Obok zapewnienia bieżącej płynności finansowej istotne znaczenie ma zapewnienie długoterminowej zdolności do terminowego regulowania cyklicznych zobowiązań z tytułu rat kapitałowych i odsetek od długoterminowych kredytów bankowych. Aspekt zarządzania zasobami finansowymi wymaga obecnie wzmożonej obserwacji, w szczególności w kontekście rosnącej inflacji i stóp procentowych oraz toczącej się wojny w Ukrainie oraz rozpoczętej wojny w 2026 roku w rejonie Zatoki Perskiej.

Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

W roku 2025 księgi rachunkowe spółek z Grupy Kapitałowej prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmioty księgowe

przygotowują sprawozdania finansowe spółek pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. W proces sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaangażowanych jest kilka osób co pozwala na wewnętrzną weryfikację prac przez Dyrektora ds. Sprawozdawczości Finansowej o dużym doświadczeniu w zakresie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy w szczególności: przegląd półrocznego sprawozdania finansowego oraz badanie wstępne i badanie zasadnicze sprawozdania rocznego. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza w drodze akcji ofertowej, z grona renomowanych firm audytorskich, gwarantujących wysokie standardy usług i niezależność.

W Spółkach: Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., PJP MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A. powołane są Komitety Audytu, których rolą jest wspieranie Rad Nadzorczych Spółek w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej, współpraca z biegłymi rewidentami Spółek, Zarządami, kontrolerami wewnętrznymi oraz innym zaangażowanymi stronami, a także monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz kontroli wewnętrznej oraz wykonywania czynności rewizji finansowej.

W jednostce dominującej Grupy funkcjonują zespoły controllingu finansowego, administracyjno-księgowy i wsparcia biznesu, do których zadań należą między innymi bieżąca, sprawowana w sposób ciągły kontrola przepływów pieniężnych, przepływu dokumentów, zaciągania i płatności zobowiązań dla wszystkich podmiotów Grupy. W wybranych Spółkach z Grupy o dużym znaczeniu organizacyjnym zadania zespołu są dodatkowo wzmocnione. Do kompetencji zespołu należy także scentralizowanie wydatków nie związanych z działalnością strictly operacyjną Grupy – zakup usług telekomunikacyjnych, ubezpieczeniowych, marketingowych, floty samochodów i innych o podobnym charakterze.

Celem zapewnienia rzetelności prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki oraz generowania danych finansowych do prezentacji o wysokiej jakości, Zarząd Spółki przyjął i zatwierdził do stosowania Politykę Rachunkowości zgodną z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz szereg procedur wewnętrznych w zakresie systemów kontroli i oceny ryzyk wynikających z działalności Spółki.

Spółki Grupy korzystają także z usług doradczych innych profesjonalnych podmiotów w dziedzinie rachunkowości i prawa podatkowego w celu eliminacji ryzyk w tym zakresie.

Istotnym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest przestrzeganie wewnętrznych procedur oraz analizy odchyłeń sprawozdań finansowych. Analizy bazują na procedurach analitycznych dotyczących odchyłeń danych rzeczywistych w porównaniu do danych budżetowych oraz historycznych.

Spółka nie posiada wyodrębnionej jednostki organizacyjnej w zakresie compliance. Nadzór nad zgodnością z prawem realizowany jest przez Zarząd Spółki. Funkcję koordynacyjną i doradczą dla Zarządu w zakresie zapewnienia zgodności z prawem pełni Koordynator Zespołu Prawnego we współpracy z zewnętrznymi Kancelariami Prawnymi, które zapewniają Zarządowi oraz pracownikom Spółki niezbędne konsultacje i opiniują kwestie wymagające analizy prawnej.

Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka prawidłowo wypełnia obowiązki informacyjne związane ze stosowaniem zasad ładu korporacyjnego. Aktualny zakres stosowania przez Spółkę Dobrych Praktyk jest dostępny na stronie internetowej Spółki. Rada Nadzorcza nie stwierdza odstępstw od zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”, które nie zostałyby przekazane do publicznej wiadomości.

Rada Nadzorcza ustaliła, że Spółka nie posiada polityki w zakresie działalności sponsoringowej oraz charytatywnej.

Opis wydatków ponoszone przez Spółkę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp.

Grupa wsparła Fundację IMMO kwotą 332 tys. PLN w 2024 roku, a w 2025 roku kwotą 275 tys. PLN.

Fundacja IMMO podejmuje liczne inicjatywy promujące dbanie o środowisko. Spółka Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wspiera takie działania, gdyż są one zbieżne z długoterminową strategią Spółki związaną z proekologicznymi zmianami w zakresie bezpieczeństwa energetycznego naszego kraju.

Informacja na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów

W zakresie stosowania kryterium różnorodności w składach Zarządu i Rady Nadzorczej m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, w ocenie Rady Nadzorczej Spółka w stopniu wystarczającym spełnia przesłanki różnorodności z racji obecności w składach w/w organów Spółki osób o zróżnicowanym wykształceniu oraz zróżnicowanej specjalistycznej wiedzy i doświadczeniu zawodowym.

Ponadto Spółka poinformowała w lipcu 2021 roku, że nie posiada polityki różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętej odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie, która określałaby cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazywałaby termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. Spółka uzasadniła brak polityki różnorodności tym, że jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonej funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. W opinii Spółki kryteria te zapewniają efektywną realizację strategii, a w konsekwencji rozwój spółki i korzyści dla akcjonariuszy. Spółka nie widzi uzasadnienia dla konieczności opracowania i stosowania polityki różnorodności w stosunku do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.

Perspektywy na rok 2026 i kolejne.

Główne cele strategiczne Grupy Kapitałowej związane są z:

- wsparciem finansowym spółek zależnych w związku z ich działalnością bieżącą i rozwojową (inwestycje deweloperskie, rozwój sieci hoteli FOCUS, wzrost przychodów w segmencie przemysłowym),
- rozwojem działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym,
- rozwojem działalności w segmencie przemysłowym poprzez organiczny wzrost przychodów PJP MAKRUM S.A. i jej podmiotów zależnych, rozwój własnych produktów (w tym stolarki otworowej) oraz ewentualne przejęcia kapitałowe kolejnych podmiotów komplementarnych,
- rozwojem działalności w branży automatyki i elektroenergetyki, w której działa ATREM S.A., w tym również w obszarze odnawialnych źródeł energii np. biometanowni, farm wiatrowych, instalacji fotowoltaicznych,
- rozwojem sieci hotelowej zarządzanej przez Spółkę zależną FOCUS Hotels S.A. W najbliższych latach spółka zamierza kontynuować swój rozwój poprzez dzierżawę oraz zarządzanie kolejnych hoteli na terenie CEE również pod markami międzynarodowymi.
- ewentualnymi inwestycjami w przejęcie kolejnych nowych podmiotów.

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

Bydgoszcz, dnia 07 maja 2026 r.

Mirosław Babiaczyk Wojciech Koczara

Beata Jerzy Piotr Kulessa

Rafał Piókarz