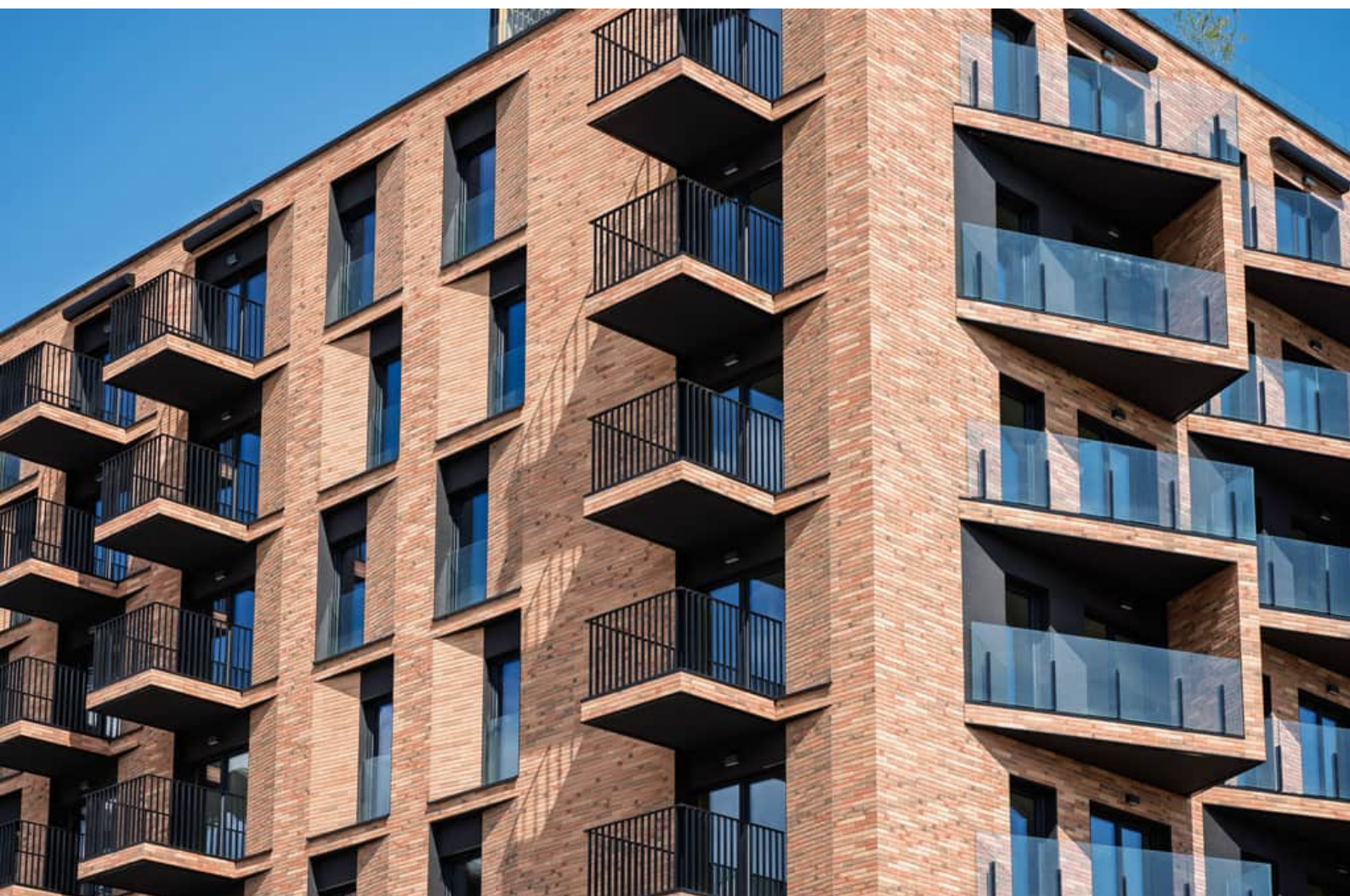


IMPERIAL CAPITAL



SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
2025





GRUPA KAPITAŁOWA
IMPERIAL CAPITAL SP. Z O.O.

Sprawozdanie finansowe za okres
od **01.01.2025** do **31.12.2025**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: GRUPA KAPITAŁOWA IMPERIAL CAPITAL SP. Z O.O.

Siedziba: Kraków Wadowicka 7/, 30-347

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

Grupa Imperial stanowi nieruchomościowo-deweloperską grupę kapitałową z rozwiniętym wewnętrznym komponentem operacyjnym w postaci generalnego wykonawstwa oraz pracowni projektowej. Główne obszary aktywności spółki dominującej Imperial Capital Sp. z o.o. to kompleksowa obsługa procesów sprzedaży / komercjalizacji aktywów zarówno w kanale detalicznym, jak i instytucjonalnym, a także zapewnienie finansowania i gwarancji dla pozostałych podmiotów funkcjonujących w ramach grupy. Ponadto Imperial Capital Sp. z o.o. świadczy dla pozostałych spółek z grupy funkcje serwisowe w zakresie usług wsparcia i infrastruktury. W podmiocie tym zlokalizowane są także główne funkcje zarządcze i kontrolne w grupie, a spółka ta pełni rolę spółki holdingowej. Razem ze spółką Imperial Capital Construction Sp. z o.o., której głównym obszarem aktywności jest przygotowanie inwestycji oraz kompleksowa obsługa realizacji projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa, a także świadczenie dla pozostałych spółek z grupy funkcji doradczych w zakresie aspektów technicznych spółki te tworzą wewnętrzną platformę operacyjną grupy Imperial. W obu powyższych spółkach grupa gromadzi i rozwija nieruchomości gruntowe. Ponadto grupa Imperial obejmuje spółki celowe dedykowane do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz operowania na nieruchomościach czynszowych.

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 6772384771

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0000534246

2. Wykaz jednostek, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Spis jednostek zależnych podlegających konsolidacji został załączony w ramach noty 1.2.

Przedmiot działalności: Działalność deweloperska

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: Wzajemne powiązania kapitałowe opisano w ramach noty 1.2.

3. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzone na 31 grudnia 2025 roku. Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządza się na ten sam dzień bilansowy. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez jednostkę z zasadami stosowanymi przez grupę. Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać jednostki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy. Jednostki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną. Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez zsumowanie w pełnej wartości poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów.

4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane

Nie dotyczy.

5. Wykaz jednostek nieobjętych sprawozdaniem skonsolidowanym

Nie dotyczy.

6. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy.

7. Wykaz jednostek o innym okresie objętym sprawozdaniem

Nie dotyczy.

8. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

9. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

10. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

11. Polityka rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego - niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”) oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych. Jednostką dominującą jest Imperial Capital Sp. z o.o., która poza udziałem kapitałowym/udziałem w zysku, na mocy porozumień o wykonywaniu prawa głosu i pełnomocnictw do nich, a także umów gwarancyjnych i umów o kontrolę sprawuje bezpośrednią kontrolę nad poszczególnymi jednostkami zależnymi oraz posiada bezpośrednią lub pośrednią ekspozycję na ujemne i dodatnie przepływy z jednostek konsolidowanych. Tak więc skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje wszystkie podmioty grupy Imperial jako jednostki zależne, prowadzące aktywność w sektorach nieruchomościowym, deweloperskim i budowlanym, w których główny beneficjent rzeczywisty pan Maciej Trzmielewski posiada bezpośrednią lub pośrednią dominującą ekspozycję na przepływy pieniężne w ramach wypłaty zysków lub wartości likwidacyjnej.

Zasady konsolidacji - jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej, przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości. W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie istotne transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

Rachunek zysków i strat grupa sporządziła w wariantcie rodzajowym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

W odniesieniu do modelu biznesowego polegającego na budowie obiektów mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż poszczególnych lokali mieszkalnych grupa stosuje KSR 8 „Działalność deweloperska” dla celów ujęcia przychodów, kosztów, inwestycji oraz zapasów.

Stosowane zasady rozwinięcia analitycznego

W celu przejrzystości prezentowanych danych w tym prezentacji całej działalności grupy kapitałowej i jej

segmentów biznesowych oraz w celu zapewnienia transparentności, wyszczególnienia wpływu zdarzeń jednorazowych oraz ułatwienia analizy parametrów ekonomicznych struktura skonsolidowanego sprawozdania finansowego została uszczegółowiona i dokonano rozwinięcia analitycznego. Prezentacja danych finansowych w ujęciu analitycznym, w tym Adjusted wykorzystuje możliwości rozbudowy struktury sprawozdawczości według MSR (za wyjątkiem wyceny prawa użytkowania wieczystego). Ponadto w ramach rozwinięcia analitycznego grupa Imperial zastosowała prezentację danych w podziale na segmenty sprawozdawcze oraz indywidualny układ danych i wskaźników odzwierciedlający specyfikę i strukturę jej działalności – w szczególności pozwalający na przypisanie do poszczególnych grup aktywów źródeł ich finansowania oraz przychodów i zysków, a także na wyodrębnienie wpływu zdarzeń jednorazowych. W szczególności dokonano wyodrębnienia 2 podstawowych segmentów sprawozdawczych w postaci (i) Segmentu deweloperskiego oraz (ii) Segmentu nieruchomościowego. W ramach segmentu deweloperskiego wyszczególniono również jego 3 podstawowe składowe. Dodatkowo z uwagi na fakt, że zakres integracji pionowej działalności grupy obejmuje: (i) rozbudowany development gruntów oraz budowę portfela nieruchomościowego, a także (ii) działalność deweloperską oraz wykonawczą oraz mając na uwadze odmienną specyfikę powyższych składowych i zasadność oddzielnej prezentacji marży gruntowej / nieruchomościowej (z aktywa) od marży deweloperskiej / wykonawczej (z operacji) w ramach rachunku wyników marże z operacji prezentowane są w górnej części rachunku wyników (na poziomie marży brutto ze sprzedaży), natomiast marże z aktyw w dolnej części rachunku wyników (na poziomie zysków i strat z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej). Pozwala to zarówno na oddzielną analizę poziomu marż przypisanego do poszczególnych typów działalności, jak i na ich przypisanie do okresu wytworzenia wartości. Powyższa dekompozycja łańcucha marż (w połączeniu z przypisaniem składowych aktywów i pasywów) pozwala na bezpośrednie porównanie zakresów z aktywa do podmiotów o charakterze nieruchomościowym i na walidację transakcyjną na bazie zewnętrznej sprzedaży gruntów, natomiast zakresów z operacji do podmiotów o charakterze deweloperskim z eliminacją wpływu na marżę deweloperską marży gruntowej wynikającej z budowy banku gruntów w okresach historycznych / po cenach odbiegających od aktualnych wartości rynkowych.

Środki trwałe - środki trwałe wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość środków trwałych powiększana jest o dokonane ulepszenia, w tym: przebudowy, rozbudowy, modernizacje oraz rekonstrukcje - powodujące, po zakończeniu ulepszenia, podwyższenie wartości użytkowej środka trwałego w stosunku do wartości początkowej. Wartość początkową środków trwałych zmniejszają dokonane dotychczas odpisy umorzeniowe (amortyzacyjne) w celu uwzględnienia utraty ich wartości wskutek użytkowania lub upływu czasu.

Wartości niematerialne i prawne - wartości niematerialne i prawne wycenia się oraz dokonuje odpisów w podobny sposób jak środki trwałe. Amortyzacja jest dokonywana metodą liniową.

Leasing operacyjny - leasing operacyjny rzeczowych aktywów trwałych nie jest ujawniony w ewidencji środków trwałych, a faktury leasingowe odnoszone są bezpośrednio w koszty.

Inwestycje - inwestycje są to aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowych oraz aktywa stanowiące nieruchomości i wartości niematerialne i prawne - nie użytkowane przez Spółkę, lecz nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

Nieruchomości Inwestycyjne - nieruchomości, które są utrzymywane ze względu na korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu ich wartości lub dla obu tych przyczyn jednocześnie są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Grunty z przeznaczeniem na cele inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Po początkowym ujęciu, na koniec półrocznego okresu sprawozdawczego, dokonuje się wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej. Grupa ujmuje budynek wraz z gruntem związanym z tym budynkiem łącznie, jako jedną jednostkę rozliczeniową. W przypadku udziałów częściowych oraz

zadatków i zaliczek na grunty związanych z umowami przedwstępnymi przyjmuje się, iż wartość godziwa równa jest cenie nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące wartość. W przypadku własności gruntów i zawarcia umowy przyrzeczonej przyjęta została zasada, iż wartość godziwa równa jest wartości oszacowanej na podstawie operatu szacunkowego na dany okres sprawozdawczy. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji długoterminowych wycenionych według cen rynkowych zalicza się odpowiednio do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych. Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać sprzedana pomiędzy dobrze poinformowanymi, zainteresowanymi i niepowiązanymi stronami. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym i podziałem segmentowym - czynszowe nieruchomości inwestycyjne prezentowane są w wartości godziwej na koniec danego okresu sprawozdawczego zgodnie z wyceną dokonaną na bazie operatu szacunkowego - metoda dochodowa. Gruntowe nieruchomości inwestycyjne – prezentowane są w wartości godziwej na koniec danego okresu sprawozdawczego zgodnie z wyceną dokonaną na bazie operatu szacunkowego - metoda porównawcza. Przeniesienia do (lub z) nieruchomości inwestycyjnej są dokonywane tylko wtedy, gdy zostanie podjęta decyzja co do przeznaczenia nieruchomości lub istnieją dowody zmiany sposobu ich użytkowania.

Zapasy - grupa Imperial jako zapasy traktuje projekty deweloperskie przeznaczone na sprzedaż (dotyczy to budowanych mieszkań i lokali). Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, materiałów budowlanych, robocizny, koszty amortyzacji narzędzi i maszyn oraz inne koszty bezpośrednio związane z projektem inwestycyjnym, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. W przypadkach, gdy nieruchomość związana z projektem deweloperskim jest objęta prawem wieczystego użytkowania gruntu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest ujmowany w ramach zapasów. Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania związane z finansowaniem danego projektu. W przypadku gruntów zgromadzonych w ramach zbioru gruntów deweloperskich, przeznaczonych do realizacji projektów w ramach grupy Imperial przyjęta została zasada, iż wartość początkowa zapasu równa jest cenie nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące wartość. W przypadku gruntów zgromadzonych w ramach zbioru nieruchomości inwestycyjnych, dla których podjęta została następnie decyzja o realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach grupy Imperial przyjęta została zasada, iż wartość początkowa zapasu równa jest ostatniej wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przeniesionej na zapas pomniejszonej o późniejsze odpisy aktualizujące wartość. Za moment relokacji danej nieruchomości inwestycyjnej do zapasu uznawane jest zajście pierwszego z następujących zdarzeń: podjęcie uchwały zarządu o realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub dokonanie pierwszego wpisu w dzienniku budowy przez kierownika budowy.

Należności - należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożnej wyceny. Należności na dzień powstania wycenia się w wartości nominalnej. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych - w zależności od rodzaju należności, której dotyczy aktualizacja.

Środki pieniężne - środki pieniężne wykazuje się w wartościach nominalnych. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim NBP ustalonym dla danej waluty.

Różnice kursowe - różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych zalicza się odpowiednio do kosztów lub przychodów finansowych. Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

Odroczony podatek dochodowy - odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań

bilansowych w stosunku do wszystkich istotnych różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W szczególności dotyczy to wycen nieruchomości do wartości godziwej. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich istotnych dodatnich różnic przejściowych, za wyjątkiem wartości firmy, której amortyzacja, odpisanie, lub jakiegokolwiek zmniejszenie nie powoduje obniżenia podstawy opodatkowania lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich istotnych ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty chyba, że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową. Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Rezerwy - rezerwy tworzone są wówczas, gdy na grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Rezerwy wycenia się na dzień bilansowy w wiarygodnie uzasadnionej oszacowanej wartości. Grupa Imperial nie tworzy rezerw na gwarancje i naprawy usterek z tytułu pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, ponieważ całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom, którzy przejmują odpowiedzialność za jakość wykonanych prac. W razie materializacji roszczenia ze strony najemcy/nabywcy budynku grupa ma możliwość wezwania podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może wykorzystać na ten cel zatrzymane kaucje gwarancyjne. Skutki finansowe tworzonych rezerw zalicza się odpowiednio do kosztów działalności operacyjnej, pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub pozycji podatek dochodowy - w zależności od okoliczności, z którymi powiązane są przyszłe zobowiązania.

Rozliczenia międzyokresowe - spółki grupy Imperial dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Kapitał podstawowy - kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym.

Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe - w momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Koszty finansowania - wszelkie koszty finansowania zewnętrznego od funkcjonujących nieruchomości czynszowych, banku gruntów deweloperskich i inwestycyjnych oraz wynikające z działalności operacyjnej i

pożyczek od udziałowców ujmowane są w kosztach okresu, pomniejszając widoczny w rachunku wyników zysk netto. Koszty finansowania zewnętrznego związane z realizacją projektów deweloperskich ujmowane są w zapasie do czasu aktywacji w momencie podpisywania aktów notarialnych i obciążają proporcjonalnie rachunek wyników w momencie aktywacji (przy czym ujęcie odsetek w zapasie następuje wyłącznie w przypadku występowania nadwyżki wartości godziwej nad wartość księgową zapasu).

Zobowiązania krótkoterminowe - wpłaty od klientów na poczet lokali mieszkalnych, tj. wpłaty na rachunek powierniczy jak i zwolnienia z rachunków powierniczych prezentowane są w pozycji zaliczki otrzymane na dostawę i usługi.

Przychody - przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że spółki grupy Imperial uzyskają korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić. W przypadku modelu deweloperskiego budowy mieszkań na sprzedaż przychody ze sprzedaży są ujmowane w momencie przekazania kontroli nad nieruchomością klientowi, co następuje najczęściej po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub protokolarnego przekazania kluczy klientowi, po spełnieniu określonych wymagań opisanych w KSR 8. Przychody z nieruchomości czynszowych rozpoznawane są w okresie świadczenia usługi najmu.

Dochody osiągnięte przez spółkę opodatkowane są zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zasady grupowania operacji gospodarczych:

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej, przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości. W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie istotne transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

Metody wyceny aktywów i pasywów:

Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy, zgodnie przyjętymi i opisanymi w omówieniu polityki rachunkowej zasadami. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym grupa Imperial dokonuje wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na koniec półrocznych okresów sprawozdawczych.

Metody dokonywania amortyzacji:

Odpisów umorzeniowych (amortyzacyjnych) spółka dokonuje metodą liniową zgodnie z podatkowymi stawkami amortyzacji. Wartość gruntu oraz użytkowania wieczystego gruntu nie są amortyzowane. Rozpoczęcie umorzeń (amortyzacji) następuje od następnego miesiąca po oddaniu środka trwałego do użytkowania, a ich zakończenie nie później niż z chwilą zrównania umorzeń (amortyzacji) z wartością początkową danego środka trwałego, lub przeznaczenia go do sprzedaży, likwidacji lub stwierdzenia niedoboru. Środki trwałe o wartości początkowej niższej niż 10.000,00 zł są odnoszone są bezpośrednio koszty w miesiącu przekazania do użytkowania. Nie jest prowadzona ewidencja środków trwałych nisko cennych oraz wyposażenia. Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez środek trwały. Na dzień bilansowy spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści

ekonomicznych. Jeżeli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Sposób ustalenia wyniku finansowego:

Wynik finansowy jest ustalany w wariancie porównawczym. Wynik finansowy za dany okres obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na rzecz jednostki przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie dostarczenia towaru lub wykonania usługi. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz wszelkich udzielonych rabatów

Operacje gospodarcze grupowane na podstawie dowodów księgowych zewnętrznych oraz wewnętrznych. W księgach rachunkowych zapisy ujmowane są w porządku chronologicznym oraz systematycznym.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:

Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek Grupy Imperial Capital przygotowane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, a także wytycznymi Krajowego Standardu Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”.

Pozostałe przyjęte przez grupę zasady rachunkowości:

Prezentacja danych „Adjusted” wg podejścia alternatywnych mierników wyników APM (Alternative Performance Measure) jako „Adjusted Property Value” (nieruchomości inwestycyjne, zapasy, kapitał własny) – Mając na uwadze wymogi realizowanych programów emisji obligacji oraz w celu pełnego zobrazowania aktualnej sytuacji finansowej grupy, w ramach niniejszego dokumentu zaprezentowane zostały uzupełniające dane porównawcze „Adjusted” pokazujące potencjalny wpływ przeszacowania wszystkich składników aktywów nieruchomościowych znajdujących się w posiadaniu grupy do ich bieżącej wartości godziwej. Powyższa prezentacja poszerza zakres udostępnianych w powyższym sprawozdaniu danych z zakresu danych historycznych (T0) o dane wyprzedzające (T1) i pozwala użytkownikom sprawozdania łatwiej analizować przyszłe zmiany poszczególnych parametrów ekonomicznych w oparciu o aktualną wartość godziwą. Konstrukcja powyższego zestawienia w celu zachowania maksymalnego poziomu porównywalności zewnętrznej uwzględnia wytyczne standardu EPRA NTA. Metodologia ujęcia „Adjusted” przedstawia wartość:

Nieruchomości Inwestycyjne: (i) Czynnów nieruchomości inwestycyjnych – prezentowana jest w wartości godziwej na koniec danego półrocza sprawozdawczego zgodnie z wyceną dokonaną na bazie operatu szacunkowego - metoda dochodowa (zgodnie z definicją warunków programu emisji obligacji), (ii) Gruntowych nieruchomości inwestycyjnych – prezentowana jest w wartości godziwej na koniec danego półrocza sprawozdawczego zgodnie z wyceną dokonaną na bazie operatu szacunkowego - metoda porównawcza (zgodnie z definicją warunków programu emisji obligacji), (iii) Zapasów sklasyfikowanych jako projekty w realizacji – prezentowana jest w wartości godziwej na koniec danego półrocza sprawozdawczego zgodnie z wyceną dokonaną na bazie operatu szacunkowego - metoda pozostałościowa (zgodnie z definicją warunków programu emisji obligacji), (iv) Zapasów sklasyfikowanych jako produkty gotowe – prezentowana jest w wartości godziwej na koniec danego półrocza sprawozdawczego według średniej ceny ofertowej wynikającej z aktualnego cennika danej inwestycji, jednak nie wyższej niż historyczna średnia ważona powierzchnią cena sprzedaży 1 m² lokali w danej inwestycji (zgodnie z definicją warunków programu emisji obligacji). (v) Przy czym w ujęciu „Adjusted” wynik powyższych przeszacowań po stronie pasywów został ujęty na poziomie kapitałów z aktualizacji wyceny oraz na poziomie rezerwy na podatek odroczony. (vi) W celu zachowania zgodności ze standardem NTA dokonano ponadto eliminacji wartości niematerialnych i prawnych, wycen instrumentów pochodnych i finansowych (w bieżącym okresie grupa nie korzystała z instrumentów pochodnych i finansowych) oraz z uwagi na traktowanie wszelkich aktywów nieruchomościowych jako aktywa rotujące po stronie pasywów ujęto podatek odroczony od wyceny dla wszystkich typów aktywów nieruchomościowych.

Kapitał własny: Ze względu na fakt, że model grupy Imperial zakłada tożsame traktowanie kapitałów przypadających na jednostkę dominującą (Imperial Capital) oraz kapitałów mniejszościowych przypadających bezpośrednio na głównego beneficjenta rzeczywistego (pana Macieja Trzmielewskiego) i pozostałych mniejszościowych, do których istnieje opcja wykupu, w ramach prezentacji analitycznej w nocy 2 poniższego sprawozdania kapitał przypadający na jednostkę dominującą oraz kapitał mniejszościowy traktowany jest łącznie w pozycji kapitał własny.

12. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Nie dotyczy.

13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy.

14. Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty

21

15. Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta

Tak

16. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

BILANS

Aktywa Dane w tys. PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	288 450	313 668
I. Wartości niematerialne i prawne	38	50
3. Inne wartości niematerialne i prawne	38	50
III. Rzeczowe aktywa trwałe	4 090	4 412
1. Środki trwałe	4 090	4 412
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	249	249
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 650	3 877
c) urządzenia techniczne i maszyny	27	46
d) środki transportu	113	162
e) inne środki trwałe	51	78
V. Inwestycje długoterminowe	282 544	305 374
1. Nieruchomości	275 627	298 579
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 917	6 795
d. w pozostałych jednostkach	6 917	6 795
- udzielone pożyczki	6 917	6 795
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 778	3 832
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 778	3 832
B. AKTYWA OBROTOWE	434 756	198 243
I. Zapasy	377 982	180 270
2. Półprodukty i produkty w toku	366 215	158 197
3. Produkty gotowe	11 767	22 073
II. Należności krótkoterminowe	12 976	4 266
3. Należności od pozostałych jednostek	12 976	4 266
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 773	1 148
- do 12 miesięcy	2 773	1 148
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 621	3 007
c) inne	407	111
d) dochodzone na drodze sądowej	175	
III. Inwestycje krótkoterminowe	38 760	11 870
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	38 760	11 870
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	38 760	11 870
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 366	11 817

- inne środki pieniężne	26 394	53
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 038	1 837
AKTYWA RAZEM	723 206	511 911

BILANS

Pasywa Dane w tys. PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	108 210	106 681
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 000	1 000
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	10 973	973
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	94 577	102 118
VII. Zysk (strata) netto	1 660	2 590
B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	126 994	104 778
Główny udziałowiec - Maciej Trzmielewski - kapitał	109 507	83 981
Główny udziałowiec - Maciej Trzmielewski - zysk okresu	6 667	19 627
Pozostali udziałowcy mniejszościowi	10 820	1 170
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	488 002	300 452
I. Rezerwy na zobowiązania	41 696	35 150
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 347	35 034
3. Pozostałe rezerwy	349	116
- krótkoterminowe	349	116
II. Zobowiązania długoterminowe	263 692	186 206
3. Wobec pozostałych jednostek	263 692	186 206
a) kredyty i pożyczki	156 413	79 696
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	105 275	106 510
e) inne	2 004	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	178 003	78 832
3. Wobec pozostałych jednostek	178 003	78 832
a) kredyty i pożyczki	70 897	33 447
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	40 832	
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	15 626	10 998
- do 12 miesięcy	15 626	10 998
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	33 855	23 502
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 503	4 431
h) z tytułu wynagrodzeń	161	126
i) inne	13 129	6 328
IV. Rozliczenia międzyokresowe	4 611	264
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 611	264
- krótkoterminowe	4 611	264
PASYWA RAZEM	723 206	511 911

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant porównawczy Dane w tys.
PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	156 528	103 343
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	83 096	90 825
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	73 432	10 843
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów		1 675
B. Koszty działalności operacyjnej	147 954	89 557
I. Amortyzacja	510	376
II. Zużycie materiałów i energii	17 518	1 151
III. Usługi obce	121 440	83 008
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 485	1 011
V. Wynagrodzenia	1 959	1 012
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	367	235
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 675	1 085
VIII. Wartość sprzedanych towarów		1 679
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	8 574	13 786
D. Pozostałe przychody operacyjne	46 242	37 936
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	44 559	37 168
IV. Inne przychody operacyjne	1 683	768
E. Pozostałe koszty operacyjne	12 883	1 933
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	37	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	10 057	694
III. Inne koszty operacyjne	2 789	1 239
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	41 933	49 789
G. Przychody finansowe	3 069	1 347
II. Odsetki, w tym:	969	511
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	4	
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	618	468
V. Inne	1 478	368
H. Koszty finansowe	25 209	25 178
I. Odsetki, w tym:	23 633	23 137
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	155	153
IV. Inne	1 421	1 888
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	19 793	25 958
N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)	19 793	25 958

O. Podatek dochodowy	11 466	3 741
Zysk netto grupy kapitałowej i mniejszości	8 327	22 217
R. Zyski (straty) mniejszości	6 667	19 627
S. Zysk (strata) netto (N–O–P+/-R)	1 660	2 590

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w tys. PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	106 681	104 092
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	106 681	104 092
1. Kapitał podstawowy	1 000	1 000
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1 000	1 000
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 000	1 000
2. Kapitał zapasowy	10 973	973
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	973	973
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	10 000	
a) zwiększenie (z tytułu)	10 000	
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	10 000	
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	10 973	973
6. Wynik z lat ubiegłych	94 577	102 118
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	104 708	102 118
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	104 708	102 118
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	104 708	102 118
b) Zmniejszenie (z tytułu)	10 131	
- podział zysku na kapitał zapasowy	10 000	
- wypłata zysku	131	
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	94 577	102 118
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	94 577	102 118
7. Wynik netto	1 660	2 590
a) zysk netto	1 660	2 590
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	108 210	106 681
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	108 210	106 681

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w tys. PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

I. Zysk (strata) netto	1 660	2 590
II. Korekty razem	-53 735	-5 576
1. Zyski (straty) mniejszości	6 667	19 627
3. Amortyzacja	513	376
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-486	-396
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	22 730	22 146
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-34 502	-35 679
9. Zmiana stanu rezerw	6 546	4 241
10. Zmiana stanu zapasów	-68 625	-9 384
11. Zmiana stanu należności	-586	2 892
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 259	2 702
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	9 454	-12 101
14. Inne korekty	-705	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-52 075	-2 986

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I. Wpływy	13 673	
3. Z aktywów finansowych, w tym:	8 287	
b) w pozostałych jednostkach	8 287	
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	8 287	
4. Inne wpływy inwestycyjne	5 386	
II. Wydatki	50 649	27 358
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	180	135
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	28 929	26 012
3. Na aktywa finansowe, w tym:	21 540	1 211
b) w pozostałych jednostkach	21 540	1 211
- udzielone pożyczki długoterminowe	21 540	1 211
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-36 976	-27 358

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

I. Wpływy	184 861	75 038
------------------	----------------	---------------

1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	10 040	15
2. Kredyty i pożyczki	139 628	74 366
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	33 600	
4. Inne wpływy finansowe	1 593	657
II. Wydatki	68 920	58 368
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	435	
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		35
4. Spłaty kredytów i pożyczek	50 148	55 332
8. Odsetki	18 337	2 884
9. Inne wydatki finansowe		117
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	115 941	16 670
D. Przepływy pieniężne netto, razem	26 890	-13 674
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	26 890	-13 674
F. Środki pieniężne na początek okresu	11 870	25 545
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	38 760	11 870
- o ograniczonej możliwości dysponowania	7 983	4 460

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w tys. PLN

Informacja_dodatkowa_SSF_2025.pdf

IMPERIAL CAPITAL

M
IMPERIAL
Capital

INFORMACJA DODATKOWA DO
SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
2025

dane spójne z SSF

1. KAPITAŁ WŁASNY

1.1 Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej

Nazwa spółki	Ilość udziałów	Wartość nominalna jednego udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Maciej Trzmielewski	9 975	100 zł	99,75%	997 500
Imperial Capital Finance Sp. z o.o.	25	100 zł	0,25%	2 500
Razem	10 000		100%	1 000 000

Dominującą spółką grupy Imperial jest spółka Imperial Capital Sp. z o.o. Spółka jest w większości własnością pana Macieja Trzmielewskiego, głównego beneficjenta rzeczywistego grupy Imperial, który posiada 99,75% udziałów w spółce dominującej. Pozostałe 0,25% udziałów przypada jednostce Imperial Capital Finance Sp. z o.o., wchodzącej w skład grupy Imperial, której głównym beneficjentem rzeczywistym jest również pan Maciej Trzmielewski. Pan Maciej Trzmielewski jest także Prezesem obu wspomnianych powyżej jednostek.

1.2 Podstawowe informacje o grupie

Podstawowym przedmiotem działalności grupy Imperial jest działalność nieruchomościowo-deweloperska. Strukturę grupy oraz udział jednostki dominującej tj. Imperial Capital Sp. z o.o. w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2025 r. prezentuje poniższa tabela:

Nazwa spółki	Udział bezpośredni jednostki dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2025	Udział jednostki dominującej w prawach głosu bezpośrednio i pośrednio w % na dzień 31 grudnia 2025	Metoda konsolidacji
Imperial Capital Sp z o.o La Vie Sp.J	99,98%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp z o.o Quadra I Sp.J	50,00%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp. z o.o. Kobi House II P.S.A.	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Spółka z.o.o. River Park I P.S.A.	59,37%	59,37%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Spółka z.o.o. Rząska Sp.J	99,89%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Look UP House Sp. z o.o.	0,00%	100,00%	konsolidacja pełna*
Imperial Capital Sp z o.o Cystersów I Sp.J	50,00%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp z o.o Zalesie Sp.J	99,81%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp z o.o Residence Stawowa I Sp.K	99,88%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp z o.o Residence Stawowa III Sp.K	99,51%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Pękowicka Sp z o.o. (*)	96,00%	96,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Finance sp. z o.o.	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Construction Sp. z o.o.	0,00%	100,00%	konsolidacja pełna*
Imperial Capital Sp. z o.o Residence Stawowa V Sp.J	99,97%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp z o.o Kobi House Sp.J	50,00%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp. z o.o. Green Park III Sp. J	99,95%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp. z o.o. Sp.K	32,90%	100%**	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp. z o.o. GP II Sp.K	50,00%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp. z o.o Imperial Residence Stawowa I Sp.K	0,03%	66,66%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp. z o.o Imperial Residence Stawowa III Sp.K	0,03%	50,00%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp. z o.o. Business Center Sp.K	0,01%	99,98%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Commercial Property I Sp. z o.o.	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Cystersów II Sp. z o.o.	0,00%	100,00%	konsolidacja pełna*
Imperial Capital Sp z o.o Green Park I Sp.K	8,81%	66,66%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Sp z o.o Green Park II Sp.J	7,66%	66,66%	konsolidacja pełna
Imperial Capital Pękowicka Invest Sp. z o.o.	0,00%	100,00%	konsolidacja pełna*

* W roku 2025 zawarte zostały porozumienia, na podstawie których Imperial Capital Sp. z o.o. wykonuje funkcje kontrolne i korporacyjne w spółkach Imperial Capital Construction Sp. z o.o., Imperial Capital Look Up House Sp. z o.o., Imperial Capital Cystersów II Sp. z o.o. oraz Imperial Capital Pękowicka Invest Sp. z o.o. W konsekwencji spółki te zostały uznane za jednostki zależne, podlegające konsolidacji na poziomie grupy Imperial począwszy od dnia 1 października 2025 roku.

** Imperial Capital Sp. z o.o., działając jako komplementariusz, posiada pełne uprawnienia kontrolne oraz jest uprawniona do samodzielnego prowadzenia spraw spółki.

W odniesieniu do poszczególnych spółek wchodzących w skład grupy, Imperial Capital Sp. z o.o. posiada bezpośrednie uprawnienia zarządcze i kontrolne, wynikające z posiadanego udziału kapitałowego, albo pośrednie uprawnienia zarządcze i kontrolne, wynikające z zawartych porozumień dotyczących wykonywania prawa głosu, umów gwarancyjnych, umów finansowania oraz umów intercompany obejmujących obszar kontroli, jak również podejmowania decyzji strategicznych i operacyjnych. Ponadto na poziomie poszczególnych podmiotów występuje zbieżność składu osobowego organów Imperial Capital Sp. z o.o. oraz jej spółek zależnych. Wszystkie spółki wchodzące w skład grupy Imperial podlegają konsolidacji metodą pełną. W grupie Imperial występuje struktura właścicielska i zarządcza z jednym dominującym beneficjentem rzeczywistym dla wszystkich powyższych jednostek, którym jest pan Maciej Trzmielewski.

1.3 Zmiany w składzie grupy Imperial

W toku normalnej działalności operacyjnej grupa powołuje spółki celowe dedykowane do realizacji projektów inwestycyjnych. W 2025 roku utworzono i włączono w skład grupy Imperial jednostki zależne takie jak: Imperial Capital Sp. o.o. Rząska Sp.J., Imperial Capital River Park I P.S.A, Imperial Capital Sp. z o.o. Quadra I Sp. J., Imperial Capital Kobi House II P.S.A. Ponadto do grupy Imperial na podstawie porozumień o kontroli włączono spółki wskazane powyżej w pkt. 1.2.

W dniu 15 grudnia 2025 roku nastąpiło połączenie spółek wchodzących w skład grupy Imperial tj. Imperial Capital Construction Sp. z o.o. (spółka przejmująca) oraz Imperial Capital Citi Yes Sp. z o.o. (spółka przejmowana), które zostały połączone metodą łączenia udziałów.

2. PREZENTACJA ANALITYCZNA

2.1 Wprowadzenie do prezentacji/podstawa/opis

W celu zwiększenia przejrzystości danych i ułatwienia analizy parametrów ekonomicznych poniżej zaprezentowano analityczną wersję skonsolidowanych danych za rok obrotowy 2025. W ramach prezentacji uszczegółowiono strukturę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wyodrębniając dwa podstawowe segmenty sprawozdawcze: (i) segment deweloperski oraz (ii) segment nieruchomościowy. W ramach segmentu deweloperskiego wyszczególniono również jego 3 podstawowe składowe. Dodatkowo z uwagi na fakt, że zakres integracji pionowej działalności grupy obejmuje: (i) rozbudowany development gruntów oraz budowę portfela nieruchomościowego, a także (ii) działalność deweloperską oraz wykonawczą oraz mając na uwadze odmienną specyfikę powyższych składowych i zasadność oddzielnej prezentacji marży gruntowej / nieruchomościowej (z aktywa) od marży deweloperskiej / wykonawczej (z operacji) w ramach rachunku wyników marże z operacji prezentowane są w górnej części rachunku wyników (na poziomie marży brutto ze sprzedaży), natomiast marże z aktyw w dolnej części rachunku wyników (na poziomie zysków i strat z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej), pozwala to zarówno na oddzielną analizę poziomu marż przypisanego do poszczególnych typów działalności, jak i na ich przypisanie do okresu wytworzenia wartości.

Ponadto grupa prezentuje dane w ujęciu „Adjusted: wg podejścia alternatywnych mierników wyników APM (Alternative Performance Measure) jako „Adjusted Property Value”. Zarząd w ten sposób prezentuje dodatkowe informacje i

ujawnienia na temat sytuacji finansowej i wyników grupy Imperial wykraczające poza definicje zawarte w standardach finansowych PSR. Powyższe jest zgodne z wytycznymi standardu EPRA NTA.

Szczegółowy opis metodologii stosowania APM (Alternative Performance Measure) w ramach ujęcia „Adjusted” oraz zasady prezentacji analitycznej zostały opisane w punkcie 11 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego „Pozostałe przyjęte przez grupę zasady rachunkowości”.

2.2 Bilans – wersja analityczna

Aktywa oraz wybrane pozycje analityczne	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
AKTYWA TRWAŁE	313 668	288 450	288 411
Wartości niematerialne i prawne	50	38	0
Wartość firmy	0	0	0
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	50	38	0
Rzeczowe aktywa trwałe	4 412	4 090	4 090
Środki trwałe	4 412	4 090	4 090
<i>w tym grunty</i>	249	249	249
<i>w tym budynki i budowle</i>	3 877	3 650	3 650
<i>w tym pozostałe środki trwałe</i>	286	191	191
Środki trwałe w budowie	0	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0
Inwestycje długoterminowe	305 374	282 544	282 544
Nieruchomości inwestycyjne - operacyjne - czynszowe	52 499	52 499	52 499
Nieruchomości inwestycyjne - gruntowe - mieszkaniowe	110 663	87 797	87 797
Nieruchomości inwestycyjne - gruntowe - komercyjne	109 650	110 428	110 428
Nieruchomości inwestycyjne - mieszkaniowe - zadatki i zaliczki	25 767	24 795	24 795
Nieruchomości inwestycyjne - komercyjne - zadatki i zaliczki	0	108	108
Długoterminowe aktywa finansowe	6 795	6 917	6 917
Pozostałe inwestycje długoterminowe	0	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 832	1 778	1 778
AKTYWA OBROTOWE	198 243	434 756	515 655
Zapasy i produkcja w toku	180 271	377 982	458 880
Nieruchomościowe zasoby handlowe - mieszkaniowe	135 641	301 604	368 880
<i>w tym produkty gotowe</i>	22 073	11 767	17 093
<i>w tym projekty w realizacji</i>	113 568	289 837	351 787
Nieruchomościowe zasoby handlowe - komercyjne	44 630	76 378	90 000
<i>w tym produkty gotowe</i>	0	0	0
<i>w tym projekty w realizacji</i>	44 630	76 378	90 000
Usługi budowlane i analogiczne	0	0	0
Pozostałe	0	0	0
Należności krótkoterminowe	4 266	12 976	12 976
Z tytułu dostaw i usług	1 148	2 773	2 773
<i>w tym nieruchomości operacyjne</i>	697	1 129	1 129
<i>w tym nieruchomościowe zasoby handlowe</i>	451	1 178	1 178
<i>w tym usługi budowlane i analogiczne</i>	0	382	382
<i>w tym inne</i>	0	84	84
Z tytułu kaucji i zatrzymań	0	0	0
Zaliczki na dostawy	0	0	0
Z tytułu podatków, opłat i świadczeń	3 007	9 621	9 621
Pozostałe należności krótkoterminowe	111	582	582
Inwestycje krótkoterminowe	11 870	38 760	38 760
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 870	38 760	38 760
Pozostałe inwestycje krótkoterminowe	0	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 837	5 038	5 038
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
AKTYWA RAZEM	511 911	723 206	804 066

* Dane w kolumnie Adjusted przedstawiono zgodnie z punktem 2.1. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Skonsolidowane aktywa grupy Imperial na koniec 2025 roku wynoszą 723 206 tys. PLN i składają się w 39.1% z nieruchomości inwestycyjnych, 52.3% z zapasów, 5.4% z środków pieniężnych oraz w 3.3% z pozostałych aktywów.

W odniesieniu do roku 2024 wartości te wynoszą odpowiednio - skonsolidowane aktywa 511 911 tys. PLN i składają się w 59.7% z nieruchomości inwestycyjnych, 35.2% z zapasów, 2.3% z środków pieniężnych oraz w 2.8% z pozostałych aktywów.

Uwidoczniony na przestrzeni okresu 2024 – 2025 wzrost poziomu zapasów jest odzwierciedleniem wzrostu zaawansowania budowy aktywowanych projektów. Powyższy wzrost zapasu o 197 711 tys. PLN oraz odwrócenie proporcji w strukturze aktywów pomiędzy nieruchomościami inwestycyjnymi, a zapasami jest potwierdzeniem skutecznej realizacji etapu B_viii (realizacja e2 - budowa wysokiego współczynnika zaawansowania realizacji portfela) cyklu fazowego scharakteryzowanego w pkt 2.7.2 Sprawozdania Zarządu.

Mając na uwadze fakt, że 3 kluczowe projekty grupy (Łągiewnicka A, Pękowicka A, Cystersów A) na moment zatwierdzenia poniższego sprawozdania cechują się poziomem średnioważonego zaawansowania kosztowego na wynoszącym 97.1% grupa spodziewa się w najbliższych miesiącach istotnej zmiany w strukturze zapasów, w szczególności skokowego wzrostu wartości produktów gotowych (oraz dalszego wzrostu ich poziomu). Mając na uwadze powyższe oraz istotny udział w strukturze sprzedaży tych inwestycji umów deweloperskich / przedwstępnych z asymetrycznym harmonogramem płatności grupa spodziewa się ponadto w najbliższych miesiącach istotnego wzrostu poziomu wpłat klientów związanych z nabytymi lokalami.

Nieruchomości inwestycyjne zaprezentowane w segmencie gruntów przeznaczonych na cele inwestycji komercyjnych o wartości 110 428 tys. PLN podlegają trwającym procedurom ZPI (zintegrowane plany inwestycyjne). W przypadku ich realizacji przeznaczenie gruntu zostanie zreklasyfikowane na cele mieszkaniowe, a wartość gruntu istotnie wzrośnie.

Wg wartości Adjusted suma skonsolidowanych aktywów wynosi 804 066 tys. PLN, wzrost wartości o 80 860 tys. PLN wynika głównie z wyceny do wartości godziwej zapasów jako: (i) projekty w realizacji nieruchomościowych zasobów handlowych mieszkaniowych i komercyjnych – zgodnie z wyceną dokonaną na bazie operatu szacunkowego - metodą pozostałościową o kwotę 75 571 tys. PLN oraz (ii) jako produkty gotowe nieruchomościowych zasobów handlowych mieszkaniowych – wycenione według średniej ceny ofertowej wynikającej z aktualnego cennika danej inwestycji, jednak nie wyższej niż historyczna średnia ważona powierzchnią cena sprzedaży 1 m² lokali w danej inwestycji. Zwiększenie wartości produktów gotowych wyniosło 5 327 tys. PLN.

Jednocześnie mając na uwadze realizację po dacie bilansowej transakcji zakupu gruntów wskazanych w pkt. 30, na dzień zatwierdzenia poniższego sprawozdania nastąpiło istotne zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz spadek poziomu aktywnych zadatków i zaliczek gruntowych.

Pasywa oraz wybrane pozycje analityczne	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
KAPITAŁ WŁASNY	211 459	235 204	300 693
Kapitał jednostki dominującej	106 681	108 210	133 689
Kapitał podstawowy i agio	1 000	1 000	1 000
Kapitał zapasowy	973	10 973	10 973
Pozostałe kapitały	0	0	25 479
Zyski (straty) zatrzymane	102 118	94 577	94 577
Zysk (strata) netto	2 590	1 660	1 660
Kapitał mniejszości	104 778	126 994	167 004
w tym kapitał mniejszości - Maciej Trzmielewski	83 981	109 507	149 517
w tym kapitał mniejszości - Maciej Trzmielewski – zysk okresu	19 627	6 667	6 667
w tym kapitał mniejszości - Pozostałe	1 170	10 820	10 820
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	300 452	488 002	503 373
Rezerwy na zobowiązania	35 150	41 696	57 067
w tym rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 034	41 347	56 718
w tym pozostałe rezerwy	116	349	349
Zobowiązania długoterminowe	186 206	263 692	263 692
Z tytułu kredytów i pożyczek	79 696	156 413	156 413
w tym wewnętrzne (udziałowcy)	18 295	14 461	14 461
w tym zewnętrzne - nieruchomości operacyjne	20 094	17 916	17 916
w tym zewnętrzne - nieruchomości inwestycyjne	28 486	34 242	34 242
w tym zewnętrzne - nieruchomościowe zasoby handlowe	12 821	89 794	89 794
w tym zewnętrzne - usługi budowlane i analogiczne	0	0	0
w tym inne	0	0	0
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	106 510	105 275	105 275
w tym wewnętrzne (udziałowcy)	0	0	0
w tym zewnętrzne - nieruchomości operacyjne	0	0	0
w tym zewnętrzne - nieruchomości inwestycyjne	106 510	105 275	105 275
w tym zewnętrzne - nieruchomościowe zasoby handlowe	0	0	0
w tym zewnętrzne - usługi budowlane i analogiczne	0	0	0
w tym inne	0	0	0
Z tytułu pozostałych zobowiązań finansowych	0	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	2 004	2 004
Zobowiązania krótkoterminowe	78 832	178 003	178 003
Z tytułu kredytów i pożyczek	33 447	70 897	70 897
w tym wewnętrzne (udziałowcy)	0	0	0
w tym zewnętrzne - nieruchomości operacyjne	1 695	1 864	1 864
w tym zewnętrzne - nieruchomości inwestycyjne	12 227	13 110	13 110
w tym zewnętrzne - nieruchomościowe zasoby handlowe	19 525	55 924	55 924
w tym zewnętrzne - usługi budowlane i analogiczne	0	0	0
w tym inne	0	0	0
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	40 832	40 832
w tym wewnętrzne (udziałowcy)	0	0	0
w tym zewnętrzne - nieruchomości operacyjne	0	0	0
w tym zewnętrzne - nieruchomości inwestycyjne	0	40 832	40 832
w tym zewnętrzne - nieruchomościowe zasoby handlowe	0	0	0
w tym zewnętrzne - usługi budowlane i analogiczne	0	0	0
w tym inne	0	0	0
Z tytułu pozostałych zobowiązań finansowych	0	0	0
Z tytułu dostaw i usług	10 998	15 626	15 626
w tym zewnętrzne - nieruchomości operacyjne	137	412	412
w tym zewnętrzne - nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
w tym zewnętrzne - nieruchomościowe zasoby handlowe	10 861	15 214	15 214
w tym zewnętrzne - usługi budowlane i analogiczne	0	0	0
w tym inne	0	0	0
Z tytułu kaucji i zatrzymań oraz zadatków i zaliczek	6 260	10 733	10 733
Wpłaty klientów związane z nabywaniem lokali	23 502	33 855	33 855
Z tytułu podatków, opłat i świadczeń	4 431	3 503	3 503
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	193	2 557	2 557
Rozliczenia międzyokresowe	264	4 611	4 611
PASYWA RAZEM	511 911	723 206	804 066

* Dane w kolumnie Adjusted przedstawiono zgodnie z punktem 2.1. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Po stronie skonsolidowanych pasywów źródła finansowania to w 32.5% kapitał własny, w 7.8% pożyczki od udziałowców oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w 50.8% pozostały dług finansowy, w 4.7% przychody przyszłych okresów oraz w 4.3% inne pasywa. W odniesieniu do roku 2024 wartości te wynoszą odpowiednio źródła finansowania to w 41.3% kapitał własny, w 10.4% pożyczki od udziałowców oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w 40.3% pozostały dług finansowy, w 4.6% przychody przyszłych okresów oraz w 3.4% inne pasywa.

Według wartości Adjusted wartość kapitału wzrasta do 300 693 tys. PLN i stanowi 37,3% udział w strukturze źródeł finansowania, wzrasta również wartość zobowiązań i rezerw do poziomu 503 373 tys. PLN. Wzrost wartości w ujęciu Adjusted wynika z ujęcia wyniku przeszacowań do wartości godziwej na poziomie kapitałów z aktualizacji wyceny oraz na poziomie rezerwy na podatek odroczonego.

Model biznesowy grupy Imperial zakłada tożsame traktowanie kapitałów przypadających na jednostkę dominującą (Imperial Capital) oraz kapitałów przypadających bezpośrednio na głównego beneficjenta rzeczywistego (pana Macieja Trzmielewskiego). Podejście to spowodowane jest występowaniem na poziomie poszczególnych źródeł finansowania dłużnego, z których korzystają poszczególne spółki wchodzące w skład grupy gwarancji i poręczeń osobistych udzielanych przez pana Macieja Trzmielewskiego, analogiczny mechanizm ma miejsce w przypadku spółek z bezpośrednim udziałem kapitałowym pana Macieja Trzmielewskiego. Wszystkie udziały zaklasyfikowane w ramach pozycji kapitałów mniejszościowych - pozostałych są objęte opcją odkupu, których realizacja jest bazowym wariantem planów grupy Imperial.

Wyszczególnienie w ramach źródeł finansowania komponentu w postaci pożyczek od udziałowców oraz rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego (7.8% udział w frakturze pasywów) jest wynikiem traktowania powyższych składowych w modelu biznesowym grupy jako źródeł kapitału o charakterze długoterminowym, co wynika w szczególności z długiego cyklu projektowego oraz występowania w poszczególnych spółkach z grupy opodatkowania w oparciu o CIT Estoński (wymogi stosowania powyższej formy opodatkowania, obejmujące bezpośredni udział beneficjenta rzeczywistego w udziałach oraz brak zaangażowania kapitałowego w innych podmiotach są również przyczyną płaskiej struktury grupy i bezpośredniego udziału kapitałowego pana Macieja Trzmielewskiego w spółkach, które stosują powyższą formę opodatkowania).

Przy czym w pozycji bilansu „zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych” z kwoty 40 832 tys. PLN na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 17 991 tys. PLN zostało już spłacone w wyniku przedterminowego wykupu.

Po dniu bilansowym uzyskano PnU dla inwestycji Cystersów A oraz złożono wnioski o PnU dla inwestycji Łągiwnicka A, które w 78% składają się na saldo pozycji „wpłaty klientów związane z nabyciem lokali” co spowoduje kumulację wpływów środków pieniężnych w 3 i 4 kwartale 2026 roku.

2.3 Rachunek zysków i strat – wersja analityczna

Rachunek zysków i strat oraz wybrane pozycje analityczne	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Przychody ze sprzedaży według typów	92 500	83 096	83 096
I. Przychody ze sprzedaży - segment deweloperski	85 287	76 808	76 808
w tym nieruchomościowe zasoby handlowe - lokale i zasoby (działalność podstawowa)	83 558	62 660	62 660
w tym nieruchomościowe zasoby handlowe - grunty	1 675	13 959	13 959
w tym usługi budowlane i analogiczne	54	189	189
w tym pozostałe	0	0	0
II. Przychody z najmu - segment nieruchomościowy	4 822	3 396	3 396
w tym najem podstawowy - podtyp mieszkaniowy	0	0	0
w tym najem podstawowy - podtyp komercyjny	4 822	3 396	3 396
w tym inne	0	0	0
II. Przychody z opłat serwisowych i refaktur - segment nieruchomościowy	2 391	2 892	2 892
II. Przychody ze sprzedaży nieruchomości - segment nieruchomościowy	0	0	0
Koszty według typów	78 713	74 522	74 522
I. Wartość sprzedaży - segment deweloperski	66 210	56 120	56 120
w tym nieruchomościowe zasoby handlowe - lokale i zasoby (działalność podstawowa)	64 531	42 621	42 621
w tym nieruchomościowe zasoby handlowe - grunty	1 679	13 500	13 500
w tym usługi budowlane i analogiczne	0	0	0
w tym pozostałe	0	0	0
I. Koszty centralne - pula bazowa, segment deweloperski	11 614	16 774	16 774
w tym koszty ogólnego zarządu	6 598	10 332	10 332
w tym koszty sprzedaży i marketingu	3 723	5 932	5 932
w tym amortyzacja	3/6	510	510
II. Koszty serwisowe i podstawa refaktur - segment nieruchomościowy	1 806	1 628	1 628
II. Koszty sprzedaży nieruchomości - segment nieruchomościowy	0	0	0
II. Koszty operacyjne przypisane do najmu - segment nieruchomościowy	0	0	0
III. Koszty operacyjne nieprzypisane - działalność zaniechana	0	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	13 786	8 574	8 574
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	37 168	44 559	44 559
Pozostałe przychody operacyjne	768	1 683	1 683
Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	694	10 057	10 057
Pozostałe koszty operacyjne	1 239	2 826	2 826
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 789	41 933	41 933
Przychody finansowe	1 347	3 069	3 069
w tym odsetki	511	969	969
w tym pozostałe	836	2 100	2 100
Koszty finansowe	25 178	25 209	25 209
w tym odsetki	23 137	23 633	23 633
w tym pozostałe	2 040	1 576	1 576
Zysk (strata) brutto	25 958	19 793	19 793
Podatek dochodowy	3 741	11 466	11 466
Zysk (strata) netto	22 217	8 327	8 327

* Dane w kolumnie Adjusted przedstawiono zgodnie z punktem 2.1. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje. Dane w kolumnie Adjusted są zgodne z danymi za rok 2025, prezentacja zgodna z punktem 2.1 nie wpływa na rachunek zysków i strat.

W odniesieniu do poziomu skonsolidowanego przychody grupy Imperial na koniec 2025 roku składają się w 92.4% z przychodów segmentu deweloperskiego oraz 7.6% z przychodów segmentu nieruchomościowego. W powyższym okresie skonsolidowany EBIT wyniósł 41 933 tys. PLN, a zysk netto 8 327 tys. PLN, co implikuje ROE na poziomie 3.5%. W odniesieniu do roku 2024 wartości te wynoszą odpowiednio 92.2% z przychodów segmentu deweloperskiego oraz 7.8% z przychodów segmentu nieruchomościowego. W powyższym okresie skonsolidowany EBIT wyniósł 49 789 tys. PLN, a zysk netto 22 217 tys. PLN, co implikuje ROE na poziomie 10.5%.

Uwidoczniona powyżej asymetria pomiędzy poziomem danych prezentowanych w aktywach i pasywach, a danych prezentowanych na rachunku wyników jest odzwierciedleniem znajdowania się grupy w końcowym etapie cyklu fazowego będącego pomostem pomiędzy etapem projektowym, a portfelowym oraz przygotowań grupy do okresu kumulacji sprzedaży wybudowanych lokali w latach 2026/2027. Przy czym szacowany potencjał przychodowy aktywowanych projektów wynosi: (i) GDV dla produktów gotowych i pierwszej tury wprowadzeń - Łagiewnicka A, Pękowicka A, Cystersów A wynosi 458.3 mln PLN, (ii) GDV dla drugiej tury wprowadzeń – projekty, których realizacja ruszyła w H2 2025 wynosi 504.5 mln PLN. W powyższym przypadku specyfika cyklu realizacji inwestycji w segmencie deweloperskim sprawia, że wzrost skali działalności widoczny na poziomie bilansu cechuje się 2-letnim opóźnieniem uwidocznienia na poziomie rachunku wyników (przy czym jako wskaźnik wyprzedzający dla kierunku zmian rachunku wyników możliwe jest stosowanie różnicy pomiędzy statutowymi danymi bilansowymi, a ich ujęciem „Adjusted”). Powyższy mechanizm sprawia ponadto, iż w okresie wysokiej dynamiki wzrostu koszty okresu projektów będących w fazie prac budowlanych obciążają przychody okresu projektów będących w fazie podpisywania aktów notarialnych, co w przypadku wysokiej rozbieżności skali obu tych grup w sposób istotny zaburza poziom rentowności brutto na sprzedaży. Analogicznie odsetki związane z finansowaniem banku gruntów deweloperskich i inwestycyjnych, obciążają bieżący wynik okresu. Dalsze omówienie przedstawiono w Sprawozdaniu Zarządu w pkt. 2.7.2.

2.4 Zestawienie zmian w kapitale – wersja analityczna

Rok poprzedni

Zestawienie zmian w kapitale 2024	Kapitał podstawowy oraz agio	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał jednostki dominującej razem	Kapitał mniejszości	KAPITAŁ ŁĄCZNIE (Grupy Imperial)
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Kapitał własny na początek okresu	1 000	973	0	0	102 118	104 092	85 136	189 228
Wynik netto	0	0	0	0	2 590	2 590	19 627	22 217
Zwiększenie z tytułu wpłat na kapitał	0	0	0	0	0	0	15	15
Podział zysku	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmiany kapitału własnego w okresie - łącznie	0	0	0	0	2 590	2 590	19 642	22 232
Kapitał własny na koniec okresu	1 000	973	0	0	104 708	106 681	104 778	211 459

Rok bieżący

Zestawienie zmian w kapitale 2025	Kapitał podstawowy oraz agio	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał jednostki dominującej razem	Kapitał mniejszości	KAPITAŁ ŁĄCZNIE (Grupy Imperial)
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Kapitał własny na początek okresu	1 000	973	0	0	104 708	106 681	104 778	211 459
Wynik netto	0	0	0	0	1 660	1 660	6 667	8 327
Zwiększenie z tytułu wpłat na kapitał	0	0	0	0	0	0	10 035	10 035
Podział zysku	0	10 000	0	0	-10 131	-131	0	-131
Włączenie nowych Spółek	0	0	0	0	0	0	5 947	5 947
Wykup udziałów mniejszościowych	0	0	0	0	0	0	-435	-435
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	1	1
Zmiany kapitału własnego w okresie - łącznie	0	10 000	0	0	-8 471	1 529	22 216	23 744
Kapitał własny na koniec okresu	1 000	10 973	0	0	96 237	108 210	126 994	235 204

Zestawienie zmian w kapitale 2025 Adjusted*	Kapitał podstawowy oraz agio	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodziel- ny wynik finansowy	Kapitał jednostki dominującej razem	Kapitał mniejszości	KAPITAŁ ŁĄCZNIE (Grupy Imperial)
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Kapitał własny na początek okresu	1 000	973	0	0	104 708	106 681	104 778	211 459
Wynik netto	0	0	0	0	1 660	1 660	6 667	8 327
Zwiększenie z tytułu wpłat na kapitał	0	0	0	0	0	0	10 035	10 035
Podział zysku	0	10 000	0	0	-10 131	-131	0	-131
Włączenie nowych Spółek	0	0	0	0	0	0	5 947	5 947
Wykup udziałów mniejszościowych	0	0	0	0	0	0	-435	-435
Wpływ wyceny zapasów na kapitał Adjusted	0	0	0	25 479	0	25 479	40 010	65 489
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	1	1
Zmiany kapitału własnego w okresie - łącznie	0	10 000	0	25 479	-8 471	27 008	62 226	89 234
Kapitał własny na koniec okresu	1 000	10 973	0	25 479	96 237	133 689	167 004	300 693

* Dane Adjusted przedstawiono zgodnie z punktem 2.1. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Kapitały łącznie grupy Imperial na początek 2025 r. wynosiły 211 459 tys. PLN, w tym kapitał własny jednostki dominującej 106 681 tys. PLN oraz kapitał mniejszości 104 778 tys. PLN. W 2025 r. grupa osiągnęła wynik netto w wysokości 8 327 tys. PLN, z czego 1 660 tys. PLN przypada na jednostkę dominującą, a 6 667 tys. PLN na kapitał mniejszości. W wyniku zdarzenia opisanego w pkt. 1.2 tj. włączenie nowych spółek do konsolidacji zwiększono kapitał mniejszości o 5 947 tys. PLN. Kapitał własny na koniec 2025 roku wyniósł 235 204 tys PLN, na co składał się kapitał jednostki dominującej w wartości 108 210 tys. PLN oraz kapitał mniejszości w wartości 126 994 tys. PLN. Traktowanie w powyższym zestawieniu obu pozycji tożsamo wynika z modelu biznesowego grupy Imperial. Podejście to spowodowane jest występowaniem na poziomie poszczególnych źródeł finansowania dłużnego, z których korzystają poszczególne spółki wchodzące w skład grupy, gwarancji i poręczeń osobistych udzielanych przez pana Macieja Trzmielewskiego, analogiczny mechanizm ma miejsce w przypadku spółek z bezpośrednim udziałem kapitałowym pana Macieja Trzmielewskiego.

W zaprezentowanej powyżej wersji Adjusted uwzględniono dodatkowy wpływ przeliczowania zasobów handlowych do wartości godziwej. Wpływ przeszacowania w łącznej kwocie 65 489 tys. PLN ujęto poprzez zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny i rozdzielona między jednostkę dominującą 25 479 tys. PLN oraz kapitał mniejszości 40 010 tys. PLN) zgodnie z umownym udziałem w zysku poszczególnych jednostek. Uwzględnienie tej miary zwiększyło łączny kapitał na koniec okresu w wersji Adjusted do poziomu 300 693 tys. PLN, w tym 133 689 tys. PLN przypadających na jednostkę dominującą i 167 004 tys. PLN na kapitał mniejszości.

3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Rok bieżący

Wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne	RAZEM
	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Wartość brutto na początek okresu	62	62
Nabycie	40	40
Zwiększenia pozostałe	0	0
Przeniesienia	0	0
Zmniejszenia	62	62
Wartość brutto na koniec okresu	40	40
Umorzenie na początek okresu	12	12
Zwiększenia	8	8
Zmniejszenia	18	18
Umorzenie na koniec okresu	2	2
Wartość netto na koniec okresu	38	38

Rok poprzedni

Wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne	RAZEM
	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Wartość brutto na początek okresu	55	55
Nabycie	7	7
Zwiększenia pozostałe	0	0
Przeniesienia	0	0
Zmniejszenia	0	0
Wartość brutto na koniec okresu	62	62
Umorzenie na początek okresu	0	0
Zwiększenia	12	12
Zmniejszenia	0	0
Umorzenie na koniec okresu	12	12
Wartość netto na koniec okresu	50	50

Grupa nie identyfikuje wartości firmy, ani wartości firmy jednostek podporządkowanych w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości, w związku z czym na dzień bilansowy nie wykazuje tej pozycji w aktywach ani nie prezentuje jej amortyzacji lub odpisów aktualizujących.

4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok bieżący

Rzeczowe aktywa trwałe	Grunt	Budynki, lokale, prawa do lokali	Urządzenia techniczne	Środki transportu	Inne środki trwałe	RAZEM
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Wartość brutto na początek okresu	249	5 112	61	247	139	5 806
Nabycie	0	0	83	0	97	180
Zwiększenia pozostałe	0	0	0	0	0	0
Przeniesienia	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0	0	97	97
Wartość brutto na koniec okresu	249	5 112	144	247	139	5 889
Umorzenie na początek okresu	0	1 235	15	85	61	1 395
Zwiększenia	0	227	101	49	125	501
Zmniejszenia	0	0	0	0	97	97
Umorzenie na koniec okresu	0	1 461	116	134	88	1 799
Wartość netto na koniec okresu	249	3 650	27	113	50	4 090

Rok poprzedni

Rzeczowe aktywa trwałe	Grunt	Budynki, lokale, prawa do lokali	Urządzenia techniczne	Środki transportu	Inne środki trwałe	RAZEM
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Wartość brutto na początek okresu	249	5 084	27	235	139	5 733
Nabycie	0	27	34	12	51	125
Zwiększenia pozostałe	0	0	0	0	0	0
Przeniesienia	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0	0	51	51
Wartość brutto na koniec okresu	249	5 112	61	247	139	5 806
Umorzenie na początek okresu	0	1 009	4	38	34	1 084
Zwiększenia	0	225	11	47	79	362
Zmniejszenia	0	0	0	0	51	51
Umorzenie na koniec okresu	0	1 235	15	85	61	1 395
Wartość netto na koniec okresu	249	3 877	46	162	78	4 412

Powyżej załączone tabele prezentują strukturę rzeczowych aktywów trwałych w latach 2024 oraz 2025. Grupa Imperial wykorzystuje piętro nr 7 biurowca Business Center na własne potrzeby, tj. stanowi ono siedzibę spółek z grupy Imperial i jest prezentowana w RAT w historycznym koszcie wytworzenia, pomniejszona o odpisy amortyzujące. Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia. W prezentowanych okresach nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których grupa powinna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Środki trwałe nieamortyzowane

Wartość początkowa środków trwałych niewykazanych w aktywach Spółki, użytkowanych przez Spółkę na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu operacyjnego wynosi 1 654 tys. PLN. Wartość początkowa tych środków wynika z zawartych umów najmu, dzierżawy, leasingu itp.

5. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Inwestycje długoterminowe	Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	RAZEM
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Wartość na początek okresu	298 579	6 795	305 374
Zwiększenia	73 596	22 443	96 039
Nabycie	28 929	0	28 929
Zwiększenia w wyniku włączenia Spółek do grupy	108	0	108
Wycena do wartości godziwej	44 559	0	44 559
Udzielenie pożyczki	0	21 540	21 540
Naliczenie odsetek	0	875	875
Przeniesienia	0	0	0
Pozostałe	0	28	28
Zmniejszenia	96 548	22 321	118 870
Sprzedaż	0	0	0
Wycena do wartości godziwej	10 057	0	10 057
Przeniesienia	82 463	0	82 463
Zmniejszenia w wyniku włączenia Spółek do grupy	0	14 034	14 034
Splata pożyczki	0	8 287	8 287
Pozostałe	4 028	0	4 028
Wartość na koniec okresu	275 627	6 917	282 544

W powyższej tabeli zaprezentowano zmiany oraz ich charakterystykę w grupie inwestycji długoterminowych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku grupa dokonała przeszacowania inwestycji do wartości godziwej. Różnica będąca efektem aktualizacji wyceny do wartości godziwej została ujęta w rachunku zysków i strat, w pozostałych przychodach operacyjnych. Wartość godziwa nieruchomości zaklasyfikowanych jako długoterminowe na dzień 31 grudnia 2025 roku została określona na podstawie wycen sporządzonych na dzień 31.12.2025 i została przeprowadzona przez

niezależnych rzeczoznawców majątkowych BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o. oraz Emmerson Evaluation Sp. z o.o. W 2025 r. nastąpiło przesiedzenie wewnętrzne gruntów do produkcji w toku w związku z rozpoczęciem inwestycji mieszkaniowych tj. Truskowskiego A, Rząska, Rybaltowska A oraz Pękowicka B. W skutek włączenia do konsolidacji na dzień 01.10.2025 r. nowych jednostek (pkt 1.2), z którymi grupa Imperial posiadała salda pożyczek udzielonych, nastąpiło wyłączenie wzajemnych sald z tyt. udzielonego kapitału.

Wartość gruntów użytkowanych wieczystie ujętych w inwestycjach w nieruchomości ustalona administracyjnie w celu ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 16 766 tys. PLN.

5.1 Inwestycje długoterminowe – obiekty z pozwoleniem na użytkowanie generujące czynsz

Nieruchomości inwestycyjne, zadatki i zaliczki	Wartość zakupu / wytworzenia	Udzielone zadatki i zaliczki	Zobowiązania warunkowe i przyszłe	Wartość bieżąca 2025	Wartość godziwa 2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Funkcjonujące nieruchomości czynszowe					
Kraków__ Imperial Business Center	32 269	0	0	52 499	52 499
Pozostałe	0	0	0	0	0

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Prezentowana w powyższej tabeli wartość biurowca Imperial Business Center w wysokości 52 499 tys. PLN stanowi skorygowaną wartość godziwą w tej części, w której biurowiec podlega najmowi zewnętrznemu. Wartość piętra nr 7 stanowiącego siedzibę spółek z grupy Imperial prezentowana jest w historycznym koszcie wytworzenia w rzeczowych aktywach trwałych. Wartość godziwa biurowca dla sprzedaży zewnętrznej jako całość wynosiła na koniec 2025 roku 60 704 tys. PLN.

5.2 Inwestycje długoterminowe – nieruchomościowe inwestycje gruntowe, zadatki i zaliczki (segment mieszkaniowy)

Nieruchomości inwestycyjne, zadatki i zaliczki	Wartość zakupu / wytworzenia	Udzielone zadatki i zaliczki	Zobowiązania warunkowe i przyszłe	Wartość bieżąca 2025	Wartość godziwa 2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Segment mieszkaniowy					
Kraków__ Łagiewnicka - etap B	0	4 479	50 440	4 479	4 479
Kraków__ Łagiewnicka - etap C	0	2 153	24 239	2 153	2 153
Kraków__ Pękowicka - etap C	9 277	0	0	19 170	19 170
Kraków__ Rybaltowska - etap B	3 545	0	0	15 780	15 780
Kraków__ Chełmońskiego - etap A	7 333	0	0	33 815	33 815
Kraków__ Chełmońskiego - etap B	2 066	0	0	9 525	9 525
Kraków__ Truskowskiego - etap - B	4 600	8 378	9 390	12 978	12 978
Kraków__ Truskowskiego - etap - C	1 178	1 000	12 550	2 178	2 178
Katowice__ Katowice	0	491	5 509	491	491
Pozostałe	3 729	8 294	0	12 023	12 023
Razem	31 728	24 795	102 128	112 592	112 592

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Prezentowane w powyższej tabeli wartości nieruchomości, w przypadku których w wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej doszło do przeniesienia własności prezentowane są w wartości godziwej. W przypadku nieruchomości stanowiących opcję gruntową na bazie umowy przedwstępnej lub analogicznej wartości prezentowane są w koszcie historycznym (równym poziomowi zadatków i zaliczek). Wartość godziwa wszystkich powyższych nieruchomości przy założeniu zawarcia umów przyrzeczonych wynosiła na koniec 2025 roku 257 443 tys. PLN (przy średnioważonej cenie 3 874 PLN do 1 m² PUM / GLA), przy sumarycznym poziomie dopłat do ceny na moment umowy przyrzeczonej wynoszącym 102 128 tys. PLN. Przy czym na moment zatwierdzenia poniższego sprawozdania nastąpiło już zawarcie umów przyrzeczonych dla: Łagiewnicka B, Łagiewnicka C, Truskowskiego B i Katowice (zgodnie z wykazem zdarzeń po dacie bilansowej).

5.3 Inwestycje długoterminowe – nieruchomościowe inwestycje gruntowe, zadatki i zaliczki (segment komercyjny)

Nieruchomości inwestycyjne, zadatki i zaliczki	Wartość zakupu / wytworzenia	Udzielone zadatki i zaliczki	Zobowiązania warunkowe i przyszłe	Wartość bieżąca 2025	Wartość godziwa 2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Segment komercyjny					
Kraków__ Cystersów - etap B (ZPI)	11 390	0	0	36 250	36 250
Kraków__ Cystersów - etap C (ZPI)	12 051	0	0	29 620	29 620
Kraków__ Cystersów - etap D	1 847	0	0	5 840	5 840
Kraków__ Wadowicka - etap B (ZPI)	13 220	0	5 000	37 190	37 190
Kraków__ Wadowicka - etap C (ZPI)	1 528	108	9 206	1 636	1 636
Pozostałe	0	0	0	0	0
Razem	40 036	108	14 206	110 536	110 536

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Prezentowane w powyższej tabeli wartości nieruchomości, w przypadku których w wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej doszło do przeniesienia własności prezentowane są w wartości godziwej. W przypadku nieruchomości stanowiących opcję gruntową na bazie umowy przedwstępnej lub analogicznej wartości prezentowane są w koszcie historycznym (równym poziomowi zadatków i zaliczek). Wartość godziwa wszystkich powyższych nieruchomości przy założeniu zawarcia umów przyrzeczonych wynosiła na koniec 2025 roku 153 470 tys. PLN (przy średnioważonej cenie 3 289 PLN do 1 m² PUM / GLA), przy sumarycznym poziomie dopłat do ceny na moment umowy przyrzeczonej wynoszącym 14 206 tys. PLN. Przy czym wskazane powyżej poziomy wartości godziwej nie uwzględniają wpływu ZPI (wycena wartości godziwej dla funkcji komercyjnej).

6. ZAPASY

Zapasy	Wyroby gotowe (gotowe zasoby handlowe)	Produkcja w toku (inwestycje w realizacji)	RAZEM
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Wartość na początek okresu	22 073	158 197	180 271
Nakłady (+)	0	128 532	128 532
Zwiększenia pozostałe (+)	0	80 855	80 855
Zwiększenia w wyniku włączenia Spółek	0	45 170	45 170
Transfery	31 486	-31 486	0
Sprzedaż (-)	41 793	15 053	56 846
Wartość na koniec okresu	11 767	366 215	377 982

Zwiększenie poziomu zapasów wynika z istotnego zaawansowania prowadzonych budów i aktywowania nowych projektów. W ramach ujętych powyżej zwiększeń pozostałych zaprezentowano wartość gruntów zreklasyfikowanych z banku ziemi (inwestycje długoterminowe) do produkcji w toku w związku z rozpoczęciem realizacji inwestycji Truskowskiego A, Rząska, Rybąttowska A oraz Pękowicka B. Zwiększenie w wyniku włączenia spółek w wartości 45 170 tys. PLN odpowiada wartości inwestycji Pękowicka A na dzień włączenia inwestycji do grupy Imperial tj. 01.10.2025r.

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto ujętych w zapasach, będących w procesie inwestycyjnym ustalona administracyjnie w celu ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 9 950 tys. PLN. Grupa nie identyfikuje okoliczności, w wyniku których powinna utworzyć odpisy aktualizujące na zapasy.

6.1 Zapasy - gotowe zasoby handlowe

Zapasy - gotowe zasoby handlowe	PUM / GLA	Liczba lokali	Wartość bieżąca 2025	Zaawansowanie kosztowe GW	Wartość godziwa 2025 Adjusted*
	[m2]	[szt.]	[tys. PLN]	[%]	[%]
Gotowe zasoby handlowe					
Kraków__ Stawowa (H) - pozostałe zasoby	475	8	5 428	100%	7 658
Kraków__ Kobierzyńska (H) - pozostałe zasoby	625	8	5 988	100%	8 993
Kraków__ Truskowskiego (H) - pozostałe zasoby	44	1	351	100%	443
Pozostałe	0	0	0	0%	0
Razem	1 144	17	11 767		17 093

* Dane w kolumnie Adjusted przedstawiono zgodnie z punktem 2.1. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Prezentowane w powyższej tabeli wartości zapasów Adjusted zostały oszacowane zgodnie z definicją wskazaną w pkt 2.1.

6.2 Zapasy - produkcja w toku

Zapasy - produkcja w toku	PUM / GLA	Liczba lokali	Wartość bieżąca 2025	Zaawansowanie kosztowe GW	Wartość godziwa 2025 Adjusted*
	[m2]	[szt.]	[tys. PLN]	[%]	[%]
Produkcja w toku					
Kraków__ Łagiewnicka - etap A	14 792	257	131 791	74,5%	157 500
Kraków__ Pękowicka - etap A	7 887	140	50 819	71,6%	80 700
Kraków__ Rybaltowska - etap A	5 499	95	29 191	10,5%	29 000
Kraków__ Kobierzyńska - etap B	4 211	69	16 764	0,9%	20 600
Kraków__ Truskowskiego - etap A	5 856	72	15 204	1,4%	17 500
Kraków__ Rząska	5 328	64	13 272	11,8%	11 900
Kraków__ Pękowicka - etap B	7 597	126	32 609	2,1%	33 800
Kraków__ Cystersów - etap A	6 676	182	76 378	99,7%	90 000
Pozostałe	0	0	187	0,0%	0
Razem	57 846	1 005	366 215		441 787

* Dane w kolumnie Adjusted przedstawiono zgodnie z punktem 2.1. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje. Wartości wynikają z operatu przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę BNP Paribas Real Estate.

Prezentowane w powyższej tabeli wartości zapasów Adjusted zostały oszacowane zgodnie z definicją wskazaną w pkt 2.1. Przy czym na moment zatwierdzenia poniższego sprawozdania GDV trzech inwestycji o najwyższym poziomie zaawansowania – Łagiewnicka A, Pękowicka A, Cystersów A wynosił 458 354 tys. PLN (przy średnioważonej zagregowanej cenie sprzedaży 15 614 PLN do 1 m² PUM / GLA oraz średnioważonym poziomie zaawansowania kosztowego 97.1%).

7. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

7.1 Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Stan należności brutto	1 165	3 392	3 392
Odpis aktualizujący należności	17	619	619
Stan należności netto	1 148	2 773	2 773

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Zaprezentowany w powyższej tabeli wzrost należności netto wynika przede wszystkim ze sprzedaży zasobów handlowych. Grupa Imperial nie identyfikuje istotnych przeterminowanych należności.

Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług	
	[tys. PLN]
Odpisy należności handlowych na dzień 1 stycznia 2025 r.	17
Zwiększenia	602
Wykorzystanie	0
Rozwiązania	0
Odpisy należności handlowych na dzień 31 grudnia 2025 r.	619

7.2 Pozostałe należności krótkoterminowe

Pozostałe należności krótkoterminowe	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 007	9 621	9 621
Inne należności	111	582	582
Razem	3 118	10 203	10 203

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

W ramach zaprezentowanej powyżej struktury należności istotną pozycją są należności z tytułu podatków, które stanowią bieżące należności z tytułu podatku VAT. Głównym segmentem odpowiadającym za powyższe należności są zasoby handlowe znajdujące się w budowie.

8. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

Inwestycje krótkoterminowe	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym:	11 817	12 366	12 366
Środki pieniężne w kasie	10	65	65
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	7 400	4 348	4 348
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT	373	439	439
Środki pieniężne na bankowych rachunkach powierniczych	4 034	5 917	5 917
Kaucje gwarancyjne zatrzymane	0	1 597	1 597
Inne środki pieniężne	53	26 394	26 394
Razem	11 870	38 760	38 760

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

W pozycji środki pieniężne prezentowane są środki znajdujące się w kasie, na rachunkach bieżących, mieszkaniowych rachunkach powierniczych stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, a także środki znajdujące się na rachunkach VAT. W pozycji inne środki pieniężne ujęto krótkoterminowe lokaty bankowe. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

9. KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY

Pozycje bilansu wyrażone w walutach obcych zostały wycenione po średnim kursie NBP zgodnie z poniższą tabelą:

Waluta	na dzień 31.12.2024	na dzień 31.12.2025
EUR	4,2730	4,2267
USD	4,1012	3,6016

10. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Nakłady poniesione na przyszłe projekty inwestycyjne	1 089	4 385	4 385
Prowizje i koszty związane z finansowaniem	0	195	195
Ubezpieczenia	86	98	98
Pozostałe	662	361	361
Razem	1 837	5 038	5 038

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

W ramach powyższego zestawienia wyodrębniono strukturę składników wchodzących w skład pozycji rozliczeń międzyokresowych czynnych. Najistotniejszą pozycją są nakłady poniesione na przyszłe projekty inwestycyjne, które w przyszłości zostaną aktywowane w ramach produkcji zasobów handlowych wraz z rozpoczęciem kolejnych inwestycji celowych.

11. REZERWY

W okresie sprawozdawczym objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wystąpiły następujące zmiany rezerw:

Rok bieżący

Rezerwy	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Pozostałe rezerwy	RAZEM
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Wartość na początek okresu	35 034	116	35 150
Zmniejszenia	0	116	116
Zwiększenia	6 313	349	6 662
Wartość na koniec okresu, w tym:	41 347	349	41 696

Rok poprzedni

Rezerwy	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Pozostałe rezerwy	RAZEM
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Wartość na początek okresu	30 909	0	30 909
Zmniejszenia	0	0	0
Zwiększenia	4 125	116	4 241
Wartość na koniec okresu, w tym:	35 034	116	35 150

Zaprezentowane powyżej zmiany wartości rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają przede wszystkim ze wzrostu wartości gruntów inwestycyjnych posiadanych przez Spółki wchodzące w skład grupy, które zostały w okresie nabyte, a ich wartość wzrosła w wyniku prowadzonych prac przygotowawczych do realizacji inwestycji deweloperskiej.

12. ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe [tys. PLN]	Okres wymagalności				
	Do jednego roku	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	70 897	127 762	18 189	10 462	227 310
Z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	40 832	5 285	99 990	0	146 107
Inne zobowiązania finansowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania wekslowa	0	0	0	0	0
Inne - kaucje i depozyty	10 733	0	454	1 550	12 737
Razem	122 462	133 047	118 633	12 012	386 154

W ramach pozycji innych zobowiązań w powyższej tabeli ujęte są również kaucje gwarancyjne z tytułu należytego wykonania realizowanych projektów inwestycyjnych oraz depozyty związane z realizacją inwestycji deweloperskich. Szczegółowe rozwinięcie pozycji kredytów i pożyczek oraz zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych zaprezentowano poniżej.

12.1 Struktura zadłużenia

Struktura zadłużenia	Kapitał na 2025	Odsetki na 2025	Zapadalność kapitału 2026	Zapadalność kapitału 2027	Zapadalność kapitału 2028+
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[%]	[%]	[%]
Wewnętrzne					
Od udziałowców	10 897	3 564	0%	0%	100%
Funkcjonujące nieruchomości czynszowe					
Wszystkie obiekty łącznie	19 780	0	9,4%	9,4%	81,2%
Bank gruntów deweloperskich i inwestycyjnych					
Segment mieszkaniowy i komercyjny łącznie	187 790	5 668	26,4%	19,5%	54,1%
Projekty deweloperskie					
Segment mieszkaniowy i komercyjny łącznie	145 718	0	38,4%	37,2%	24,5%
Działalność operacyjna					
Wszystkie typy - ISC_IDC	0	0	0	0	0

W ramach powyższego zestawienia wyodrębniona została składowa struktury finansowania dłużnego w postaci pożyczek od głównego beneficjenta rzeczywistego i podmiotów od niego zależnych. Powyższe wyodrębnienie jest wynikiem traktowania przez grupę Imperial powyższego zadłużenia pod kątem terminów zapadalności analogicznie do wkładów wnoszonych na kapitał własny, co sprawia, że element ten nie stanowi przedmiotu aktywnej strategii finansowej grupy. Funkcjonujące nieruchomości czynszowe oraz realizacja projektów deweloperskich to składowe o bezpośrednim przypisaniu źródeł spłaty w postaci poszczególnych projektów, które w strategii grupy utrzymywane są na niskim LTV w celu ich pełnego zabezpieczenia oraz izolacji formalnej i ekonomicznej (priorytetowe obszary ciągłości). Bank gruntów deweloperskich i inwestycyjnych to główny przedmiot aktywnej strategii finansowej grupy, w powyższym przypadku udział finansowania o ponad 3-letnim okresie zapadalności na dzień bilansowy wynosił 52.6% i zwiększył się w wyniku zdarzeń po dacie bilansowej do poziomu 65.7%. Powyższa składowa jako obszar o przewadze charakteru inwestycyjnego nad operacyjnym w strategii grupy utrzymywany jest na wysokim LTV (obecnie po finalizacji fazy podpisywania umów przyrzeczonych na zakontraktowane grunty obszar ten znajduje się na swoim szczytowym poziomie LTV, który to poziom w kolejnych miesiącach będzie systematycznie spadał. W strategii grupy wysokie poziomy LTV występujące w powyższym obszarze zabezpieczane są poprzez: (i) utrzymywanie długich okresów zapadalności finansowania przypisanego do powyższej grupy, (ii) utrzymywanie niskiego udziału zabezpieczeń hipotecznych w powyższej grupie, (iii) utrzymywanie wysokiego współczynnika aktywności portfela, (iv) zapewnianie dwóch ścieżek dezinvestycji. Z powyższej tabeli wynika, iż suma kapitału zewnętrznego wynosi 364 185 tys. PLN, z czego zapadalność na lata powyżej 1 roku wynosi 71%.

Strategia finansowa grupy Imperial ukierunkowana jest na: maksymalizację rentowności kapitałów własnych oraz segmentowe zarządzanie poziomem LTV. W ramach powyższej strategii grupa przywiązuje szczególną uwagę do optymalizacji na poziomie cyklu konwersji gotówki i zaangażowania kapitałowego. Grupa w badanym okresie sprawozdawczym finansuje swoją działalność wg segmentów z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów aktywów, w szczególności kredyty dedykowane dla poszczególnych projektów deweloperskich; pożyczki, kredyty, obligacje dla segmentu nieruchomości gruntowych (bank gruntów deweloperskich i inwestycyjnych) oraz kredyty finansujące nieruchomości komercyjne (w tym czynszowe). Grupa na bieżąco kontroluje wskaźniki zadłużenia i poziomy LTV, w badanym okresie sprawozdawczym wykazuje je na poziomach bezpiecznych w każdym segmencie co daje potencjał do dalszego wykorzystania dźwigni finansowania dłużnego. W odniesieniu do danych skonsolidowanych na koniec 2025 roku capital gearing liczony jako stosunek zadłużenia odsetkowego netto do kapitałów własnych wynosił 1.5 (i 1.1 w odniesieniu do danych Adjusted) natomiast stosunek zadłużenia odsetkowego netto do sumy aktywów wynosił 0.5 (i 0.4 w odniesieniu do danych Adjusted). Skonsolidowany wskaźnik LTV na koniec 2025 roku (wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto do sumy wartości godziwej aktywów nieruchomościowych pomniejszonej o wartość wpłat klientów) wynosił: 47,8%. Skonsolidowany wskaźnik DR na koniec 2025 roku (wskaźnik skorygowanego zadłużenia odsetkowego netto do sumy skorygowanych aktywów operacyjnych) wynosił: 57,3%. W żadnym z okresów objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca niewywiązywanie się ze spłaty kapitału czy odsetek ani inne naruszenia warunków zawartych umów o finansowanie dłużne.

12.2 Zobowiązania – kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	Kapitał na 2025	Odsetki na 2025	Zapadalność kapitału 2026	Zapadalność kapitału 2027	Zapadalność kapitału 2028+
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[%]	[%]	[%]
PRZEZNACZENIE					
Segment nieruchomościowy - nieruchomości czynszowe					
kredyty i pożyczki zewnętrzne	19 780	0	9,4%	9,4%	81,2%
pożyczki wewnętrzne (udziałowcy)	1 480	317	0,0%	0,0%	100,0%
Nieruchomości inwestycyjne - nieruchomości gruntowe					
kredyty i pożyczki zewnętrzne	43 836	3 516	23,3%	73,3%	3,4%
pożyczki wewnętrzne (udziałowcy)	9 417	3 247	0,0%	0,0%	100,0%
Segment deweloperski - projekty deweloperskie					
kredyty i pożyczki zewnętrzne	145 718	0	38,4%	37,2%	24,5%
pożyczki wewnętrzne (udziałowcy)					
Pozostałe					
kredyty i pożyczki zewnętrzne	0	0	0	0	0
pożyczki wewnętrzne (udziałowcy)	0	0	0	0	0
ŹRÓDŁA ZEWNĘTRZNE					
Banki komercyjne i spółdzielcze	165 497	0	34,9%	33,8%	31,2%
Inwestorzy instytucjonalni	16 000	177	0,0%	100,0%	0,0%
Pozostałe	27 836	3 339	36,7%	57,9%	5,4%

W zakresie finansowania bankowego grupa Imperial współpracuje z dużymi renomowanymi instytucjami finansowymi tj. PKO BP S.A., Allor Bank S.A czy mBank S.A. głównie w obszarze segmentu deweloperskiego i komercyjnego jako finansowanie projektowe. Przy czym grupa Imperial w swojej strategii zakłada poszerzanie współpracy z bankami komercyjnymi.

Źródła finansowania i strategia finansowa przedstawiona została w Sprawozdaniu Zarządu pkt. 2.3.2

Poniżej zaprezentowano istotne zabezpieczenia wynikające z prezentowanych powyżej zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

Kredytobiorca	Data umowy	Waluta	Zobowiązanie	Termin spłaty	Istotne zabezpieczenia
			{ tys. PLN }		
Imperial Capital Sp. z o.o. Business Center Sp.k	5.08.2022	EUR	19 780	15.08.2034	Hipoteka umowna do kwoty 9.000.000 EUR. Cesja wierzytelności z umów najmu (cesja czynszów). Poddanie się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. przez Kredytobiorcę i Poręczyciela. Poręczenie cywilnoprawne UBO.
Imperial Capital Sp z o.o Cystersów I Sp. J	18.04.2024	PLN	43 167	15.12.2026	Hipoteka do kwoty 94.900.140 PLN. Podporządkowanie pożyczek. Oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (art. 777 k.p.c.)
Imperial Capital SP. Z O.O. LA VIE SP. J	20.12.2024	PLN	66 893	30.09.2027	Hipoteka umowna do kwoty 193.800.000 PLN. Zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 193.800.000,00 PLN oraz zastaw cywilny, ustanowione z najwyższym pierwszeństwem na wszystkich zbywalnych prawach wspólników Kredytobiorcy.
Imperial Capital LOOK UP HOUSE Sp. z o.o.	26.02.2025	PLN	35 658	29.04.2028	Hipoteka do kwoty 99.600.000 PLN. Zastaw rejestrowy i zastaw finansowy lub zastaw zwykły ustanowione na rzecz Kredytodawcy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji (Kredytobiorca), Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji (Dłużnik Rzeczowy),
Imperial Capital Finance Sp. z o.o.	n.d.	n.d.	10 940	n.d.	W ramach zagregowanej wartości umów wynikających z porozumień inwestycyjnych pożyczkobiorca udziela oświadczenia poddania się egzekucji w trybie art. 777 KPC. Dla wybranych umów dodatkowego oświadczenia poddania się egzekucji w trybie art. 777 KPC udziela Imperial Capital Sp. z o.o.
Imperial Capital Sp. z o.o. Imperial Residence Stawowa I Sp. K.	n.d.	n.d.	1 579	n.d.	Poręczenie jednostki Imperial Capital Sp. z o.o.
Imperial Capital Sp. z o.o. (łącznie)	n.d.	n.d.	34 833	n.d.	W ramach zagregowanej wartości umów wynikających z pożyczek, pożyczkobiorca udziela oświadczenia poddania się egzekucji w trybie art. 777 KPC. Ustanowiono hipotekę umowną w wartości łącznej 52.400.000 PLN.
Jednostki grupy Imperial - pożyczki od udziałowca (łącznie)	n.d.	n.d.	14 461	n.d.	brak
Razem, w tym:			227 310		
część długoterminowa			156 413		
część krótkoterminowa			70 897		

12.3 Zobowiązania – dłużne papiery wartościowe

Dłużne papiery wartościowe	Kapitał na 2025	Odsetki na 2025	Zapadalność kapitału 2026	Zapadalność kapitału 2027	Zapadalność kapitału 2028+
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[%]	[%]	[%]
PRZEZNACZENIE					
Segment nieruchomościowy - nieruchomości czynszowe					
inwestorzy instytucjonalni	0	0	0	0	0
inwestorzy indywidualni	0	0	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne - nieruchomości gruntowe					
inwestorzy instytucjonalni	133 994	391	25,4%	0,0%	74,6%
inwestorzy indywidualni	9 961	1 761	54,2%	45,8%	0,0%
Segment deweloperski - projekty deweloperskie					
inwestorzy instytucjonalni	0	0	0	0	0
inwestorzy indywidualni	0	0	0	0	0
Pozostałe					
inwestorzy instytucjonalni	0	0	0	0	0
inwestorzy indywidualni	0	0	0	0	0
ŹRÓDŁA ZEWNĘTRZNE					
inwestorzy instytucjonalni	133 994	391	25,4%	0,0%	74,6%
inwestorzy indywidualni	9 961	1 761	54,2%	45,8%	0,0%

Emisja obligacji – na dzień bilansowy jednym z istotnych źródeł finansowania działalności grupy Imperial jest emisja obligacji kierowana do inwestorów instytucjonalnych. Finansowanie to jest wykorzystywane przede wszystkim do rozwoju segmentu nieruchomości gruntowych, w szczególności do budowy i uzupełniania banku ziemi. W grudniu 2025 r. grupa Imperial wyemitowała obligacje serii D i E o łącznej wartości nominalnej 101 000 tys. PLN. Po dniu bilansowym przeprowadzono kolejne emisje obligacji o łącznej wartości nominalnej 226 500 tys. PLN, przy czym część przeznaczono na całościowy wykup serii D i E. Obligacje emitowane są bez zabezpieczenia hipotecznego. Okres finansowania wynoszący średnio 3–4 lata jest dostosowany do specyfiki działalności segmentu nieruchomości gruntowych, charakteryzującego się wydłużonym cyklem inwestycyjnym, obejmującym m.in. przygotowanie nieruchomości, uzyskanie wymaganych decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę, realizację inwestycji oraz osiągnięcie wpływów ze sprzedaży. Finansowanie obligacyjne umożliwia zatem grupie zapewnienie kapitału w okresie poprzedzającym realizację przychodów ze sprzedaży nieruchomości, wspierając systematyczne budowanie banku ziemi i rozwój działalności w kolejnych okresach.

Poniżej zaprezentowano istotne zabezpieczenia wynikające z prezentowanych powyżej zobowiązań z dłużnych papierów wartościowych.

Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiązanie z tyt. obligacji [tys. PLN]	Termin spłaty	Zabezpieczenie
Imperial Capital Finance Sp. z o.o.	Obligacje Seria C	PLN	1 490	28.06.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC. Poręczenie do kwoty 120% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Imperial Capital Sp. z o.o.
Imperial Capital Finance Sp. z o.o.	Obligacje Seria D	PLN	741	30.08.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC. Poręczenie do kwoty 120% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Imperial Capital Sp. z o.o.
Imperial Capital Finance Sp. z o.o.	Obligacje Seria E	PLN	1 961	2.01.2026**	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC. Poręczenie do kwoty 120% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Imperial Capital Sp. z o.o. Weksel własny in blanco emitenta.
Imperial Capital Finance Sp. z o.o.	Obligacje Seria F	PLN	4 475	31.03.2026***	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC. Poręczenie do kwoty 130% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Imperial Capital Sp. z o.o. Weksel własny in blanco emitenta.
Imperial Capital Finance Sp. z o.o.	Obligacje Seria H	PLN	3 055	30.07.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC. Poręczenie do kwoty 130% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Imperial Capital Sp. z o.o. Weksel własny in blanco emitenta.
Imperial Capital Commercial Property I Sp. z o.o.	Obligacje Seria A	PLN	13 653	8.05.2026*	Hipoteka do kwoty 37.500 tys PLN, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC. Przewłaszczenie 1 udziału w kapitale Emitenta.
Imperial Capital Commercial Property I Sp. z o.o.	Obligacje Seria B	PLN	20 350	8.05.2026*	j.w.
Imperial Capital Pękowicka Sp. z o.o.	Obligacje Seria D	PLN	66 590	21.12.2029	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez jednostki Imperial Capital Sp. z o.o. Imperial Capital Pękowicka Sp. z o.o. oraz Imperial Capital Construction Sp. z o.o. Przewłaszczenie 4 udziałów w kapitale zakładowym Emitenta. Zastaw Zwykły i Rejestrowy na Udziałach w Emitencie ustanowiony na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Imperial Capital Pękowicka Sp. z o.o.	Obligacje Seria E	PLN	33 792	21.12.2029	j.w.
Razem, w tym:			146 107		
część długoterminowa			105 275		
część krótkoterminowa			40 832		

* W dniu 6 lipca 2026 r. dokonano przedterminowego wykupu obligacji serii A i częściowo serii B w kwocie 17 991 tys. PLN wraz z odsetkami, jednocześnie w dniu 30 lipca, co do pozostałej części obligacji serii B dzień wykupu został wydłużony do 30 listopada 2026 r.

** W ramach porozumień do WEO z dnia 2 stycznia 2026 r. termin wykupu obligacji został zmieniony na dzień 2 stycznia 2029 r.

*** W ramach porozumień do WEO z dnia 27 marca 2026 r. termin wykupu obligacji został zmieniony na dzień 30 marca 2029 r.

13. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE NIEFINANSOWE

13.1 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			
Funkcjonujące nieruchomości czynszowe	137	412	412
Bank gruntów deweloperskich i inwestycyjnych	0	0	0
Projekty deweloperskie - realizacja	10 861	15 214	15 214
Usługi budowlane i analogiczne	0	0	0
Pozostałe	0	0	0
Razem	10 998	15 626	15 626

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Zaprezentowane powyżej wartości zobowiązań handlowych wynikają przede wszystkim znajdujące się w procesie budowy inwestycje nieruchomościowe w ramach segmentu zasobów handlowych. Nie identyfikuje się na dzień bilansowy istotnych przeterminowanych zobowiązań.

13.2 Zobowiązania z tytułu wpłat klientów, związane z nabywaniem lokali

Wpłaty klientów	PUM / GLA	Liczba lokali	Wartość bieżąca 2025	Pozostała część wpłat z zawartych umów	Potencjał przychodowy wpłat z wolnych zasobów
	[m2]	[szt.]	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Wpłaty klientów związane z nabywaniem lokali					
Kraków __ Łagiewnicka - etap A	14 792	257	17 021	67 929	152 091
Kraków __ Pękowicka - etap A	7 887	140	5 798	37 475	71 043
Kraków __ Rybaltowska - etap A	5 499	95	0	0	81 964
Kraków __ Koberzyńska - etap B	4 211	69	0	0	64 593
Kraków __ Truskowskiego - etap A	5 856	72	57	0	82 790
Kraków __ Rząska	5 328	64	8	0	59 700
Kraków __ Cystersów - etap A	6 676	182	9 540	29 881	67 563
Pozostałe (produkty gotowe Tier_1)	1 272	17	1 431	3 324	12 338
Razem	51 074	891	33 855	138 609	592 082

Pozostała część wpłat z zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych wynosi 138 609 tys. PLN natomiast potencjał wpłat z wolnych zasobów przeznaczonych do sprzedaży wynosi 592 082 tys. PLN. Sumaryczny potencjał przychodowy wynikający z powyższych zasobów wynosi 764 546 tys. PLN.

13.3 Pozostałe zobowiązania

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 431	3 503	3 503
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	126	161	161
Inne zobowiązania	6 327	13 129	13 129
Razem	10 884	16 793	16 793

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

W pozycji innych zobowiązań długoterminowych ujęte są między innymi kaucje gwarancyjne z tytułu należytego wykonania realizowanych projektów inwestycyjnych oraz depozyty.

14. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych	0	4 548	4 548
Pozostałe	264	63	63
Razem	264	4 611	4 611

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. kwota zarachowanych kosztów wynikających ze stopnia zaawansowania kontraktów długoterminowych nad kosztami poniesionymi na prowadzone inwestycje deweloperskie została zaprezentowana w pozycji biernych rozliczeń międzyokresowych i wyniosła 4 548 tys. PLN.

15. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Rodzaj działalności	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	85 287	76 808	76 808
w tym sprzedaż krajowa	85 287	76 808	76 808
Przychody ze sprzedaży usług najmu	7 213	6 288	6 288
w tym sprzedaż krajowa	7 213	6 288	6 288
Razem	92 500	83 096	83 096

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Zarówno w 2024 jak i 2025 roku całość sprzedaży grupy Imperial została zrealizowane na rynku krajowym.

15.1 Segmenty sprawozdawcze

15.1.1 Przychody po segmentach

Segmenty przychodowe	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Przychody ze sprzedaży według typów	92 500	83 096	83 096
Segment deweloperski	85 287	76 808	76 808
I. Przychody ze sprzedaży - segment deweloperski	85 287	76 808	76 808
w tym nieruchomościowe zasoby handlowe - lokale i zasoby (działalność podstawowa)	83 558	62 660	62 660
w tym nieruchomościowe zasoby handlowe - grunty (w tym DMA_cz.A oraz nieruchomości inwestycyjne)	1 675	13 959**	13 959
w tym usługi budowlane i analogiczne (w tym DMA_cz.B)	54	189	189
w tym pozostałe			
Segment nieruchomościowy	7 213	6 288	6 288
II. Przychody z najmu - segment nieruchomościowy	4 822	3 396	3 396
w tym najem podstawowy - podtyp mieszkaniowy			
w tym najem podstawowy - podtyp komercyjny	4 822	3 396	3 396
w tym inne			
II. Przychody z opłat serwisowych i refaktur - segment nieruchomościowy	2 391	2 892	2 892
w tym najem podstawowy - podtyp mieszkaniowy			
w tym najem podstawowy - podtyp komercyjny	1 947	2 650	2 650
w tym inne	444	242	242
II. Przychody ze sprzedaży nieruchomości - segment nieruchomościowy	0	0	0

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

** W pozycji „nieruchomościowe zasoby handlowe – grunty” ze względu, że konsolidacja spółek w wyniku zawartych porozumień nastąpiła od 1 października 2025 r. wykazano sprzedaż gruntu do jednostki, która na moment transakcji nie wchodziła jeszcze w skład grupy Imperial.

W 2025 r. łączne przychody ze sprzedaży wyniosły 83 096 tys. PLN. Głównym źródłem przychodów pozostawał segment deweloperski, który wygenerował 76 808 tys. PLN, tj. około 92% łącznych przychodów. W ramach tego segmentu największą pozycję stanowiły przychody ze sprzedaży nieruchomościowych zasobów handlowych – lokali i zasobów związanych z działalnością podstawową w wysokości 62 660 tys. PLN.

Segment nieruchomościowy wygenerował w 2025 r. przychody w wysokości 6 288 tys. PLN, co odpowiadało około 8% łącznych przychodów. W ramach tego segmentu 3 396 tys. PLN stanowiły przychody z najmu podstawowego, dotyczące podtypu komercyjnego. Przychody z opłat serwisowych i refaktur wyniosły 2 892 tys. PLN, z czego 2 650 tys. PLN dotyczyło najmu komercyjnego, a 242 tys. PLN pozostałych opłat.

15.1.2 Koszty po segmentach

Segmenty kosztowe	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Koszty według typów	78 713	74 522	74 522
Segment deweloperski	77 824	72 894	72 894
I. Wartość sprzedaży - segment deweloperski	66 210	56 120	56 120
w tym nieruchomościowe zasoby handlowe - lokale i zasoby (działalność podstawowa)	64 531	42 621	42 621
w tym nieruchomościowe zasoby handlowe - grunty (w tym DMA_cz.A oraz nieruchomości inwestycyjne)	1 679	13 500	13 500
w tym usługi budowlane i analogiczne (w tym DMA_cz.B)			
w tym pozostałe			
I. Koszty centralne - pula bazowa, segment deweloperski	11 614	16 774	16 774
w tym koszty ogólnego zarządu	6 598	10 332	10 332
w tym koszty sprzedaży i marketingu	3 723	5 932	5 932
w tym amortyzacja	376	510	510
Segment nieruchomościowy	1 806	1 628	1 628
II. Koszty serwisowe i podstawa refaktur - segment nieruchomościowy	1 806	1 628	1 628
II. Koszty sprzedaży nieruchomości - segment nieruchomościowy			
Pozostałe			
III. Koszty operacyjne nieprzypisane - działalność zaniechana			

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Analiza wyników finansowych grupy Imperial za 2025 r. ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej, uwzględnia cykl realizacji projektów oraz przesunięcie w czasie pomiędzy ponoszeniem nakładów, a rozpoznaniem przychodów. Stąd, dla celów zarządczych przyjęto analizę przychodów ze sprzedaży z wyłączeniem wpływu zmian stanu produktów, w tym produkcji w toku. Takie ujęcie pozwala ograniczyć wpływ księgowego efektu zmian poziomu zapasów na ocenę bieżącej działalności sprzedażowej i skoncentrować analizę na przychodach wynikających z faktycznie zrealizowanej sprzedaży w danym okresie. W 2025 r. przychody ze sprzedaży wyniosły 83 096 tys. PLN wobec 92 500 tys. PLN w 2024 r., co oznacza spadek o 10,2%. Spadek dotyczył przede wszystkim segmentu deweloperskiego z 85 287 tys. PLN do 76 808 tys. PLN. W segmencie deweloperskim zmieniła się jednocześnie struktura sprzedaży. Przychody z nieruchomościowych zasobów handlowych lokali i zasobów spadły z 83 558 tys. PLN do 62 660 tys. PLN. Spadek bieżących przychodów należy analizować w kontekście istotnego zwiększenia skali realizowanych projektów. Zapasy i produkcja w toku wzrosły z 180 271 tys. PLN do 377 982 tys. PLN, tj. o 109,7%, natomiast wartość projektów w realizacji zwiększyła się ze 113 586 tys. PLN do 289 837 tys. PLN, tj. o około 155%. Wzrost ten oznacza istotne zwiększenie zaangażowania grupy Imperial w projekty, których efekt ekonomiczny będzie rozpoznawany w kolejnych okresach wraz z ich ukończeniem i sprzedażą. Koszty działalności operacyjnej wyniosły w 2025 r. 74 522 tys. PLN wobec 78 713 tys. PLN w 2024 r., co oznacza spadek o 5,3%. Dla celów zarządczych rentowność analizowana jest na trzech poziomach: (i) marży na sprzedaży obrazującej efektywność ekonomiczną realizowanych transakcji, który wynosi na koniec 2025r. 31% wobec 26% w 2024r., (ii) rentowności operacyjnej przed kosztami ogólnego zarządu pozwalającej ocenić wynik podstawowej działalności operacyjnej po uwzględnieniu kosztów sprzedaży i marketingu, który wynosi na koniec 2025r. 23% wobec 22% w 2024r., (iii) rentowności operacyjnej po kosztach ogólnego zarządu pokazującej wpływ pełnej struktury kosztów operacyjnych na wynik grupy Imperial, który wynosi na koniec 2025r. 10% wobec 15% w 2024r. Takie podejście pozwala rozdzielić efektywność realizowanych projektów od wpływu kosztów sprzedaży, marketingu oraz kosztów struktur centralnych. Szczególnego znaczenia nabierają koszty sprzedaży i marketingu, które dotyczą

całego portfela projektów, w tym projektów będących w toku realizacji. Koszty te obciążają wynik bieżącego okresu, podczas gdy przychody z części projektów zostaną rozpoznane dopiero w kolejnych okresach. W 2025 r. zjawisko to było szczególnie istotne ze względu na znaczący wzrost skali projektów w realizacji. Koszty ogólnego zarządu wzrosły z 6 598 tys. PLN do 10 332 tys. PLN, tj. o około 56%, a koszty sprzedaży i marketingu z 3 723 tys. PLN do 5 932 tys. PLN tj. o 59%. Wzrost kosztów centralnych przy jednoczesnym spadku przychodów stanowi istotny czynnik wpływający na bieżącą rentowność operacyjną. Wzrost zapasów i produkcji w toku o 197 711 tys. PLN oznacza istotne zwiększenie kapitału zaangażowanego w projekty deweloperskie, z jednej strony odzwierciedla to zwiększenie skali działalności i budowanie przyszłego potencjału sprzedażowego, z drugiej wydłuża okres zaangażowania kapitału do momentu realizacji sprzedaży. Podsumowując w 2025 r. grupa Imperial istotnie zwiększyła zaangażowanie w projekty znajdujące się w realizacji. Nakłady ponoszone na te projekty znajdują odzwierciedlenie w poziomie zapasów i produkcji w toku, podczas gdy przychody z ich sprzedaży nie są jeszcze w pełni odzwierciedlone w rachunku zysków i strat bieżącego okresu, co należy wziąć pod uwagę analizując prezentowane wyniki finansowe grupy Imperial w bieżącym okresie.

16. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody i koszty operacyjne	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Zysk (strata) ze sprzedaży	13 786	8 574	8 574
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	37 168	44 559	44 559
w tym podtyp mieszkaniowy	19 624	39 584	39 584
w tym podtyp komercyjny	17 544	4 974	4 974
Pozostałe przychody operacyjne	768	1 683	1 683
Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	694	10 057	10 057
w tym podtyp mieszkaniowy	0	5 567	5 567
w tym podtyp komercyjny	694	4 490	4 490
Pozostałe koszty operacyjne	1 239	2 826	2 826
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 789	41 933	41 933

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmowały przede wszystkim wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej. Zysk z wyceny na poszczególnych gruntach inwestycyjnych wyniósł 44 559 tys. PLN, natomiast spadek wartości gruntów wyniósł 10 057 tys. PLN, co oznacza dodatni wpływ netto wyceny w wysokości 34 502 tys. PLN.

Dodatni wynik z wyceny dotyczył głównie nieruchomości inwestycyjnych o podtypie mieszkaniowym. Zysk z ich wyceny wyniósł 39 584 tys. PLN, przy stracie z wyceny w wysokości 5 567 tys. PLN, co daje wynik netto 34 017 tys. PLN. W przypadku nieruchomości komercyjnych zysk z wyceny wyniósł 4 974 tys. PLN, a strata 4 490 tys. PLN, czyli wynik netto był dodatni, ale znacznie niższy i wyniósł 484 tys. PLN.

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły 1 683 tys. PLN, natomiast pozostałe koszty operacyjne 2 826 tys. PLN. Oznacza to ujemny wpływ pozostałych pozycji operacyjnych w wysokości 1 143 tys. PLN. Po uwzględnieniu wyniku ze sprzedaży, wyniku netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, zysk z działalności operacyjnej wyniósł 41 933 tys. PLN.

17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody i koszty finansowe	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 789	41 933	41 933
Przychody finansowe	1 347	3 069	3 069
w tym odsetki	511	969	969
w tym pozostałe	836	2 100	2 100
Koszty finansowe	25 178	25 209	25 209
w tym odsetki	23 137	23 633	23 633
— wewnętrzne (udziałowcy)	1 863	873	873
— nieruchomości operacyjne	1 542	1 100	1 100
— nieruchomości inwestycyjne	19 570	20 645	20 645
— nieruchomościowe zasoby handlowe	163	1 012	1 012
— usługi budowlane i analogiczne	0	4	4
— inne	0	0	0
w tym pozostałe	2 040	1 576	1 576
Zysk (strata) brutto	25 958	19 793	19 793

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Koszty finansowe i optymalizacja finansowania - koszty finansowania zewnętrznego dotyczące projektów deweloperskich będących w toku realizacji są, co do zasady, kapitalizowane w wartości produkcji w toku i obejmują w szczególności odsetki oraz prowizje od finansowania zaciągniętego na realizację tych projektów. W konsekwencji koszty te nie obciążają bieżącego wyniku finansowego, lecz zwiększają wartość realizowanych projektów. Wartość aktywowanych w 2025 roku kosztów finansowania celowego w zapasach wyniosła 7.455,5 tys. PLN. Koszty finansowe ujmowane bezpośrednio w rachunku wyników dotyczą przede wszystkim finansowania nieruchomości gruntowych i stanowią 82% łącznych kosztów finansowych. W ramach działań optymalizacyjnych grupa Imperial planuje realizację trzeciego celu wskazanego w pkt 1.2.1 Sprawozdania Zarządu, obejmującego dalszą optymalizację kosztu finansowania. W ramach drugiej fazy optymalizacji szczególny nacisk zostanie położony na obniżenie średnioważonego kosztu zadłużenia o 3 p.p., w segmencie nieruchomości gruntowych. Jednocześnie grupa Imperial zamierza zwiększać udział finansowania obrotowego oraz finansowania działalności wykonawczej na poziomie Imperial Capital Construction. Zakładanym efektem tych działań jest poprawa efektywności wykorzystania kapitału obcego oraz lepsze dopasowanie struktury i rodzaju finansowania do charakteru prowadzonej działalności.

18. WYNIK FINANSOWY NETTO

Zysk łączny spółek wchodzących w skład grupy Imperial za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku wyniósł 8 327 tys. PLN wobec zysku brutto w wysokości 19 793 tys. PLN. Podatek dochodowy, w tym w głównej mierze zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego od wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 11 466 tys. PLN. Na podatek dochodowy składał się podatek bieżący w wysokości 3 056 tys. PLN oraz zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 0 410 tys. PLN. Podatek odroczone stanowił około 73,3% łącznego obciążenia podatkowego, a jego wpływ był znacznie większy niż wpływ podatku bieżącego. Oznacza to, że głównym czynnikiem kształtującym poziom obciążenia podatkowego w 2025 r. były rozliczenia dotyczące podatku odroczonego, a nie bieżące zobowiązania podatkowe, co w istotnie ograniczyło wynik netto grupy. Zysk netto za rok obrotowy 2025 przypadający na jednostkę dominującą wyniósł 1 660 tys. PLN.

Zysk łączny spółek wchodzących w skład grupy Imperial za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku wyniósł 22 217 tys. PLN. Zysk netto za rok obrotowy 2024 przypadający na jednostkę dominującą wyniósł 2 590 tys. PLN.

Zysk (strata) netto	2024	2025	2025 Adjusted*
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Zysk (strata) brutto	25 958	19 793	19 793
Podatek dochodowy	3 741	11 466	11 466
w tym bieżący	2 409	3 056	3 056
w tym zmiana odroczonego podatku dochodowego	1 331	8 410	8 410
Zysk (strata) netto	22 217	8 327	8 327
Zysk (strata) netto przypadający na dominującego beneficjenta rzeczywistego	19 627	6 667	6 667
Zysk (strata) netto przypadający na kapitały mniejszości	0	0	0

* Wartości w kolumnie Adjusted prezentują wartość godziwą, zgodną z wartością księgową. Dane Adjusted nie podlegają badaniu biegłego rewidenta i opinia Grant Thornton Polska ich nie obejmuje.

Zysk netto jednostki dominującej za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku wyniósł 2 482 tys. PLN.

19. PODATEK DOCHODOWY

19.1 Bieżący podatek dochodowy

Jednostka dominująca sporządzająca SSF nie rozlicza się z podatku dochodowego na podstawie danych zawartych w tym sprawozdaniu. Grupa kapitałowa Imperial nie jest podatnikiem podatku dochodowego. Z podatku dochodowego rozliczają się poszczególne jednostki tj. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, komandytowe oraz jawne wchodzące w skład grupy kapitałowej na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. W dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdań finansowych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych zaprezentowane zostały szczegółowe rozliczenia różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym brutto.

Podatek dochodowy	[tys. PLN]
Zysk (strata) brutto za dany rok obrotowy (bez wyłączeń konsolidacyjnych)	37 122
Zysk spółki opodatkowanej CIT estońskim	-12 011
Zyski spółek jawnych uwzględnione w podstawie opodatkowania wspólnika	-15 658
Pozostałe korekty	-459
Zysk brutto za rok obrotowy opodatkowany na zasadach ogólnych	8 988
(-) przychody niepodlegające opodatkowaniu	57 409
(+) przychody podatkowe	10 826
(+) koszty n kup	39 161
(-) koszty n kup z lat poprzednich stanowiące kup w roku	12 639
Inne zmiany podstawy opodatkowania	21 646
Dochód do opodatkowania	10 573
(-) odliczenia od dochodu	0
(-) straty odliczone w roku bieżącym	0
(-) straty nieodliczone w roku bieżącym	0
Podstawa opodatkowania	10 573
Stawka podatkowa	0
Podatek dochodowy	3 014

Z powyższego zestawienia wyłączone zostały dochody osiągane przez Spółki będące opodatkowane ryczałtem od dochodów spółek (CIT estoński). Na podstawie odrębnych przepisów opodatkowaniu podlega nie bieżący dochód lecz zysk, który faktycznie jest wypłacany przez spółkę lub konsumowany w sposób jawny i ukryty.

Dochód opodatkowany zgodnie z art. 28m ust. o PDOP

Dochód opodatkowany zgodnie z art. 28m ust. o PDOP	
	[tys. PLN]
Wydatki niezwiązane z działalnością	4,2
Nieujawnione operacje gospodarcze	4,4
Razem	8,6
Stawka podatku	10%
Podatek należny	0,9

19.2 Na rezerwy/aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice przejściowe z następujących tytułów:

Odroczony podatek dochodowy	2024	2025
	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- wycena nieruchomości	4 494	4 474
- wycena gruntów	30 541	36 873
- inne	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - razem	35 034	41 347
Odpis aktualizujący rezerwę z tytułu podatku odroczonego	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	35 034	41 347
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- należne odsetki (wycena bilansowa)	3 832	1 754
- inne	0	24
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - razem	3 832	1 778
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	3 832	1 778

Główną pozycję stanowi rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – netto i jest związana z wyceną nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

20. USTANOWIONE PRZEZ GRUPĘ ZABEZPIECZENIA MAJĄTKOWE

Na dzień 31.12.2025 r. grupa Imperial ustanowiła zabezpieczenia hipoteczne o łącznej kwocie maksymalnej 478 740 tys. PLN, na co składa się hipoteka w kwocie max. 426 340 tys. PLN związana z inwestycjami celowymi (project finance) oraz 52 400 tys. PLN w ramach działalności finansowej. Pełna specyfikacja zabezpieczenia hipotecznego została zaprezentowana w notce 12.

21. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE I WARUNKOWE

Zobowiązania grupy związane z podpisanymi umowami na zakup gruntów:

Umowy przedwstępne / zobowiązania warunkowe	2025	Zapadalność - 2026	Zapadalność - 2027	Zapadalność - 2028+
	[tys. PLN]	[%]	[%]	[%]
Zobowiązania z tytułu umów przedwstępnych zakupu gruntów				
W tym podtyp mieszkaniowy	102 128	100,0%	0,0%	0,0%
W tym podtyp komercyjny	14 206	0,0%	100,0%	0,0%
Zobowiązania z tytułu wykupu udziałów / akcji kapitału mniejszości				
W tym podtyp mieszkaniowy	15 000	0%	0%	100%
W tym podtyp komercyjny	0	0,0%	0,0%	0,0%
Pozostałe zobowiązania warunkowe				
Pozostałe	0	0,0%	0,0%	0,0%

Przy czym na moment zatwierdzenia poniższego sprawozdania nastąpiło już zawarcie umów przyrzeczonych dla: Łągiewnicka B, Łągiewnicka C, Truskowskiego B i Katowice (zgodnie z wykazem zdarzeń po dacie bilansowej), skutkiem czego poziom zobowiązań warunkowych przypadających na rok 2026 zmniejszył się o 87.7%.

W ramach porozumienia inwestycyjnego ustanowiono pierwszeństwo realizacji zysku dla udziałowca mniejszościowego z opcją wykupu udziałów w kwocie 15 000 tys. PLN.

Grupa posiada inne poręczenia udzielone w ramach otrzymanego finansowania, których specyfikację zaprezentowano w nocie 12.

22. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANYCH DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym 2025 oraz w okresie do dnia podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie identyfikuje się działalności zaniechanej.

23. KOSZT WYTWORZENIA PRODUKTÓW NA WŁASNE POTRZEBY

Zarówno w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025, jak i w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 grupa nie wytwarzała produktów na własne potrzeby.

24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku oraz w roku poprzednim nie odbiegały od warunków rynkowych.

25. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu roku obrotowego.

26. ZATRUDNIENIE

Na dzień 31 grudnia 2025 r. w grupie Imperial stan zatrudnienia w oparciu o umowy o pracę wynosił 21 osób, po uwzględnieniu kontraktów managerskich oraz umów cywilnoprawnych, z którymi grupa współpracowała w sposób stały wyniósł 44 osoby. Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, łączny stan zatrudnienia i umów cywilnoprawnych, w tym kontraktów managerskich wynosi 57 osób.

27. WYNAGRODZENIE ORGANÓW

Jedyny członek zarządu nie otrzymuje wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie.

Z uwagi na jednoosobowy skład Zarządu oraz mając na względzie ochronę danych wrażliwych, w tym ryzyko identyfikacji informacji przez podmioty konkurencyjne, a także obowiązujące przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, Spółka odstępuje od ujawnienia wysokości wynagrodzenia wypłaconego w 2025 roku członkowi Zarządu z tytułu innych usług świadczonych na rzecz spółki, niezwiązanych z pełnioną funkcją w Zarządzie.

W spółkach grupy Imperial nie została ustanowiona Rada Nadzorcza.

28. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych (w tym jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych) grupy.

Sprawozdania finansowe za rok 2025 zostały zbadane przez firmę Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna oraz BG Audyt Sp. z o.o.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej	Należne za 2024 rok	Należne za 2025 rok
	[tys. PLN]	[tys. PLN]
- badanie skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania jednostki dominującej	0	120
- badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych	72	89
Razem	72	209

29. POŁĄCZENIE JEDNOSTEK/WŁĄCZENIE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

W dniu 15 grudnia 2025 roku nastąpiło połączenie spółek Imperial Capital Construction Sp. z o.o. (spółka przejmująca) oraz Imperial Capital Citi Yes Sp. z o.o. (spółka przejmowana). Połączenie zostało przeprowadzone metodą łączenia udziałów, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

Właścicielem obu łączących się spółek był ten sam udziałowiec, zarówno przed, jak i po przeprowadzeniu transakcji, w związku z czym połączenie nie spowodowało zmiany ostatecznej kontroli nad łączonymi podmiotami. Połączenie dokonane zostało bez podwyższenia kapitału podstawowego Spółki przejmującej. W wyniku zastosowania metody łączenia udziałów, poszczególne składniki aktywów i pasywów spółki przejmowanej zostały ujęte według ich wartości księgowych. Połączenie nie skutkowało powstaniem wartości firmy.

Obie Spółki na dzień łączenia wchodziły w skład grupy Imperial, z tego względu łączenie nie miało wpływu na wartości prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W roku 2025 podpisane zostały porozumienia w wyniku których Imperial Capital Sp. z o.o. pełni funkcje kontrolne i korporacyjne w Spółkach Imperial Capital Construction Sp. z o.o., Imperial Capital Look Up House Sp. z o.o., Imperial Capital Cystersów II Sp. z o.o., Imperial Capital Pękowiacka Invest Sp. z o.o., na podstawie których definiuje te spółki jako zależne, podlegające konsolidacji na poziomie grupy Imperial od dnia 1 października 2025 roku.

30. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W okresie od daty bilansowej do daty zatwierdzenia poniższego sprawozdania miały miejsce następujące kluczowe zdarzenia: (i) Zawarcie w ramach wykonania umowy przedwstępnej umowy przyrzeczonej z dnia 23.01.2026 zakupu gruntu Truszkowskiego B w ramach transakcji o łącznej wartości 21.6 mln PLN (24.5 mln PLN brutto) oraz zawarcie w ramach wykonania umowy przedwstępnej umowy przyrzeczonej z dnia 26.06.2026 zakupu gruntu Łagiewnicka B i C oraz gruntu Katowice, w ramach transakcji o łącznej wartości 80.2 mln PLN (98.6 mln PLN brutto, w wyniku których współczynnik własności gruntów znajdujących się z aktywach spółki wzrósł do poziomu 94.4%. (ii) Emisja obligacji serii F i G w ramach programu emisji 2 serii obligacji bez zabezpieczenia hipotecznego z dnia 24.06.2026 o łącznej wartości 206.5 mln PLN, o dniu wykupu przypadającym na grudzień 2029 roku (w tym 102.9 mln PLN z przeznaczeniem na refinansowanie obligacji serii D i E, 71.0 mln PLN na zakup gruntów oraz w pozostałej kwocie na cele operacyjne i refinansowanie zadłużenia) oraz emisja obligacji serii A o wartości 20.0 mln PLN, w ramach programu emisji 3 serii obligacji bez zabezpieczenia hipotecznego z dnia 11.06.2026 o łącznej wartości 60.0 mln PLN, o dniu wykupu przypadającym na czerwiec 2030 roku, w wyniku których udział w strukturze finansowania banku gruntów deweloperskich i inwestycyjnych instrumentów o ponad 3-letniej zapadalności przekroczył 65.7%. (iii) Zakończenie robót kubaturowych i infrastrukturalnych, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz zaświadczeń o samodzielności lokali dla inwestycji Cystersów A, a także zakończenie robót kubaturowych i infrastrukturalnych oraz przygotowanie wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Łagiewnicka A oraz zakończenie robót kubaturowych i dalsza realizacja robót infrastrukturalnych dla inwestycji Pękowicka A, w wyniku których średnioważony poziom zaawansowania kosztowego na powyższych inwestycjach przekroczył 97.1%. (iv) Zawarcie umów kredytowych finansujących realizację przedsięwzięć deweloperskich na łączną kwotę: 177.6 mln PLN, w tym w dniu 21.04.2026 umowy kredytowej z Alior Bank o wartości 35.2 mln PLN oraz o kredytu na VAT w kwocie 1.8 mln PLN, w dniu 28.04.2026 umowy kredytowej z PKO BP o wartości 47.5 mln PLN oraz o kredytu na VAT w kwocie 3.5 mln PLN, w dniu 28.04.2026 umowy kredytowej z PKO BP o wartości 39.2 mln PLN oraz o kredytu na VAT w kwocie 3.5 mln PLN, w dniu 30.07.2026 umowy kredytowej z Alior Bank SA o wartości 43.2 mln PLN oraz o kredytu na VAT w kwocie 3.7 mln PLN.

31. PROGNOZY I ZAŁOŻENIA

Grupa Imperial nie przygotowuje prognoz na poziomie grupy kapitałowej. Prognozy dla poszczególnych emisji obligacji wyemitowanych przez spółki wchodzące w skład grupy prezentowane są w jednostkowych sprawozdaniach finansowych oraz dedykowanych stronach internetowych.

32. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez grupę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez grupę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

33. CZYNNIKI RYZYKA

Działalność grupy narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe.

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez grupę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które grupa jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności grupy.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez spółki grupy w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez grupę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez grupę polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, grupa posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji grupy. W tym celu grupa monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych oraz utrzymuje założone wskaźniki płynności.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe będą wpływać na wyniki grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia grupy na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane z aktywami i zobowiązaniami o zmiennych stopach procentowych, oraz na ryzyko zmienności wartości godziwej wynikające z aktywów i zobowiązań o stałych stopach procentowych.

34. INNE ISTOTNE UJAWNIECIA

Skonsolidowany wskaźnik LTV na koniec 2025 roku (wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto do sumy wartości godziwej aktywów nieruchomościowych pomniejszonej o wartość wpłat klientów - zgodnie z definicją warunków programu emisji obligacji z dnia: 11 czerwca 2026 roku) wynosił: 47,8%.

Skonsolidowany wskaźnik DR na koniec 2025 roku (wskaźnik skorygowanego zadłużenia odsetkowego netto do sumy skorygowanych aktywów operacyjnych - zgodnie z definicją warunków programu emisji obligacji z dnia: 24 czerwca 2026 roku) wynosił: 57,3%.

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM



