



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



BRANŻA ODZIEŻOWA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**ZA OKRES 12 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2022 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 28 KWIETNIA 2023 ROKU

Spis treści

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2022 rok.	5
1.1	Opis struktury Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym wraz z podaniem ich przyczyn	5
1.2	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2022 roku	7
1.3	Wyniki finansowe	18
1.4	Przepływy pieniężne	21
1.5	Analiza wskaźnikowa	22
1.6	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	23
1.7	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2022	23
2	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona	24
3	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	26
3.1	Deklaracja ładu korporacyjnego	26
3.2	Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	28
3.3	Akcjonariat Spółki na dzień 31.12.2022	29
3.4	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	30
3.5	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	30
3.6	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki	30
3.7	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	30
3.8	Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki	31
3.9	Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	32
3.10	Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2022 roku	33
3.11	Informacje dotyczące Komitetu Audytu	37
3.12	Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki	39
4	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	39
5	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	39
5.1	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2022 roku	39

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

5.2	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym.....	40
6	Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	41
6.1	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową.....	41
6.2	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Grupy Kapitałowej, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania	42
7	Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanimi na warunkach innych niż rynkowe	42
8	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	42
9	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	44
10	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeń i gwarancji z uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym.....	44
11	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 28.04.2023 r.	53
12	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	53
13	Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	54
14	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	55
15	Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu i możliwym wpływem na wyniki w kolejnych latach.....	56
16	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej...	58
16.1	Czynniki zewnętrzne.....	58
16.2	Czynniki wewnętrzne	59
16.3	Dywidenda.....	59
17	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową.....	60
18	Umowy zawarte pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie	60
19	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

	zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami	61
20	Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę oraz informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 28.04.2023 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	61
21	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	62
22	Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	62

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2022 rok.

- przychody Grupy Kapitałowej Immoblie S.A. za 2022 r. wyniosły 886,5 mln PLN,
- EBITDA wynosi 91,8 mln PLN,
- zysk netto w wysokości 18,6 mln PLN,

1.1 Opis struktury Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym wraz z podaniem ich przyczyn

W skład Grupy wchodzi jednostka dominująca Grupa Kapitałowa Immoblie S.A. oraz następujące spółki zależne:

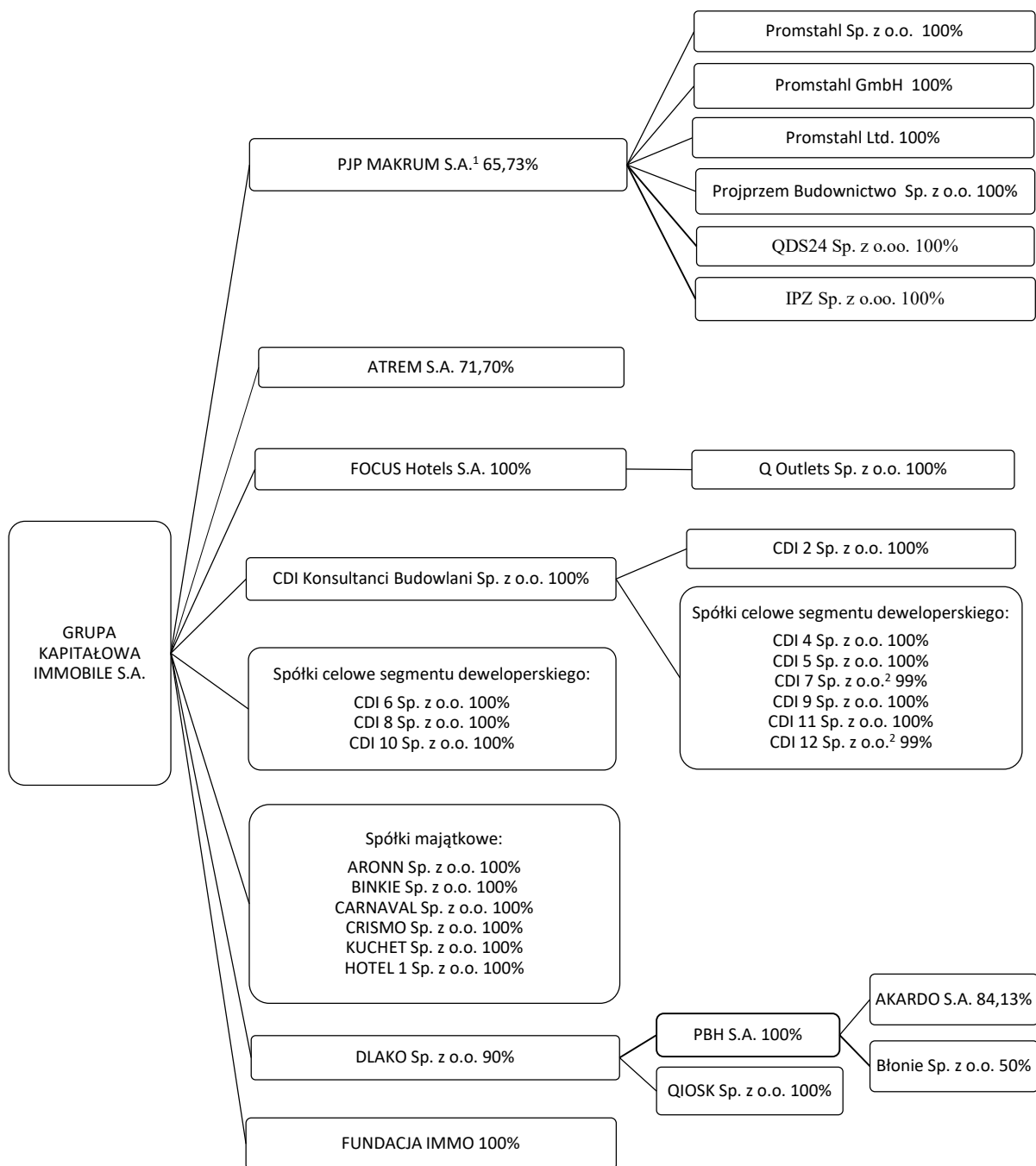
Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej: Nobles Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attila Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
QIOSK Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
ATREM S.A.	Złotniki, Polska	71,70%	66,00%
GKI Development GmbH *	Berlin, Niemcy	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
PJP MAKRUM S.A	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o.	Koronowo, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	65,73%	65,73%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

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



¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PJP MAKRUM S.A., co stanowi 65,73% kapitału zakładowego, dających prawo do 3.932.370 głosów, co stanowi 65,73% ogólnej liczby głosów:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 3.598.602 sztuk akcji, tj. 60,15% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- CDI 10 Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

² Pozostałe 1% udziału w CDI7 Sp. z o.o. posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

W dniu 8 sierpnia 2022 r. Spółka dokonała pierwszego, a w dniu 6 września 2022 r. drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka Przejmująca) oraz MAKRUM Development Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, w dniu 30 listopada 2022 roku

1.2 Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2022 roku

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w 2022 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Budownictwo przemysłowe,
 - Automatyka i Elektroenergetyka,
 - Hotelarstwo,
 - Developing i Konsulting budowlany,
 - Najem nieruchomości,
 - Branża odzieżowa,
- Pozostała działalność.



 FOCUS HOTELS

 cdi / konsultanci budowlani

 atrem
budownictwo energetyka

 PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

 PROJPRZEM
BUDOWNICTWO

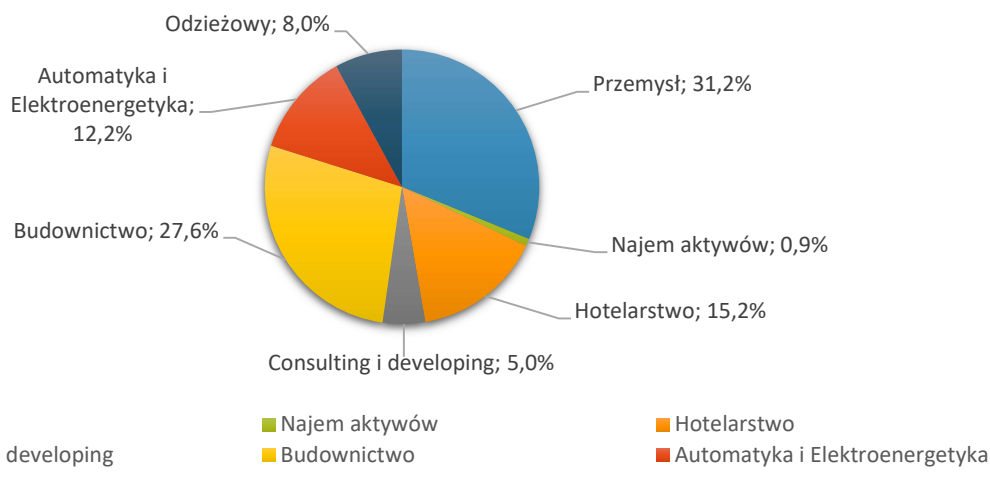
QUIOSQUE



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

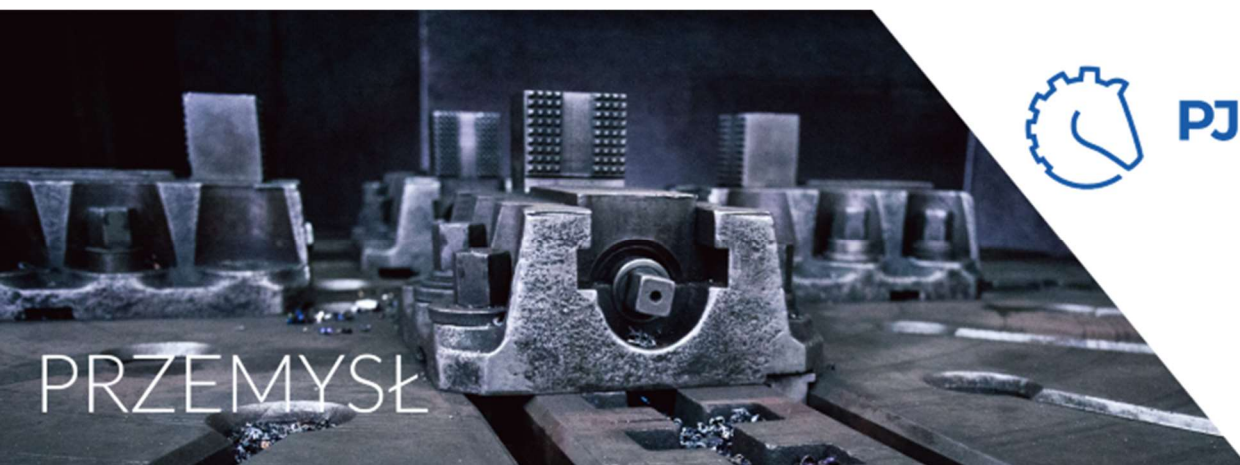
UDZIAŁ SEGMENTÓW W PRZYCHODACH ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2022 ROKU**Sprzedaż według segmentów**

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów przedstawia tabela zamieszczona poniżej.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku									
Przychody ogółem	283 144	7 900	138 035	45 313	250 433	110 504	72 263	0	907 592
<i>Przychody między segmentami</i>	6 207	4 574	215	10 075	18	0	0	0	21 088
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	276 937	3 327	137 820	35 238	250 415	110 504	72 263	0	886 503
Amortyzacja	8 821	1 408	18 462	113	505	3 143	10 224	0	42 676
Wynik operacyjny segmentu	14 967	58	18 787	6 248	17 331	1 739	-9 976	0	49 155
Aktywa	186 210	40 637	281 342	229 677	14 602	67 941	58 263	125 449	1 004 121

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku									
Przychody ogółem	182 030	7 449	53 087	43 686	134 032	100 366	73 719	0	594 369
<i>Przychody między segmentami</i>	492	4 325	141	9 500	4 108	0	0	0	18 566
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	181 538	3 124	52 945	34 186	129 923	100 366	73 719	0	575 801
Amortyzacja	5 208	621	13 681	89	136	2 622	8 057	0	30 414
Wynik operacyjny segmentu	4 235	-93	-533	6 781	-1 106	-152	5 053	0	14 185
Aktywa	157 789	44 631	238 698	184 545	30 614	78 944	75 593	97 635	908 449

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



Przemysł

Segment ten obejmuje następujące obszary działalności: systemów przeładunkowych, maszyn krusząco-mielących, systemów parkingowych oraz wyposażenia magazynów.

– Systemy przeładunkowe

Sprzedaż produktów tego asortymentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych (PROMStahl GmbH, PROMStahl Ltd., PROMStahl Polska Sp. z o.o. oraz bezpośrednio ze Spółki dominującej Grupy PJP MAKRUM S.A. (sprzedaż eksportowa do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej stanowi ok 6,0% wielkości sprzedaży tej linii produktowej).

Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w zakładzie produkcyjnym zlokalizowanym w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych.

W 2019 r. rozpoczęto modernizację i rozbudowę tego zakładu produkcyjnego. Na dzień bilansowy inwestycja została zakończona, a jej efekty pozwoliły na dynamiczny wzrost przychodów odnotowany w 2022 roku.

– Maszyny MAKRUM

(m. in. kruszarki, suszarnie, młyny, przesiewacze, granulatory)

Zarząd kontynuuje działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy PJP MAKRUM S.A. w tym segmencie w aktywność o charakterze przede wszystkim inżynierskim tj. polegającej na koncentracji działań na elementach usługi, które dają największą wartość dodaną (zarządzanie projektem oraz obsługa inżynierska). Umożliwia to jednocześnie ograniczenie kosztów stałych związanych z utrzymaniem rozbudowanego aparatu produkcyjnego dzięki przenoszeniu w większym zakresie czynności typowo produkcyjnych do podwykonawców.

– Parkingi MODULO

Dostawa i montaż systemów parkingowych realizowany jest głównie na rzecz firm z branży deweloperskiej. Realizowane są również projekty na rzecz jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. Sytuacja na rynku budowlanym wspiera ideę projektowania w nowych inwestycjach miejsc postojowych z wykorzystaniem produktu Spółki. To powoduje, że popyt na urządzenia do parkowania pojazdów powinien rosnąć w stałym tempie w kolejnych latach. Coraz większe doświadczenie kadry, podejmowane działania

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

konstrukcyjne (udoskonalanie modeli urządzeń, wprowadzanie nowych typów platform) skutkuje poprawą konkurencyjności oferty, zmniejszeniem kosztów i zarazem zwiększeniem marży.

Obecnie Grupa rozbudowuje kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem Spółek zależnych bezpośrednio w Wielkiej Brytanii i Niemczech. W roku 2022 odbyły się pierwsze dostawy systemów na rynek niemiecki poprzez Promstahl GmbH.

– Wyposażenie magazynów

Oferta w tym zakresie jest stale poszerzana. Zarząd Spółki wypracował model stałej współpracy z największymi producentami wózków widłowych. W wyniku tych działań zbudowana została kompleksowa oferta produktowa w skład, której wchodzi także produkty sprzedawane pod marką własną – PROMLIFT. Ponadto dokonano optymalizacji asortymentu oferowanych części zamiennych do wózków oraz rozbudowano sieci partnerów biznesowych zarówno w zakresie oferty nowych jak i używanych wózków.

Grupa rozbudowuje kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem Spółek zależnych PROMStahl również w Wielkiej Brytanii i Niemczech, a także poprzez zakup podmiotów działających w branży. Po dniu bilansowym PJP Makrum S.A. nabyła 100% udziałów w spółce Inicjatywa Północno Zachodnia „PW” Sp. z o.o. (informacja w ujawnieniach po dniu bilansowym).



Budownictwo przemysłowe

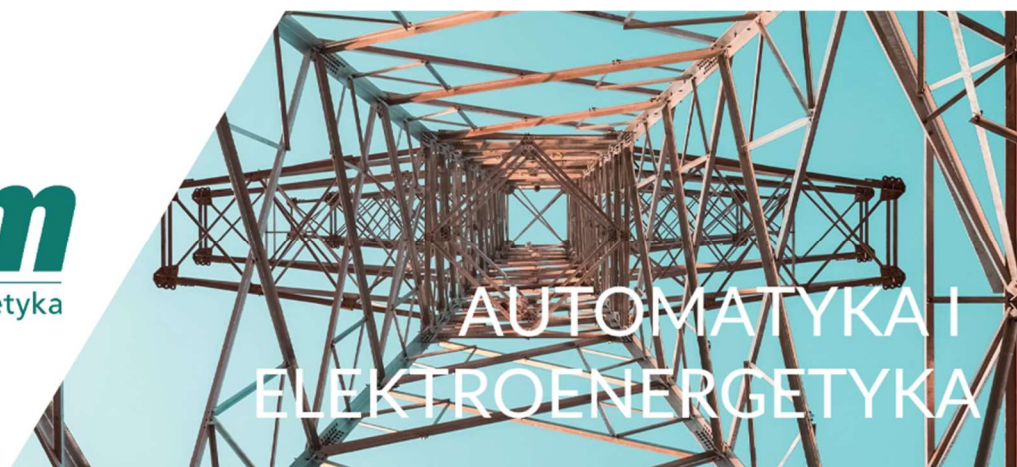
Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy PJP MAKRUM S.A. została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu w Warszawie. W 2022 r. spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego.

Wzrost przychodów w segmencie budownictwa jest przede wszystkim wynikiem wysokiego zaangażowania na wszystkich budowach przez cały rok.

Realizowane obecnie zakontraktowane projekty budowlane gwarantują w 2023 roku przychód rzędu 100 mln PLN. Na dzień sporządzenia sprawozdania trwają zaawansowane rozmowy z inwestorami w celu pozyskania kolejnych zleceń. Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności kontraktów.



atrem
budownictwo energetyka



Automatyka i elektroenergetyka

Segment automatyki zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, przebudowy gazowych stacji redukcyjno- pomiarowych, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania. Segment elektroenergetyki świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.

Grupa realizuje kontrakty z zakresu Odnawialnych Źródeł Energii. Kontrakty te w głównej mierze prowadzone są przez segment elektroenergetyki. Realizacje te można podzielić na:

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



FOCUS HOTELS



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Hotelarstwo

Przychód ze sprzedaży produktów, towarów i usług uzyskany z prowadzonej w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. działalności wyniósł 138 035 mln PLN., co stanowiło wzrost w porównaniu do 2021 roku o 160,0%.

W 2022 roku porównując z analogicznym okresem 2021 roku, bardzo duże wzrosty przychodów wynikają z dwóch zasadniczych czynników:

- całkowite zdjęcie obowiązujących obostrzeń COVID-19 z początkiem maja 2022 roku,
- powiększenie sieci o pięć kolejnych obiektów hotelowych oraz dwie restauracje w latach 2021-2022:
 - Focus Hotel Premium Elbląg – 85 pokoi w standardzie czterech gwiazdek – dołączył do sieci na podstawie umowy dzierżawy w dniu 01.05.2021 r.,
 - Focus Hotel Grand Szczecin – 89 pokoi również w standardzie czterech gwiazdek – nowo otwarty obiekt w dniu 14.06.2021 r.,
 - Focus Hotel Premium Lublin Conference & SPA – 87 pokoi w standardzie czterech gwiazdek – dołączył do sieci na podstawie umowy dzierżawy w dniu 01.12.2021 r.,
 - Focus Hotel Premium Warszawa – 234 pokoje w standardzie czterech gwiazdek – nowo otwarty obiekt w dniu 18.03.2022 r.,
 - Focus Hotel Premium Bydgoszcz – 88 pokoi w standardzie czterech gwiazdek – nowo otwarty obiekt w dniu 23.06.2022r.
 - „Gdańska 14” – nowo otwarta bydgoska restauracja w dniu 27.01.2022
 - „La Rosa” – znana bydgoska restauracja, włączona w struktury sieci na podstawie umowy dzierżawy we wrześniu 2022 roku

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych za omawiany okres.

ROK	2022	2021	vs. 2021
OCC%	66,71%	45,60%	+21,11 p.p.
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	274,37 zł	242,40 zł	+31,97 zł
Przychód na dostępny pokój netto	183,03 zł	110,50 zł	+72,53 zł

Do końca 2023 roku Spółka planuje zarządzać co najmniej 10 lokalami restauracyjnymi w największych polskich miastach. W pierwszym kwartale 2023 spółka weszła w umowy najmu restauracji Niewinni Czarodzieje 44 w Warszawie oraz Piwna 47 w Gdańsku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)



Konsulting budowlany i developing

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o., CDI 8 Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 10 Sp. z o.o. oraz CDI 11 Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne: budowę osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, budowę Osiedla Uniwersyteckiego w bydgoskiej dzielnicy Fordon, budowę osiedla Rabatki w dzielnic Okole w Bydgoszczy, remont Hotelu pod Orłem w Bydgoszczy oraz prace wykończeniowe tzw. fit-out w budynku IMMOBILE K3 przy ul. Plac Kościeleckich 3 na potrzeby kolejnych najemców.



Osiedle Platanowy Park

Platanowy Park jest nowym fragmentem Osiedla Leśnego w Bydgoszczy. Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m² powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania trzy etapy osiedla (etap 0, etap 1 oraz etap 2) – łącznie 488 mieszkań i 536 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Realizowany obecnie przez CDI 7 Sp. z o.o. etap 3 osiedla, zostanie przekazany klientom w 3 kwartale 2023 r. - i tym samym zostaną rozpoznane przychody z tego tytułu. W etapie tym zostanie wybudowanych 256 mieszkań, 8 lokali usługowych oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Kolejny etap Platanowego Parku - etap 4 jest przygotowywany przez CDI 9 Sp. z o.o..

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Spółka jest w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę i planuje rozpoczęcie tego etapu w 2023r. W etapie 4 wybudowanych zostanie 180 mieszkań , 4 lokale usługowe oraz 188 miejsc postojowych w hali garażowej.



Osiedle Uniwersyteckie

Osiedle Uniwersyteckie jest nową dzielnicą mieszkaniową Osiedla Fordon w Bydgoszczy. Inwestycja jest zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego w Bydgoszczy. W ramach zadania przewidziano realizację 15 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Do tej pory oddano do użytkowania etap 1, łącznie 108 mieszkań, 36 indywidualnych garaży w budynku oraz 72 zewnętrzne miejsca parkingowe. W lutym 2022 r. spółka CDI 8 Sp. z o.o. zakończyła budowę etapu 2, w którym wybudowano trzy budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie 106 mieszkań, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 70 zewnętrznych miejsc postojowych. W chwili obecnej realizowany jest 3 etap budowy osiedla. W etapie tym zostanie wybudowanych 168 mieszkań, 100 miejsc postojowych w hali garażowej oraz 68 miejsc postojowych zewnętrznych. Ukończenie budowy zaplanowano na połowę 2025r.



Osiedle Rabatki

Osiedle Rabatki jest inwestycją mieszkaniową zlokalizowaną w dzielnicy Okole w Bydgoszczy, teren sąsiaduje od południa z kompleksem parkowym przylegającym do biegnącego w tym miejscu koryta Starego Kanału Bydgoskiego. W etapie 1 osiedla CDI 4 Sp. z o.o. wybudowała 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych pod budynkami oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych, w pierwszym kwartale 2023 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęto przenoszenie własności mieszkań i innych lokali. Etap 2 przygotowujący przez CDI

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

10 Sp. z o.o. obejmować będzie kolejnych 220 mieszkań. Obecnie spółka prowadzi prace związane z projektowaniem inwestycji. W planach jest uzyskanie w 2023 r. pozwolenia na budowę.

Przychody z działalności deweloperskiej

Przychody z działalności deweloperskiej ujawniają się z chwilą podpisania aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości. W 2022 r. spółki deweloperskie wygenerowały przychód ze sprzedaży na poziomie 32,36 mln PLN, w 2023 r. spółki deweloperskie planują wygenerować przychód ze sprzedaży na poziomie ponad 100 mln PLN

Obecna sytuacja na rynku deweloperskim

W 2022 r. mieliśmy do czynienia z podwyżkami cen materiałów budowlanych oraz robocizny. Sytuacja ta wpłynęła na koszty realizowanych przez nas inwestycji budowlanych. Podwyższone koszty wytworzenia wpłynęły bezpośrednio na podniesienie cen sprzedawanych produktów. Nasze spółki deweloperskie kończą dwie realizacje tj. 3 etap Platanowego Parku oraz 1 etap Osiedla Rabatki. Zakończenie tych inwestycji przewidziane jest w 2023r. Rozpoczęliśmy również realizację 3 etapu Osiedla Uniwersyteckiego i planujemy rozpoczęcie budowy 4 etapu Osiedla Platanowy Park. Nasze nowe realizacje uwzględniają podwyższone koszty realizacji i finansowania wynikające z obecnej sytuacji gospodarczej oraz nowe realia sprzedażowe wynikające ze zmian w ustawie z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

IMMOBILE | K3



Najem nieruchomości

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w 2022 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy) oraz ATREM S.A. (wynajem nieruchomości biurowej w Żłotnikach).

IMMOBILE K3

Całkowita powierzchnia najmu GLA w inwestycji własnej – IMMOBILE K3 to ok. 8,8 tys. m². Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN. Na dziś zawarte są umowy najmu na blisko 87% powierzchni GLA. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 13% powierzchni najmu.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Kolejnymi przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, IT, a także usług wspólnych. Prowadzone rozmowy przewidują również ekspansję w odniesieniu do już obecnych w budynku najemców.

Jednocześnie prowadzone są rozmowy z obecnymi najemcami, mające na celu aneksowanie daty obowiązywania umów najmu na kolejne lata. W styczniu 2022 roku przedłużona została umowa najmu z Bankiem Ochrony Środowiska SA z terminem zakończenia październik 2026 roku.

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

Aktualnie prowadzone są prace koncepcyjne nad sposobem zagospodarowania części osiedla Platanowy Park przeznaczonej pierwotnie pod budownictwo komercyjne i nie jest wykluczona zmiana przyszłego sposobu ich wykorzystania.

QUIOSQUE



SEGMENT
ODZIEŻOWY

Segment odzieżowy

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym działalność w segmencie branży odzieżowej.

DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy jest podmiotem o charakterze holdingowym i posiada udziały w dwóch Spółkach operacyjnych:

- 100 % akcji w PBH S.A. – podmiocie operacyjnym sprzedającym odzież damską pod marką QUIOSQUE poprzez sieć 155 sklepów stacjonarnych oraz sprzedaż on-line,
- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiot obsługujący sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

Marka QUIOSQUE jest obecna na rynku od 31 lat. Pierwszy sklep został otwarty w 1992 roku. Oferta adresowana jest głównie do kobiet po 35 roku życia. Głównym produktem marki są sukienki na wszelkie okazje, począwszy od sukienek do pracy, na wakacje, po sukienki na okazje takie jak komunie czy wesela.

W 2022 roku Spółka skoncentrowała swoje działania na maksymalizacji marży i reorganizacji kanałów dystrybucji.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Grupa uważa, że w najbliższych latach sprzedaż w kanałach franczyzowych nie będzie opłacalna zarówno dla Francyzodawców jak i Francyzobiorców. W związku z tym w 2022 roku zakończono współpracę z 47 sklepami partnerskimi. Z tego, w 8 sklepach zmianie uległy umowy najmu i zostały one przejęte bezpośrednio przez PBH S.A.

Niezależnie od tego w 2022 roku spółka otworzyła 6 nowych sklepów marki QUIOSQUE.

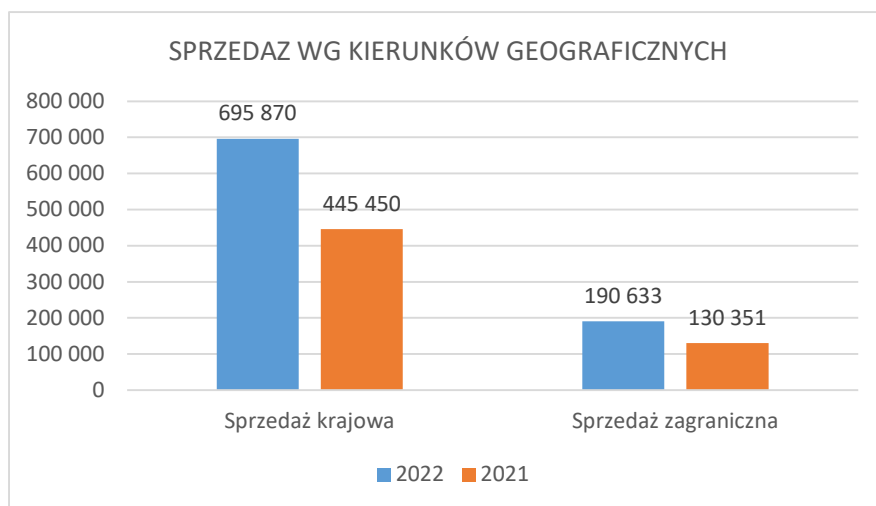
W najbliższym roku działania spółki będą skoncentrowane głównie na:

- otwarciach nowych salonów QUIOSQUE, w 2023 roku Grupa planuje otworzyć pomiędzy 25 a 30 nowych sklepów zlokalizowanych głównie w centrach handlowych
- przejęciach innych marek z branży modowej, operujących dotychczas głównie w e-commerce. Na początku 2023 roku spółka podpisała umowę zakupu biżuteryjnej marki Marasimsim, nabyła ponad 84% akcji Spółki AKARDO (obuwie i galanteria skórzana) oraz objęła ponad 50% udziałów w Błonie Sp. z o.o. (producent zegarków) i jest w trakcie rozmów z kilkoma innymi markami. Przejęcia te pomogą rozszerzyć zakres asortymentowy - dotrzeć do nowej grupy klientek a w przyszłości zwiększyć powierzchnię najmowanych lokali i poprawić swoją pozycję w rozmowach z Wynajmującymi.

Pod względem ilości sklepów Quiosque jest jedną z największych firm odzieżowych w Polsce oferujących towary tylko dla kobiet. Sklepy zlokalizowano zarówno w mniejszych jak i większych miastach w Polsce. Oprócz tradycyjnego kanału sprzedaży Spółka dynamicznie rozwija również sklep internetowy.

Sprzedaż krajowa i eksport

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w 2022 roku w stosunku do roku 2021, wynoszący ok. 310,7 mln PLN wpływ miał wzrost zarówno wzrost sprzedaży krajowej, jak i zagranicznej.

Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są w segmencie przemysł w walucie EUR oraz GBP, a przepływy z nimi związane spółki zabezpieczają zawierając transakcje Forward.

Obroty z żadnym odbiorcą nie przekroczyły w 2022 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Źródła zaopatrzenia

Zakup materiałów i usług ma istotne znaczenie w:

- działalności przemysłowej (materiały hutnicze, hydraulika siłowa, materiały PCV, systemy sterowania oraz usługi malowania i cynkowania),
- automatyce i elektroenergetyce (kable, transformatory, rozdzielnice, chromatografy, przetworniki ciśnienia oraz temperatury),
- budownictwie przemysłowym i działalności deweloperskiej (zakup materiałów budowlanych, usługi podwykonawstwa budowlanego, których znaczenie wraz ze wzrostem znaczenia segmentu budowlanego będzie rosło),
- hotelarstwie (środki spożywcze),
- segmencie odzieżowym (zakup towarów i materiałów, import towarów przez Grupę głównie z Dalekiego Wschodu.).

Spółki dokonują zakupów podstawowych materiałów i komponentów oraz usług na rynku charakteryzującym się dużą ilością dostawców. Nie istnieją, poza dostawami jednego typu specyficznego materiału hutniczego, istotne ryzyka związane z ograniczoną dostępnością dostaw. Kryterium wyboru dostawców jest jakość i solidność (terminowość), cena oraz warunki płatności.

Żaden z dostawców grupy nie osiągnął w 2022 roku 10% udziału w zakupach ogółem.

1.3 Wyniki finansowe

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku 2022 i 2021.

Rachunek zysków i strat

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Przychody ze sprzedaży	886 503	575 803
Koszt własny sprzedaży	730 072	468 189
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	156 431	107 614
Koszty sprzedaży	55 630	48 797
Koszty ogólnego zarządu	51 646	44 632
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	49 155	14 185
Pozostałe przychody operacyjne	11 660	7 528
Pozostałe koszty operacyjne	12 055	3 167
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-377	889
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 137	17 657
Przychody finansowe	5 914	2 334
Koszty finansowe	23 100	11 369
Zysk z okazijnego nabycia	0	8 458
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 951	17 080
Podatek dochodowy	13 364	1 426
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	18 587	15 654
Zysk (strata) netto	18 587	15 654
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 052	12 538
- podmiotom niekontrolującym	9 535	3 116

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Skonsolidowane przychody Grupy w 2022 roku wyniosły 886,5 mln PLN, co oznacza wzrost o 310,7 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2021.

Największe wzrosty odnotowano w segmencie budownictwa przemysłowego, przemyśle oraz w hotelarstwie.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 156,4 mln PLN (rentowność na poziomie 17,6%) wobec 107,6 mln PLN w roku 2021 (rentowność 18,7%).

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 6,8 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 7,0 mln PLN.

Na poziomie zysku netto na sprzedaży Grupa odnotowała znaczący wzrost do poziomu 49,2 mln w roku 2022 z 14,2 mln w roku ubiegłym.

Na pozytywny wynik wpłynęły głównie zyski w hotelarstwie, budownictwie i przemyśle.

W 2022 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był negatywny – pozostałe koszty operacyjne przewyższyły pozostałe przychody operacyjne o ok. 0,4 mln PLN, w roku 2021 pozostałe przychody operacyjne przewyższyły pozostałe koszty operacyjne o ok. 4,4 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej na poziomie 49,1 mln PLN, wobec zysku na poziomie 17,7 mln PLN w roku 2021.

Koszty finansowe w 2022 roku osiągnęły poziom 23,1 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 11,4 mln PLN. Wzrost kosztów finansowych wynika ze zmiany poziomu stóp procentowych w związku z wysoką inflacją. Grupa wypracowała zysk brutto na poziomie 32,0 mln PLN (w okresie porównawczym zysk brutto wyniósł 17,1 mln PLN).

Za 2022 rok zysk netto wyniósł 18,6 mln PLN wobec zysku netto 15,7 mln PLN w roku 2021.

Aktywa

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	11 816	15 708
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	183 543	153 208
Rzeczowe aktywa trwałe	215 341	208 308
Nieruchomości inwestycyjne	118 512	120 387
Pozostałe należności	5 612	6 894
Pożyczki	200	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6 042	3 626
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	296	272
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 918	18 748
Aktywa trwałe	560 280	527 151
Aktywa obrotowe		
Zapasy	259 478	197 364
Aktywa z tytułu umowy	15 064	32 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	112 554	103 074
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	20 980	19 350
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	949	2 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 816	26 657
Aktywa obrotowe	443 841	381 298
Aktywa razem	1 004 121	908 449

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.12.2022 r. osiągnęła poziom wyższy o 33,1 mln PLN niż na koniec roku 2021 i wyniosła 560,3 mln PLN. Największy wzrost zanotowano w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania, na co wpływ miało m.in. otwarcie nowego hotelu sieci Focus w Warszawie.

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2022 r. w GK IMMOBILE wyniosły 443,8 mln PLN wobec 381,3 mln PLN na dzień 31.12.2021 r. Wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich, oraz wzrostu zapasów w segmencie przemysłowym.

Wartym uwagi jest wzrost wartości środków pieniężnych oraz pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych (Na saldo składają się w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy (MRP) przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich).

Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy

	31.12.2022	31.12.2021
Pasywa		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	890	611
Pozostałe kapitały	21 909	14 692
Zyski zatrzymane	68 196	60 942
- zysk (strata) z lat ubiegłych	59 144	48 404
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 052	12 538
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	212 637	197 887
Udziały niedające kontroli	52 184	46 690
Kapitał własny	264 821	244 577
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty i pożyczki	111 953	135 144
Leasing	170 526	133 378
Pozostałe zobowiązania	9 159	9 145
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 205	23 018
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 009	876
Pozostałe rezerwy długoterminowe	7 090	4 729
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	301
Zobowiązania długoterminowe	321 942	306 591
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	157 781	161 544
Zobowiązania z tytułu umów	116 148	78 381
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 362	3 727
Kredyty i pożyczki	105 576	78 208
Leasing	26 487	23 758
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	12
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	7 494	8 802
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	510	2 849
Zobowiązania krótkoterminowe	417 358	357 281
Zobowiązania razem	739 300	663 872
Pasywa razem	1 004 121	908 449

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2022 r. wynosi 264,8 mln PLN i jest wyższy o 20,2 mln PLN niż na dzień 31.12.2021 r. w wyniku osiągniętego zysku netto oraz ujęcia (zmniejszenie) w pozycji pozostałe zobowiązania związanego z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 75,4 mln PLN w stosunku do 31.12.2021 roku i wyniosła 739,3 mln PLN.

W zobowiązaniach długoterminowych wzrosły zobowiązania z tytułu leasingu (efekt między innymi zawarcia umowy dzierżawy hotelu w Warszawie) a spadła wartość kredytów i pożyczek.

W zobowiązaniach krótkoterminowych największe wzrosty dotyczą pozycji kredyty i pożyczki oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Znaczący wzrost zobowiązań w tytułu umów wynika w dużej mierze z zobowiązań Grupy wobec przyszłych nabywców mieszkań i innych lokali w ramach umów deweloperskich.

1.4 Przepływy pieniężne

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2022</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2021</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	66 920	22 649
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-18 245	-18 686
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-40 574	9 158
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)	8 159	13 121
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	58	-94
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	26 657	13 630
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	34 816	26 657

W 2022 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 66,9 mln PLN.

Pozytywne przepływy z działalności operacyjnej wynikają głównie z wygenerowanego zysku brutto oraz amortyzacji, a także korekty o koszt zapłaconych odsetek. Na zmniejszenie przepływów z działalności operacyjnej wpłynęły zmiany w kapitale obrotowym (wzrost zapasów) oraz zapłaconego podatku dochodowego.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 18,2 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 14,5 mln PLN, oraz wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 4,0 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 40,6 mln PLN. Ujemne przepływy na tym poziomie wynikają z zapłaconych odsetek wypłaconych dywidend oraz spłaty zobowiązań z tytułu leasingu.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

1.5 Analiza wskaźnikowa

Na koniec 2022 roku kapitał obrotowy netto wyniósł poniżej 34,0 mln PLN, wskaźniki płynności uległy nieznacznemu pogorszeniu w porównaniu do roku 2021 z uwagi na wzrost sumy bilansowej

W wyniku istotnie większego niż w okresie porównawczym zysku brutto oraz netto wskaźniki rentowności uległy poprawie. Nie budzi obaw wskaźnik ogólnego zadłużenia. Wskaźnik EBITDA przekroczył 91 mln PLN.

<i>WSKAŹNIK</i>	<i>FORMUŁA</i>	<i>CEL</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów / aktywa	max.	88,29%	63,38%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	1,06	1,06
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	33 977	32 831
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,08	1,10
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,45	0,53
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,74	0,73
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	2,79	2,71
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	2,10%	2,72%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / przychody netto od sprzedaży produktów	max.	3,60%	2,97%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	1,85%	1,72%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	7,02%	6,40%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	91 814	48 071
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	10,36%	8,35%

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

1.6 Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Zestawienie posiadanych przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2022 r. oraz na dzień 31.12.2021 r. przedstawia poniższa tabela.

<i>Zobowiązania warunkowe</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	4 455	3 795
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	4 455	3 795
Wobec pozostałych jednostek:		
Gwarancje płynnościowe BGK	89 858	60 160
Gwarancje udzielone	90 223	88 026
Pozostałe jednostki razem	180 081	148 186
Zobowiązania warunkowe razem	184 536	151 981

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz gwarancje w 2022 roku zostały szczegółowo opisane w pkt. 10 niniejszego sprawozdania.

1.7 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2022

Dnia 3 lutego 2022 roku została zarejestrowana spółka CDI 12 Sp. z o.o. zależna od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., utworzona w celu realizacji kolejnych etapów Osiedla Uniwersyteckiego. Wspólnikami są CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (99%) oraz Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (1%).

Dnia 04 lutego 2022 roku, zarząd Jednostki dominującej otrzymał informację o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której nabyte zostało 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Po rozliczeniu transakcji zakupu Jednostka dominująca posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

2 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona

Działalność podmiotów Grupy Kapitałowej IMMOBILE, jak wszystkich podmiotów gospodarczych, narażona jest na szereg ryzyk i zagrożeń.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w skali Świata i Polski.

Sytuacja GK IMMOBILE S.A. jest ściśle związana z sytuacją gospodarczą Polski oraz krajów, do których Spółki zależne eksportują swoje wyroby, a pośrednio z koniunkturą globalną. Działalność spółek zależnych z segmentu przemysłowego i automatyki i elektroenergetyki związana jest w znacznej mierze z działalnością inwestycyjną w gospodarce. Zmniejszenie inwestycji negatywnie odbija się na potencjalnym popycie w tym segmencie. Niestety wysoki poziom inflacji powoduje znacznie większą zachowawczość przedsiębiorców w stosunku do inwestycji. Zjawisko inflacji znacząco utrudnia oszacowanie zachowania się cen dóbr i usług, zarówno tych, które są wykorzystywane w produkcji jak i zbywanych produktów. Inflacja powoduje również powstanie niepewności odnośnie stóp procentowych. Ich podniesienie powoduje wzrost kosztów inwestycji i część z nich może okazać się nieopłacalna.

Sytuacja makroekonomiczna wpływa także na popyt w pozostałych najważniejszych segmentach, w których działają podmioty zależne Spółki – hotelarstwie, branży odzieżowej, działalności deweloperskiej i budownictwie.

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie

Ryzyko wpływa na GK IMMOBILE S.A. w sposób pośredni, poprzez jego wpływ na działalność Spółek zależnych. W momencie publikacji niniejszego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską gospodarkę, a jej konsekwencje w (przypadku utrzymującego się konfliktu) z miesiąca na miesiąc będą narastać.

Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z państwami zaangażowanymi w konflikt czy też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią, niemniej, Zarząd GK IMMOBILE S.A. ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej może mieć pośredni negatywny wpływ na przyszłe wyniki Grupy w perspektywie najbliższych dwunastu miesięcy.

Ryzyko negatywnego wpływu pandemii koronawirusa na działalność Grupy

Grupa Kapitałowa na bieżąco monitoruje sytuację związaną z zagrożeniem epidemicznym w kraju oraz działania osłonowe rządu i samorządów i będzie reagowała adekwatnie do sytuacji w celu zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy. Grupa traktuje, iż ryzyko związane z COVID-19 stopniowo maleje, lecz nie można wykluczyć kolejnych fal.

Ryzyko związane z zarządzaniem i reorganizacją jednostek zależnych

Wraz z objęciem kontroli nad ATREM S.A. oraz DLAKO Sp. z o.o. w istotny sposób wzrosły wyzwania związane z zarządzaniem poszerzoną Grupą Kapitałową. Skala prowadzonej działalności, jej różnorodność, planowane działania reorganizacyjne oraz struktura organizacyjna Grupy rodzą ryzyka związane z optymalnym zarządzaniem strategicznym. Ryzyko to jest zmniejszane poprzez zaangażowanie w zarządach Spółek zależnych osób o wysokich kompetencjach i doświadczeniu w danych segmentach. Duże znaczenie dla przyszłych wyników finansowych Grupy będą miały efekty reorganizacji segmentu modyowego dokonywane w roku 2022, a kontynuowane w roku 2023.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Działalność prowadzona przez spółki Grupy Kapitałowej nie jest koncesjonowana, stąd Grupa nie jest bezpośrednio narażona na ryzyko związane ze zmianą regulacji prawnych w zakresie prowadzonej działalności. Zmieniające się przepisy prawa, częste nowelizacje, niespójność prawa, a w szczególności przepisy podatkowe, celne i przepisy prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, mogą wywołać negatywne skutki dla działalności Grupy Kapitałowej w postaci zwiększenia kosztów usług obcych (doradcy, konsultanci) oraz osobowych. Nie można także wykluczyć wzmożonego protekcjonizmu w działaniach innych rządów i ustawodawców, co może ograniczać konkurencyjność Grupy Kapitałowej na rynku międzynarodowym.

Ryzyko zmian kursu walut

Ryzyko kursowe obserwowane jest głównie w segmencie przemysłowym i odzieżowym oraz w mniejszym stopniu w hotelarstwie. Grupa przeciwdziała ryzyku kursowemu poprzez zawieranie kontraktów walutowych typu forward. Znaczące dla konkurencyjności Grupy może mieć długotrwałe osłabienie złotówki, znacznie ją wzmacniając, w szczególności, iż znaczna część przychodów ze sprzedaży systemów przeładunkowych dokonywana jest poza granicami Polski. Z drugiej strony, po rozszerzeniu działalności o handel detaliczny istotne znaczenie ma także import i związany z tym wpływ zmian kursów walut.

Zmiany kursów walut wobec PLN wpływają również na poziom należności i zobowiązań finansowych, w tym kosztów i wyceny kredytów, leasingów i innych zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych.

Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Grupy

Działalność Grupy jest znacznym stopniu zdywersyfikowana, a największa koncentracja odbiorców występuje w segmencie przemysłowym, budownictwa przemysłowego oraz automatyki i elektroenergetyki. Grupa w procesie analizy zawieranych kontraktów uwzględnia ocenę ryzyka kredytowego związanego z danym kontrahentem. W przypadku oszacowania istotnego ryzyka kredytowego podejmowane są środki mające na celu uzyskanie dodatkowych prawnych zabezpieczeń otrzymania zapłaty.

Ryzyka kredytowe w pozostałych segmentach działalności Grupy, z uwagi na dużą dywersyfikację odbiorców, są znacznie mniejsze niż w segmencie przemysłowym, budownictwa przemysłowego oraz automatyki i elektroenergetyki.

Szczególny nacisk należy położyć na eliminację ryzyka kredytowego związanego ze sprzedażą na rynki zagraniczne, w szczególności na rynek wschodni.

Ryzyko zmiany cen podstawowych surowców – różnorodnych wyrobów stalowych oraz materiałów budowlanych

Zakup surowców stanowi ok. 50% kosztów rodzajowych w działalności w sektorze przemysłowym co powoduje duże potencjalne ryzyko niekorzystnych zmian w kształtowaniu się cen podstawowych surowców, a w szczególności stali, na wyniki finansowe także całej Grupy. Potencjalne ryzyka zmiany cen podstawowych materiałów dotyczą także działalności deweloperskiej, budownictwa przemysłowego oraz automatyki i elektroenergetyki, w szczególności w przypadku gwałtownego zwiększenia inwestycji i związanego z tym popytu na materiały.

Należy zauważyć, iż wpływ zmian cen surowców w podobny sposób wpływa także na inne podmioty w tym segmencie.

Ryzyko wzrostu rynkowych stóp procentowych

Z uwagi na znaczne kwotowo zaciągnięte przez spółki Grupy Kapitałowej długoterminowe kredyty bankowe zwiększa się ryzyko ponoszenia dodatkowych kosztów finansowych w przypadku dalszego wzrostu w Polsce stóp procentowych. Czynnikiem wymuszającym kontynuację cyklu wzrostu stóp procentowych to rosnąca inflacja i ryzyko jej utrwalenia oraz zacieśnianie polityki pieniężnej za granicą, z ryzykiem nadmiernego osłabienia złotego, co jest sprzeczne z mocnymi fundamentami polskiej gospodarki i kierunkiem polityki pieniężnej NBP.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Z drugiej strony ostre wyhamowanie akcji kredytowej i pogorszenie nastrojów konsumentów, a także niepewność odnośnie do dalszego wzrostu gospodarczego przemawiają za ostrożniejszym podejściem RPP.

Ryzyko to jest w znacznej części zniwelowane poprzez zawarte w Grupie kontrakty terminowe na stopę procentową IRS. Na dzień 31.12.2022 r. zabezpieczonych było ok. 34% wartości kredytów inwestycyjnych Grupy (23% całego wolumenu kredytów Grupy).

3 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

3.1 Deklaracja ładu korporacyjnego

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021” obowiązujące od 01.07.2021 r. w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie nr 13/1834/2021 z dnia 29.03.2021 r., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przyjęła do stosowania z zastrzeżeniem trwałego lub częściowego niestosowania niektórych zasad. O powyższym informowano w opublikowanym w dniu 29.07.2021 r. raporcie giełdowym EBI. Informacja ta również znajduje się na stronie internetowej Spółki www.immobile.com.pl w dziale Relacje Inwestorskie/Ład korporacyjny. Zbiór tych zasad, którym Spółka podlega jest publicznie dostępny na www.gpw.pl/dobre-praktyki oraz w siedzibie GPW.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 9 zasad: 1.3.1., 1.4., 1.4.1., 1.4.2., 1.6., 2.1., 2.2., 3.3., 4.3. Równocześnie Spółki nie dotyczy zasada 3.10.

1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

1.3.1. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględni również tematykę ESG, w szczególności obejmującą zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju.

Komentarz Spółki: Spółka w swojej działalności uwzględni kwestie środowiskowe wynikające z obowiązujących przepisów, dotyczące bieżącej działalności, świadczonych usług i wytwarzanych produktów. Grupa Kapitałowa IMMOBILE jest fundatorem Fundacji Immo, której głównym celem jest działalność na rzecz klimatu, głównie poprzez sadzenie drzew. Fundacja wspierana jest finansowo przez podmioty z Grupy Kapitałowej Spółki. Spółka nie wdrożyła jednakże, z uwagi na szeroki zakres działalności, obszarów zarządczych i kontrolnych dotyczących ryzyk i mierników związanych ze zmianami klimatu.

1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

Komentarz spółki : Spółka nie wdrożyła, z uwagi na szeroki zakres działalności, obszarów zarządczych i kontrolnych dotyczących ryzyk i mierników związanych ze zmianami klimatu.

1.4.1. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Komentarz spółki : Spółka nie wdrożyła, z uwagi na szeroki zakres działalności, obszarów zarządczych i kontrolnych dotyczących ryzyk i mierników związanych ze zmianami klimatu.

1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Komentarz spółki : Spółka nie przedstawiała dotychczas takiego wskaźnika. System wynagrodzeń Spółki został stworzony w taki sposób, by pełnić funkcję motywacyjną do wzrostu wydajności i podnoszenia kwalifikacji, a jednocześnie dawać poczucie stabilizacji dochodów dla wszystkich pracowników, niezależnie od płci.

1.6. W przypadku spółki należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 raz na kwartał, a w przypadku pozostałych nie rzadziej niż raz w roku, spółka organizuje spotkanie dla inwestorów, zapraszając na nie w szczególności akcjonariuszy, analityków, ekspertów branżowych i przedstawicieli mediów. Podczas spotkania zarząd spółki prezentuje i komentuje przyjętą strategię i jej realizację, wyniki finansowe spółki i jej grupy, a także najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągnięte wyniki i perspektywy na przyszłość. Podczas organizowanych spotkań zarząd spółki publicznie udziela odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania.

Komentarz spółki : Nie dotyczy - spółka nie należy do indeksu WIG20, mWIG40 i sWIG80.

2. Zarząd i Rada Nadzorcza

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Komentarz Spółki: Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonych funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. W opinii Spółki kryteria te zapewniają efektywną realizację strategii, a w konsekwencji rozwój spółki i korzyści dla akcjonariuszy. Spółka nie widzi uzasadnienia dla konieczności opracowania i stosowania polityki różnorodności w stosunku do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Komentarz Spółki: Spółka nie posiada polityki różnorodności. Jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonych funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata.

3. Systemy i funkcje wewnętrzne

3.3. Spółka należąca do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 powołuje audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego, działającego zgodnie z powszechnie uznanymi międzynarodowymi standardami praktyki zawodowej audytu wewnętrznego. W pozostałych spółkach, w których nie powołano audytora

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

wewnętrznego spełniającego ww. wymogi, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcje komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba powołania takiej osoby.

Komentarz Spółki: Nie dotyczy - spółka nie należy do indeksu WIG20, mWIG40 i sWIG80.

4. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Komentarz Spółki: Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej. Zastosowanie technologii transmisji i utrwalania przebiegu obrad jest kosztowne. W chwili obecnej zarząd Spółki nie widzi potrzeby ponoszenia wysokiego wydatku inwestycyjnego na ten cel.

3.2 Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

W roku 2022 księgi rachunkowe spółek z Grupy Kapitałowej prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmioty księgowe przygotowują sprawozdania finansowe spółek pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa korzysta także ze wsparcia dodatkowego podmiotu o dużym doświadczeniu w zakresie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

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

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

W Grupie przestrzegane są Zasady bezpieczeństwa, regulujące działania w zakresie bezpieczeństwa osobowego, fizycznego oraz w sieciach i systemach teleinformatycznych (IT). Nadzór nad tym procesem sprawuje utworzony w tym celu Dział Bezpieczeństwa.

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

3.3 Akcjonariat Spółki na dzień 31.12.2022

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba akcji zwykłych</i>	<i>% udziału w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów na WZ</i>	<i>% udziału w głosach na WZ</i>
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	28 076 958	37,26%	28 076 958	37,26%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08%	18 147 724	24,08%
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29%	10 772 552	14,29%
Sławomir Winiecki	4 019 503	5,33%	4 019 503	5,33%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	5,94%	4 479 266	5,94%
Pozostali akcjonariusze	9 866 929	13,09%	9 866 929	13,09%
OGÓLEM	75 362 932	100%	75 362 932	100%

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w 2021 r. 79.242 akcji Spółki, w 2022 r. 97 347 akcji Spółki

W dniu 22.05.2020 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zakupiła 414.031 sztuk akcji własnych, za cenę wynoszącą 2,20 zł za jedną akcję, tj. o łącznej wartości 911 tys. PLN. Nabyte Akcje stanowią 0,54% kapitału zakładowego Spółki oraz 0,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Przeprowadzony skup akcji własnych został zrealizowany w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 06.12.2019 r., które określiło, iż skup dokonywany jest w celu umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie podjął decyzji, który cel skupu zostanie finalnie zrealizowany.

Spółka informuje, iż w okresie od 01.01.2023 r. do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 28.04.2023 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły zawiadomienia powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

3.4 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

W Spółce nie ma jakichkolwiek papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

3.5 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie ma jakichkolwiek ograniczeń, innych niż wynikające z powszechnie obowiązujących ustaw, odnośnie wykonywania prawa głosu, w tym również ograniczeń czasowego wykonywania prawa głosu, jak również nie ma żadnych postanowień, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadanych papierów wartościowych.

3.6 Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

W Spółce nie ma jakichkolwiek ograniczeń, innych niż wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących ustaw, dotyczących przenoszenia praw własności z papierów wartościowych.

3.7 Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie z art. 13 Statutu Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków pełniących funkcję Prezesa, Wiceprezesa lub Członka Zarządu, powoływanych przez Radę Nadzorczą na trzyletnią kadencję – wspólną dla całego organu. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

Ponadto, Rada Nadzorcza może odwoływać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Zarząd Spółki wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo lub Statut dla pozostałych władz Spółki.

Do Zarządu mogą być powoływane osoby spośród akcjonariuszy lub spoza ich grona.

Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zarząd jest organem Spółki, powołanym przez Radę Nadzorczą, kierującym działalnością Spółki. Zarząd pod przewodnictwem Prezesa prowadzi sprawy Spółki oraz reprezentuje ją w czynnościach sądowych i pozasądowych.

Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, a nie zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do zakresu działania Zarządu.

Wszyscy członkowie Zarządu są zobowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki.

Ustanowienie prokury wymaga zgody wszystkich członków Zarządu, zaś odwołać prokurę może każdy członek Zarządu.

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

- 1) uchwalanie regulaminu i schematu organizacyjnego Spółki,
- 2) wnioskowanie do organów Spółki w sprawie zatwierdzenia projektów i planów Spółki,
- 3) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych zasad, regulaminów i instrukcji regulujących funkcjonowanie Spółki,
- 4) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie regulaminu Zarządu oraz wprowadzonych w nim zmian,
- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku jego obrad,
- 6) nadzór nad terminowym i należyтым wykonywaniem obowiązków, które wynikają z przepisów regulujących publiczny obrót papierami wartościowymi,
- 7) zapewnianie należytego prowadzenia księgowości Spółki,
- 8) składanie Radzie Nadzorczej, sporządzonego w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie,
- 9) składanie Sądowi Rejestrowemu, w ciągu dwóch tygodni po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Spółki oraz odpisu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia przedłożonych dokumentów,
- 10) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia strat,
- 11) ustalanie wielkości środków na wynagrodzenia pracowników Spółki, zasad awansowania i przyznawania nagród oraz innych świadczeń za pracę w Spółce,
- 12) wnioskowanie w sprawach tworzenia i likwidacji funduszy oraz określenia wielkości odpisów na te fundusze,
- 13) wnioskowanie do organów Spółki w sprawach zwiększenia lub zmniejszenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu, zmiany przedmiotu działalności, połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki oraz emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- 14) zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,
- 16) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- 17) występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- 18) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego,
- 19) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki gwarancji, poręczeń albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów, zastaw na środkach trwałych, ustanowienie hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, a także każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki o wartości przekraczającej 20% kapitału własnego Spółki.

3.8 Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki

GK IMMOBILE S.A. działa na podstawie postanowień obowiązujących przepisów prawa i uchwalonego Statutu Spółki. Zmiany w tekście Statutu są dokonywane zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych.

3.9 Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Funkcjonowanie Walnego Zgromadzenia oraz uprawnienia akcjonariuszy są uregulowane przepisami prawa, zwłaszcza przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Dokumenty stanowiące wewnętrzne regulacje Spółki są udostępnione na korporacyjnej stronie internetowej: www.immobile.com.pl.

Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. obejmują następujące sprawy:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- podejmowanie uchwał o podziale zysku lub pokryciu straty,
- udzielanie absolutorium Członkom organów Spółki z wykonywania przez nich obowiązków,
- dokonywanie zmian Statutu Spółki, w tym zmiany przedmiotu działalności, podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- rozwiązanie lub likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- sposób przeznaczenia czystego zysku, w tym ustalenie terminu nabycia prawa do dywidendy i terminu wypłaty dywidendy.

Poza powyższymi sprawami, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą również inne sprawy, wymienione w Kodeksie Spółek Handlowych lub w przepisach innych ustaw.

Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Każda akcja Spółki daje prawo do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki, który ustala również porządek obrad.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, przy czym w sprawach:

- emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji,
- zmiany Statutu,
- umorzenia akcji,
- obniżenia kapitału zakładowego,
- zbycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części,
- rozwiązania Spółki,

uchwały podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ oddanych głosów.

Przebiegiem Walnego Zgromadzenia kieruje jego Przewodniczący, który czuwa również nad przestrzeganiem Regulaminu Obrad i porządku obrad, zapewnia sprawny przebieg Walnego Zgromadzenia oraz poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy.

Na Walnym Zgromadzeniu, poza akcjonariuszami, mogą być również obecni w szczególności Członkowie organów Spółki, przedstawiciele Komisji Nadzoru Finansowego, osoby, których udział jest niezbędny z uwagi na rodzaj omawianych spraw (doradcy, przedstawiciele biegłego rewidenta), a także przedstawiciele mediów. Kwestie porządkowe, dotyczące m.in. prowadzenia obrad i organizacji głosowań, regulowane są szczegółowo w Regulaminie Obrad.

Podstawowymi prawami akcjonariuszy Spółki są:

- prawa majątkowe: prawo do dywidendy, prawo poboru akcji, prawo do kwoty likwidacyjnej;
- prawa korporacyjne: prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu, prawo głosu, prawo do informacji, prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, prawo do oceny działalności Członków organów Spółki.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Akcje Spółki nie są w żaden sposób uprzywilejowane. Statut Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie przewiduje też żadnych przywilejów o charakterze osobistym, ani też wyłączeń lub ograniczeń praw akcjonariuszy, wynikających z przepisów prawa, lub sposobu wykonywania praw przez akcjonariuszy.

3.10 Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2022 roku

Zarząd

Na dzień 31.12.2022 r. skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| – Rafał Jerzy | Prezes Zarządu |
| – Sławomir Winiecki | Wiceprezes Zarządu |
| – Piotr Fortuna | Członek Zarządu |

Od 01.01.2023 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie zmieniał się.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd Spółki może składać się z jednego lub większej liczby członków – liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna dla całego organu.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki pod przewodnictwem Prezesa Zarządu. Każdy Członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, nie zastrzeżone ustawą albo Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

Sprawy przekraczające zwykły zakres czynności Spółki wymagają podjęcia uchwały przez Zarząd, o ile Statut, kodeks spółek handlowych lub przepisy innych ustaw nie przewidują również konieczności uzyskania zgody Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w szczególności regulamin organizacyjny, określający organizację przedsiębiorstwa Spółki, zaciąganie kredytów, zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości 2.500.000 PLN. Zarząd na wniosek członka Zarządu może podejmować uchwały również w sprawach nie przekraczających zwykłego zarządu. Uchwały Zarządu zapadają większością głosów. W razie równej ilości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego posiedzenia Zarządu. Zarząd przyjmować może również inne ustalenia i wydawać polecenia zobowiązując jednocześnie wyznaczonych pracowników do ich wykonania. Podjęte uchwały, dla swojej ważności, powinny być podejmowane na piśmie z podpisami członków Zarządu. W razie sprzeczności interesów Spółki z osobistymi interesami członka Zarządu, jego małżonka i powinowatych do drugiego stopnia, członek Zarządu powinien wstrzymać się od udziału w rozstrzygnięciu takich spraw i może żądać zaznaczenia tego w protokole.

Posiedzenia Zarządu odbywają się przynajmniej raz w miesiącu. Szczegółowo tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu dostępny jest na korporacyjnej stronie internetowej Spółki (www.immobile.com.pl).

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. W przypadku gdy Zarząd jest jednoosobowy jedyny

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

członek Zarządu samodzielnie składa oświadczenie i podpisuje w imieniu Spółki. Oświadczenia składane Spółce oraz doręczenia pism mogą być dokonywane wobec jednego członka Zarządu lub prokurenta.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2022 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|----------------------|---|
| – Mirosław Babiaczyk | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| – Jerzy Nadarzewski | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| – Beata Jerzy | Sekretarz Rady Nadzorczej |
| – Rafał Płókarz | Członek Rady Nadzorczej |
| – Andrzej Paczuski | Członek Rady Nadzorczej |

Od 01.01.2023 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie zmieniał się.

Rada Nadzorcza działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej i obowiązujących przepisów, w tym przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej kadencji wynoszącej pięć lat. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być również wybrani według zasad określonych w art. 385 § 3-9 Kodeksu Spółek Handlowych. Ponadto w przypadku, gdy skład osobowy Rady zmniejszy się poniżej wymaganego minimum pięciu osób, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać powołania nowego członka Rady Nadzorczej tak, aby skład ilościowy tego organu wynosił wymagane minimum 5 osób. Taki wybór nowego członka Rady wymaga zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów członów Rady biorących udział w posiedzeniu, przy obecności, co najmniej połowy składu Rady. Za bezwzględną większość głosów uznaje się więcej niż 50% głosów oddanych za uchwałą członków Rady biorących udział w głosowaniu. W przypadku, gdy liczba głosów oddanych za uchwałą jest równa sumie głosów przeciwnych i wstrzymujących się, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia i podejmować na nim uchwały za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, a także może podejmować uchwały poza posiedzeniami w formie pisemnej lub za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który określa szczegółowo jej organizację i sposób wykonywania czynności. Regulamin Rady Nadzorczej jest dostępny na korporacyjnej stronie internetowej Spółki (www.immobile.com.pl).

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki, we wszystkich dziedzinach jej działalności. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:

- kontrola prawidłowości sporządzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat,
- badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności nadzorczych,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów członka Zarządu lub całego Zarządu,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

- delegowanie członka lub członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki w razie zawieszenia członków Zarządu czy też całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać,
- zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
- ustalanie zasad wynagradzania dla członków Zarządu,
- przyjmowanie dla wewnętrznych celów Spółki w formie uchwały jednolitego tekstu Statutu Spółki,
- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w prawie użytkownika wieczystego,
- wyrażanie zgody Zarządowi Spółki na: udzielenie gwarancji, poręczenia albo pożyczki, zakup akcji lub udziałów, ustanowienie zastawu lub hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, zlecenie udzielenia gwarancji lub poręczenia za Spółkę, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, a także na każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki, jeżeli wartość którejkolwiek z powyższych czynności przekracza 20% kapitału własnego Spółki,
- wyrażanie zgody na przydział akcji nabytych w celu ich zbywania w trybie art. 363 § 3 ksh,
- powoływanie i odwoływanie członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczącego oraz innych komitetów, komisji czy zespołów oraz określanie zasad działania takich ciał.

W 2022 roku Rada Nadzorcza odbyła 4 posiedzenia: w dniu 29.03.2022 r., 09.05.2022 r., 14.09.2022 r. oraz w dniu 07.12.2022 r. W trakcie posiedzeń Rada podejmowała uchwały oraz omawiała i rozpatrywała sprawy przedkładane przez Zarząd, które nie wymagały podejmowania uchwał. Rada podjęła 3 uchwały w trybie obiegowym tj. bez zwoływania i odbywania posiedzenia.

Komitet Audytu

Skład Komitetu Audytu Spółki na dzień 31.12.2022 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| – Rafał Płókarz | Przewodniczący Komitetu Audytu |
| – Mirosław Babiaczyk | Członek Komitetu Audytu |
| – Andrzej Paczuski | Członek Komitetu Audytu |

Od 01.01.2023 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Komitetu Audytu nie zmieniał się.

1. Rolą Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej (w rozumieniu przepisów Ustawy o rachunkowości) i współpraca z biegłymi rewidentami Spółki, Zarządem, audytorem wewnętrznym oraz innym zaangażowanymi stronami, w zakresie:

- 1) właściwego wdrażania i kontroli procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce i jej grupie kapitałowej,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

- 2) skuteczności funkcjonowania kontroli wewnętrznej w Spółce,
 - 3) właściwego funkcjonowania systemów identyfikacji i zarządzania ryzykiem,
 - 4) zapewnienia niezależności wewnętrznych i zewnętrznych audytorów,
 - 5) monitorowania relacji Spółki z podmiotami powiązаныmi,
 - 6) monitorowania działań kierownictwa w odpowiedzi na rekomendacje audytora wewnętrznego i biegłego rewidenta.
2. Do zadań Komitetu Audytu należy, poza obowiązkami wynikającymi z przepisów prawa, należy w szczególności:
- 1) monitorowanie:
 - a) procesu sprawozdawczości finansowej,
 - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
 - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania;
 - 2) kontrolowanie i monitorowanie pracy, w tym niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
 - 3) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania i jego przebiegu;
 - 4) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
 - 5) opracowanie polityki świadczenia przez firmę audytorską usług dodatkowych, które nie są badaniem;
 - 6) zatwierdzanie usług świadczonych przez audytora;
 - 7) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich (o której mowa w art. 16 ust. 2 Rozporządzenia 537/2014), zgodnie z przyjętymi politykami wyboru;
 - 8) monitorowanie rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę (polityki rachunkowości, standardy raportowania finansowego, kryteria konsolidacji sprawozdań finansowych Spółki w grupie kapitałowej);
 - 9) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce;
 - 10) przegląd systemu kontroli wewnętrznej, w tym mechanizmów kontroli: finansowej, operacyjnej, zgodności z obowiązującymi przepisami, oceny ryzyka;
 - 11) analiza raportów i spostrzeżeń audytora wewnętrznego Spółki oraz odpowiedzi Zarządu na te spostrzeżenia, łącznie z badaniem stopnia niezależności audytora wewnętrznego oraz opiniowaniem zamiarów zarządu w sprawie zatrudnienia i zwolnienia osoby kierującej komórką odpowiedzialną za audyt wewnętrzny;
 - 12) ocena (raz w roku) i bieżące monitorowanie systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance pod kątem zapewnienia, że główne ryzyka (w tym związane z przestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa i regulacji) są prawidłowo identyfikowane, zarządzane i ujawniane;
 - 13) ocena adekwatności prowadzonych przez Zarząd systemów identyfikacji, monitorowania i zmniejszania zagrożeń dla działalności Spółki;
 - 14) ocena dostosowania Spółki do spostrzeżeń, stanowisk i decyzji, kierowanych do Spółki ze strony Komisji Nadzoru Finansowego bądź innych podmiotów, które prowadzą nadzór nad działalnością prowadzoną przez Spółkę.
3. Rada Nadzorcza może powierzyć Komitetowi Audytu wspieranie Rady Nadzorczej w zakresie wykonywania innych, niż określone w ust. 1 i 2, czynności nadzorczych.

3.11 Informacje dotyczące Komitetu Audytu

Ustawowe kryterium niezależności spełniają Panowie Rafał Płókarz oraz Andrzej Paczuski.

Panowie Rafał Płókarz oraz Andrzej Paczuski posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Pan Rafał Płókarz wiedzę tą nabył jako absolwent Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu oraz College of Europe oraz podczas studiów i szkoleń na uniwersytetach zagranicznych, w: Angers, Nancy i DePaul University w Chicago. W latach 1994-2007 pracownik banków: Société Générale, Polskiego Banku Rozwoju, BRE Banku (obecny mBank) i Banku BPH. W latach 2007-2009 wiceprezes i członek Komitetu Zarządzającego banku prywatnego Edmond de Rothschild w Luksemburgu, oraz założyciel i dyrektor generalny polskiego przedstawicielstwa banku, wyspecjalizowanego w usługach typu wealth management.

Pan Andrzej Paczuski wiedzę tą nabył jako absolwent Wydziału Prawa i Administracji oraz Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, a także jako licencjonowany doradca podatkowy. W 2003 roku Andrzej Paczuski uzyskał tytuł Executive MBA na Uniwersytecie Illinois. Ukończył kurs dla doradców inwestycyjnych. Przez ponad 10 lat pracował w zespole doradztwa podatkowego PwC. Od 2006 roku Obecnie jest partnerem zarządzającym w Kancelarii Paczuski Taudul.

Członkiem Komitetu Audytu posiadającą wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent posiada Pan Mirosław Babiaczyk. Wiedzę tą nabył w okresie pełnienia obowiązków Członka Rady Nadzorczej w spółce dominującej GK Immobile S.A. (od 2013 roku).

Firma audytorska badająca sprawozdania finansowe Spółki oraz podmioty powiązane z tą firmą audytorską świadczyły w 2022 roku na rzecz Spółki dozwolone usługi niebędące badaniem. Usługi te związane były z weryfikacją pakietów konsolidacyjnych.

Jednym z zadań Rady Nadzorczej jest wybór firmy audytorskiej dokonującej badania sprawozdań finansowych Spółki. Wybór ten dokonywany jest w oparciu o Politykę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania, której podstawowe założenia zostały przedstawione poniżej.

Zgodnie ze Statutem Spółki, wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.

Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi firmy audytorskiej:

- a) cena zaproponowana przez firmę audytorską;
- b) możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Spółkę (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy etc.);
- c) dotychczasowe doświadczenie firmy audytorskiej w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym do Grupy Kapitałowej profilu działalności;
- d) dotychczasowe doświadczenie firmy audytorskiej w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- e) kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone w Grupie Kapitałowej badanie;
- f) dostępność wykwalifikowanych specjalistów z zakresu zagadnień specyficznych w sprawozdaniach finansowych, takich jak wycena rezerw aktuarialnych, wycena instrumentów pochodnych, analiza zagadnień podatkowych, projekty partnerstwa publiczno-prywatnego;
- g) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
- h) reputację firmy audytorskiej na rynkach finansowych;

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

- i) potwierdzenie niezależności firmy audytorskiej już na etapie procedury wyboru, potwierdzenie to powinno dotyczyć zarówno Spółki, jak i Grupy Kapitałowej.

Zgodnie z wprowadzoną w Spółce Polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem – Komitet Audytu jest obowiązany do wyrażenia zgody na zawarcie umowy na takie usługi po uprzedniej analizie zagrożeń i zabezpieczeń należności, o której mowa w art. 69-73 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym z dnia 11.05.2017 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1415).

Za dozwolone usługi niebędące badaniem świadczonym przez firmy audytorskie zgodnie z Polityką uznawane są:

- a) usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej lub usługi wydawania listów poświadczających, jeśli są wykonywane w związku z prospektem emisyjnym Spółki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
- b) usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym Spółki;
- c) badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29.04.2004 r.;
- d) weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
- e) potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez firmę audytorską sprawozdań finansowych;
- f) usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
- g) usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;
- h) poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla Rady Nadzorczej Spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego (w tym przeglądy sprawozdań) i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.

Badanie sprawozdania za 2022 rok przeprowadzane zostało przez firmę audytorską na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 24.06.2021 roku w sprawie wyboru audytora do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za lata 2021-2022 w celu umożliwienia biegłemu rewidentowi przeprowadzenia badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki i skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej Spółki za rok 2021, jak również do innych badań lub przeglądów, które przepisami powszechnie obowiązującymi są wymagane dla spółek publicznych.

Wybór firmy audytorskiej nastąpił w 2021 roku zgodnie z art. 66 ust 4 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości oraz zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki. Wybór ten został dokonany po rekomendacji Komitetu Audytu z dnia 23.06.2021 r. Wybór tego audytora dokonany został po przeprowadzeniu analizy ofert zgłoszonych przez kilka renomowanych kancelarii biegłych rewidentów.

W 2022 roku Komitet Audytu odbył 2 posiedzenia związane głównie z monitorowaniem procesu sprawozdawczości finansowej, w szczególności sprawozdania rocznego za 2021 rok i półrocznego za 2022 rok. Przed publikacją niniejszego sprawozdania odbyło się również posiedzenie Komitetu związane z monitorowaniem przygotowania sprawozdania finansowego za 2022 rok.

3.12 Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki

Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonych funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. W opinii Spółki kryteria te zapewniają efektywną realizację strategii, a w konsekwencji rozwój spółki i korzyści dla akcjonariuszy. Spółka nie widzi uzasadnienia dla konieczności opracowania i stosowania polityki różnorodności w stosunku do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.

4 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Informacje o toczących się postępowaniach zostały zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym- nota 35 *Sprawy sądowe*.

5 Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

5.1 Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2022 roku

W dniu 04.02.2022 roku Spółka otrzymała informację ze strony podmiotu pośredniczącego w przyjmowaniu ofert sprzedaży Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie w związku z wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż akcji ATREM S.A. z dnia 08.12.2021 r., o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której Emitent nabędzie 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

Rozliczenie transakcji sprzedaży akcji, w całości ze środków własnych Spółki, nastąpiło w dniu 09.02.2022 r. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

Atrem S.A.

W dniu 3 stycznia 2022 Spółka zawarła:

- z mBank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie aneks do umowy ramowej, na mocy którego Spółka ma prawo do składania zleceń udzielenia gwarancji Banku, w ramach limitu linii na gwarancje do maksymalnej kwoty 27.250.000,00 PLN, do dnia 03 stycznia 2023 r.
- z mBank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie umowę ramową na linię kredytową umożliwiającą Spółce korzystanie z finansowania Banku do 10.000.000 PLN, do dnia 03 stycznia 2025 r.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

W dniu 1 lutego 2022 r. Spółka zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym, na mocy którego Bank udzielił kredytu Spółce w wysokości 6.500 tys. PLN do dnia 23 lutego 2023 r.

W dniu 22 kwietnia 2022 Spółka podpisała umowę na dostawę i montaż Systemu Ochrony Tunelu na 34 stacjach I, II linii metra i STP Kabaty zawartą z Metro Warszawskie Sp. z o.o. Wynagrodzenie Spółki ujęte w umowie wynosi 10.576.770,00 zł brutto.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku Spółka w ramach konsorcjum w składzie: Atrem S.A. (jako Partner Konsorcjum) – T4B Sp. z o.o. (jako Lider Konsorcjum), zawarła umowę z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (Zamawiającym) na realizację zadania pn. „Modernizacja i wdrożenie systemów pomiarów hydrologicznych, sterowania i teletechnicznych na obiektach hydrotechnicznych RZGW Kraków i RZGW Wrocław”. Całkowite wynagrodzenie Konsorcjum wynosi 157.597.571,82 zł netto. Wartość prac Spółki w związku z umową konsorcjum wynosi 80.280.203,08 zł netto.

W dniu 27 maja 2022 roku zawarta została pomiędzy Spółką a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, umowa linii wielocelowej jak i produktów wchodzących w skład linii wielocelowej na łączną kwotę 20.000.000,00 PLN, w związku z potrzebą finansowania kontraktu z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, dot. inwestycji: „Modernizacja i wdrożenie systemów pomiarów hydrologicznych, sterowania i teletechnicznych na obiektach hydrotechnicznych RZGW Kraków i RZGW Wrocław”.

W dniu 14 października 2022 roku spółka podpisała umowę, której przedmiotem jest: „Budowa linii kablowych 110 kV Garbary – Cytadela, Garbary – EC Karolin wraz z budową stacji 110/15/6 kV Garbary celem poprawy zasilania miasta Poznań”, zawartą z Enea Operator Sp. z o.o. (dalej zwana Zamawiającym). Wynagrodzenie Spółki ujęte w umowie wynosi 42.113.821,14 zł netto, tj. 51.800.000,00 zł brutto.

W dniu 15 grudnia 2022 roku spółka jako wykonawca, podpisał z Barlinek Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Barlinku (dalej zwanym Zamawiającym) umowę, której przedmiotem jest: „Budowa stacji elektroenergetycznej głównego punktu odbioru GPO 110kV wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną”. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie w/w przedmiotu umowy wynosi 13.728.000,00 zł netto, powiększone o należny podatek VAT.

5.2 Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym

Atrem S.A.

W dniu 4 stycznia 2023 roku Spółka zawarła umowę z PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, której przedmiotem jest realizacja przez Emitenta zadania pn.: „Modernizacja stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Polanka w Czarnej Białostockiej na terenie Oddziału Białystok PGE Dystrybucja S.A.”, które ma zostać zrealizowane w terminie 24 miesięcy od daty podpisania Umowy. Wynagrodzenie Spółki wynikające z Umowy wynosi 15.895.000,00 zł netto, tj. 19.550.850,00 zł brutto.

W dniu 7 marca 2023 roku Spółka zawarła z Enea Operator Sp. z o.o. umowę, której przedmiotem jest realizacja zadania pn: „Przebudowa Stacji WN/SN Chociwel”. Wynagrodzenie Spółki ujęte w umowie wynosi 14.180.000 zł netto.

W dniu 29 marca 2023 roku Konsorcjum z udziałem Spółki w składzie: SEEN Technologie Sp. z o.o. - Lider Konsorcjum oraz Atrem S.A. - Partner Konsorcjum, zawarło umowę ze spółką Polskim Koncernem Naftowym ORLEN Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku _dalej zwany Zamawiającym_, na wykonanie w formule "pod klucz" - EPC kompletny i nowoczesny zespół Instalacji, w tym Instalację Wody Zdekarbonizowanej oraz Instalację Wydzielania Osadu, Stację Demineralizacji Wody, Stację Uzdatniania Kondensatu, na terenie Zakładu

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Produkcyjnego w Płocku, na potrzeby realizacji projektów rozwojowych w Zakładzie Produkcyjnym w Płocku. Wartość wynagrodzenia Emitenta w ramach Konsorcjum wynosi 253.437.581,96 zł _słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy miliony czterysta trzydzieści siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden złotych 96/100_ netto. Wartość wynagrodzenia całego w/w Konsorcjum wynosi 1.270.361.875,00 zł _słownie: jeden miliard dwieście siedemdziesiąt milionów trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych 00/100_ netto. Zabezpieczeniem należytego wykonania przedmiotu umowy będzie gwarancja bankowa o wartości 10% wynagrodzenia netto.

PJP Makrum S.A.

W dniu 16.03.2023 roku Grupa PJP Makrum S.A. nabyła wszystkie posiadane przez sprzedających (4 osób fizycznych) w QDS24 Sp. z o.o., stając się jedynym wspólnikiem tej spółki. Wartość transakcji ustalono na 100 tys. PLN.

W dniu 05.04.2023 roku PJP Makrum S.A. nabyło wszystkie posiadane przez sprzedających (2 osób fizycznych) udziały INICJATYWA PÓLNOCCNO ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o. stając się jedynym wspólnikiem spółki IPZ Sp. z o.o. Wartość transakcji ustalono na 10.600 tys. PLN.

6 Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

6.1 Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Mirosław Babiacyk – akcjonariusz Spółki, Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Rafał Płókarz – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- MJT Sp. z o.o. – Dobrcz (86-022), Marcelewo 3, Udziałowcy – Rafał Maria Jerzy (80% udziałów w kapitale zakładowym), Beata Jerzy (20% udziałów w kapitale zakładowym),
- Fundacja IMMO – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3, Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest jedynym Fundatorem.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

6.2 Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Grupy Kapitałowej, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania

W 2022 roku Grupa dokonała zwiększenia udziału w kapitale akcyjnym ATREM S.A. w wyniku dokonanego wezwania, rozszerzyła bazę hotelowa o dwa obiekty i przejęła działalność restauracyjną w Bydgoszczy. Dokonane inwestycje zostały sfinansowane ze środków własnych.

Spółki Grupy okresowo zawierają lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

7 Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

8 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

PODPISANE W 2022 ROKU UMOWY KREDYTOWE ORAZ ANEKSY DO UMÓW KREDYTÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE							
Spółka	Bank	Produkt	Data zawarcia umowy/ aneksu do umowy w 2022 r.	Termin wymagalności	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie
GK IMMOBILE S.A.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	16.12.2022	31.05.2024	17 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	24.06.2022	07.04.2023	5 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	24.06.2022 05.09.2022	21.06.2024	7 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	07.09.2022	08.09.2023	6 500	PLN EUR	WIBOR O/N + marża LIBOR EUR O/N + marża
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	05.09.2022	08.09.2023	5 000	PLN EUR	-
PJP MAKRUM S.A. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. Promstahl Sp. z o.o. ATREM S.A.	Santander Bank Polska SA	Multilinia	01.02.2022 07.03.2022 21.06.2022 21.07.2022 07.12.2022 13.12.2022	21.02.2024	45 000	PLN EUR USD	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

PJP MAKRUM S.A.	Santander Bank Polska SA	Kredyt inwestycyjny	21.07.2022	28.09.2024	9 850	PLN	WIBOR 1M + marża
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	02.08.2022	10.08.2023	22 400	PLN EUR	-
Promstahl GmbH	Volksbank eG	Overdraft	25.02.2022	nieokreślony	500	EUR	4,90%
ARONN Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	25.03.2022 19.04.2022	31.10.2026	2 702	EUR	EURIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	01.02.2022	24.02.2023	6 500	PLN	WIBOR O/N + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	03.01.2022 25.05.2022 18.07.2022 12.10.2022	03.01.2024	27 250	PLN	-
ATREM S.A.	mBank S.A.	Linia na finansowanie bieżącej działalności	03.01.2022	03.01.2025	10 000	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Umowa linii wielocelowej	27.05.2022	26.05.2024	20 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PBH S.A.	PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	15.06.2022	14.06.2024	5 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PBH S.A.	BNP Paribas Bank Polska SA	Wielocelowa linia kredytowa	10.10.2022	09.10.2023	7 123	PLN	WIBOR 1M + marża
PBH S.A.	Santander Bank Polska SA	Multilinia	23.02.2022 11.07.2022 29.09.2022	22.02.2024	10 000	PLN	WIBOR 1M + marża

W 2022 roku Spółki Grupy nie wypowiedziały, ani nie otrzymały wypowiedzeń żadnych umów kredytowych i pożyczek.

GK IMMOBILE S.A. zaciągnęła pięć pożyczek od osób fizycznych i jedną od osoby prawnej, niepowiązanych z Grupą Kapitałową IMMOBILE.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna (w tys.)	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2022 (w tys.)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	01.03.2022	€ 100	€ 0	31.05.2022	2%
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	01.03.2022	\$100	\$0	30.04.2022	2%
Podmiot niepowiązany	GK IMMOBILE S.A.	30.03.2022	2 400	2 400	31.03.2023	WIBOR1R+1%
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	13.04.2022	€ 100	€ 100	31.03.2023	2%
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	24.08.2022	€ 300	€ 300	31.08.2023	2%
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	04.10.2022	\$400	\$400	07.10.2023	2%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

9 Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

PBH S.A. udzieliła jedną pożyczkę osobie fizycznej niepowiązanej z Grupą Kapitałową IMMOBILE.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2022	Termin spłaty	Oprocentowanie
PBH S.A.	Osoba fizyczna	22.12.2022	200	200	22.12.2024	WIBOR3M+3%

10 Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

Spółki Grupy Kapitałowej IMMOBILE w okresie od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku nie udzielały, ani nie otrzymały żadnych poręczeń od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

W 2022 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast inne nowe poręczenia za zobowiązania podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2022 ROKU						
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Dokument	Beneficjent	Wartość poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
03.01.2022	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Oświadczenie o poręczeniu	mBank S.A.	12 000	03.04.2025
17.02.2022	GK IMMOBILE S.A. CDI 5 Sp. z o.o.	Focus Hotels S.A.	Umowa poręczenia	Podmiot niepowiązany	410	31.12.2022
23.02.2022	GK IMMOBILE S.A.	PBH S.A.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	10 000	22.02.2024
22.03.2022	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Podmiot niepowiązany	125	28.02.2024
29.03.2022	FOCUS Hotels S.A.	ARONN Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Santander Bank Polska S.A.	18 969	31.10.2031
25.03.2022	FOCUS Hotels S.A.	ARONN Sp. z o.o.	Umowa ramowa (IRS)	Santander Bank Polska S.A.	2 170	31.10.2031
27.05.2022	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Weksel in blanco poręczony przez GKI	BOŚ S.A.	4 000	26.05.2024
15.06.2022	GK IMMOBILE S.A.	PBH S.A.	Umowa poręczenia	PKO BP S.A.	5 000	14.06.2027
08.04.2022	PJP MAKRUM S.A.	Promstahl Ltd.	Guarantee Agreement	Podmiot niepowiązany	278	31.12.2022
10.05.2022	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Podmiot niepowiązany	350	30.01.2023
01.06.2022	PJP MAKRUM S.A.	Promstahl Ltd.	Declaration	Podmiot niepowiązany	417	31.12.2022

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

13.07.2022	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 4 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Podmiot niepowiązany	100	30.01.2023
10.10.2022	GK IMMOBILE S.A.	PBH S.A.	Oświadczenie poręczyciela wekslowego	BNP Paribas Bank Polska S.A.	7 123	09.10.2023
17.10.2022	PJP MAKRUM S.A.	Promstahl Ltd.	Guarantee	Podmiot niepowiązany	234	31.12.2023
24.10.2022	GK IMMOBILE S.A.	PJP MAKRUM S.A.	Umowa poręczenia	Podmiot niepowiązany	600	30.06.2025
12.12.2022	GK IMMOBILE S.A.	PJP MAKRUM S.A.	Payment Guarantee	Podmiot niepowiązany	375	28.02.2023

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w 2022 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W 2022 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2022 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE GK IMMOBILE S.A.					
16.03.2022	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 722	13.03.2023
06.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	975	30.06.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.					
20.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.03.2022
20.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	30.09.2022
02.02.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	325	08.07.2022
07.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	30.06.2022
12.05.2022	PKO BP S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	295	28.11.2022
13.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	1 000	31.12.2022
24.06.2022	Bank Gospodarstwa Krajowego	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja płynnościowa	5 600	20.09.2024
03.08.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	325	15.03.2023
08.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.10.2022
18.08.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja przetargowa	140	21.11.2022
25.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	1 200	31.12.2022
30.09.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja terminowych płatności	500	31.12.2022
03.10.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja terminowych płatności	500	31.12.2022
23.11.2022	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.03.2023
20.12.2022	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja terminowych płatności	185	31.12.2026
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
02.02.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 659	24.10.2022

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

16.02.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 349	31.10.2022
04.04.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	225	05.08.2022
05.04.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	860	10.06.2023
13.06.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	500	03.08.2022
01.07.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	50	03.08.2022
29.08.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	250	30.06.2025
30.08.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	25	10.10.2022
16.09.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu kaucji	12	28.02.2026
03.10.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	720	31.08.2025
25.10.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	773	31.10.2025
26.10.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	50	14.02.2023
28.12.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	60	03.03.2023
27.12.2022	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	50	13.04.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.					
28.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	2	26.09.2026
31.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	9	18.12.2025
01.02.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	2	25.03.2023
02.02.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	9	18.06.2022
16.03.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	40	25.04.2022
22.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	176	29.08.2022
24.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	56	24.03.2026
24.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	31	29.07.2026
24.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	59	09.12.2025
04.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	227	10.10.2022
08.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	647	30.05.2023
06.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	5	05.09.2027
04.11.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	166	14.05.2023
07.11.2022	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	737	13.08.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 26.01.2022	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	1 741	bezterminowe

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

do 08.12.2022					
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
24.01.2022	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	250	14.01.2023
27.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	95	31.08.2023
27.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	61	31.08.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
07.02.2022	Santander Bank Polska S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	2 603	05.05.2027
12.01.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.03.2022
16.02.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	120	23.05.2022
16.02.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	25	04.04.2022
30.03.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	39	06.06.2022
04.04.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	638	05.08.2022
06.04.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	12	13.06.2022
06.04.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	35	13.06.2022
12.04.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	529	29.01.2030
27.04.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja płatności	7 853	28.02.2027
19.05.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	650	26.07.2022
19.05.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja płatności	9 817	07.08.2023
27.05.2022	Bank Gospodarstwa Krajowego	ATREM S.A.	gwarancja płynnościowa	16 000	26.08.2024
01.06.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	06.09.2022
13.06.2022	BOŚ S.A.	ATREM S.A.	regwarancja	9 817	07.08.2022
14.06.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	200	26.09.2022
25.07.2022	BOŚ S.A.	ATREM S.A.	gwarancja krajowa dobrego wykonania umowy	7 853	28.02.2024
10.08.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	1 473	28.02.2027
10.08.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	14	23.09.2022
11.08.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	450	27.10.2022
16.08.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	60	21.10.2022
29.08.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja z tytułu przystąpienia do przetargu na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych	65	30.09.2022
12.09.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad lub usterek	781	22.06.2027
20.09.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	180	31.10.2022
23.09.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	500	28.12.2022
28.09.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	350	02.12.2022
13.10.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	2 590	14.10.2027
18.10.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	65	20.01.2023
30.11.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	200	03.01.2023
30.11.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	150	06.02.2023
08.12.2022	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	950	14.03.2023
15.12.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	350	21.02.2023
15.12.2022	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	350	20.02.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A.					
26.01.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	182	07.10.2022
31.01.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	78	01.08.2022
02.02.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	58	07.10.2022

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

04.02.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	21	07.10.2022
22.02.2022	Bank Gospodarstwa Krajowego	PBH S.A.	gwarancja płynnościowa	8 000	22.05.2024
28.02.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	14	07.10.2022
03.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	61	07.10.2022
03.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	74	07.10.2022
04.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	20	07.10.2022
07.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	91	07.10.2022
14.03.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	22	07.10.2022
12.04.2022	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	78	07.10.2022
11.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	93	06.04.2023
11.04.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	42	10.04.2023
19.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	59	15.05.2023
20.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	21	19.05.2023
26.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	74	19.05.2023
26.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	41	25.05.2023
30.05.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	12	20.05.2023
03.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	64	25.03.2023
03.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	45	25.05.2023
06.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	47	29.05.2023
06.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	13	10.12.2022
07.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	52	02.06.2023
08.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	38	02.06.2023
09.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	27	19.05.2023
10.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	39	08.06.2023
14.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	23	27.04.2023
14.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	76	27.04.2023
20.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	16	25.05.2023
22.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	21	29.05.2023
24.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	82	23.06.2023
29.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	25	20.05.2023
01.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	24	23.06.2023
06.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	38	04.07.2023

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

12.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	27	28.02.2023
18.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	56	28.04.2023
18.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	56	28.04.2023
19.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	48	28.04.2023
22.07.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	10	29.05.2023
11.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	81	01.08.2023
11.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	5	04.08.2023
12.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	19	29.05.2023
19.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	53	29.09.2023
19.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	18	11.08.2023
25.08.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	106	06.10.2023
06.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	45	06.10.2023
06.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	14	06.10.2023
07.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	80	06.10.2023
08.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	78	06.10.2023
08.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	23	06.10.2023
09.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	2	07.08.2023
09.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	18	06.10.2023
09.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	65	06.10.2023
09.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	79	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	21	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	193	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	13	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	69	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	36	06.10.2023
12.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	4	06.10.2023
13.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	26	06.10.2023
13.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	88	06.10.2023
13.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	13	06.10.2023
14.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	10	06.10.2023
15.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	8	06.10.2023

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

15.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	109	06.10.2023
29.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	23	04.08.2023
29.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	12	29.05.2023
29.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	22	06.10.2023
29.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	2	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	17	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	82	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	2	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	6	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	80	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	75	06.10.2023
30.09.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	7	06.10.2023
03.10.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty	22	06.10.2023
03.10.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	11	06.10.2023
03.10.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	79	06.10.2023
04.10.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	92	16.08.2023
04.10.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	7	06.10.2023
04.10.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	110	06.11.2023
06.10.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	46	20.09.2023
10.10.2023	Bank Gospodarstwa Krajowego	PBH S.A.	gwarancja płynnościowa	5 699	09.01.2024
08.11.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	10	12.10.2023
14.11.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	36	31.10.2023
15.11.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja zapłaty czynszu najmu, należytego wykonania umowy najmu	44	07.11.2023
29.12.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	93	31.12.2023
29.12.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	88	31.12.2023
30.12.2022	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	101	10.01.2024

* Gwarancje w walutach obcych – wartość wg kursu walutowego z dnia 31.12.2022 r.

Za wyjątkiem jednej gwarancji w kwocie 325 tys. PLN, udzielonej w dn. 02.02.2022 r., a następnie w dn. 03.08.2022, na zlecenie PJP MAKRUM S.A., zabezpieczającej dobre wykonanie umowy zawartej z CDI 7 Sp. z o.o., Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji udzielonych są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2022 ROKU						
Data wystawienia	Gwarant	Zobowiązany	Rodzaj gwarancji	Rodzaj zobowiązania	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
OTRZYMANE PRZEZ PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.						
14.01.2022	InterRisk	ENERGOPIAST SP. Z .O.O.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	104	30.03.2026
02.02.2022	Danske Bank A/S	Assa Abloy Mercor Doors Sp. z o. o.	gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki	147	14.11.2022
02.02.2022	Danske Bank A/S	Assa Abloy Mercor Doors Sp. z o. o.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania umowy na okres realizacji	40	14.11.2022
02.02.2022	Danske Bank A/S	Assa Abloy Mercor Doors Sp. z o. o.	gwarancja bankowa	gwarancja na okres rękojmi i gwarancji	20	14.12.2027
11.02.2022	BNP Paribas S.A.	SCHINDLER POLSKA SP. Z O.O.	gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki	27	14.06.2022
14.02.2022	BNP Paribas S.A.	SCHINDLER POLSKA SP. Z O.O.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania oraz rękojmi i gwarancji jakości oraz usunięcia wad i usterek	4	30.09.2027
04.03.2022	Bank Pekao S.A.	LAMILUX POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancji rękojmi za wady i gwarancji jakości	3	16.11.2025
03.03.2022	UNIQA	Firma Ogólnobudowlana DACH-POL Maciej Lipski	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja ubezpieczeniowa należytego wykonania kontraktu oraz właściwego usunięcia wad i usterek	69	01.04.2028
21.03.2022	PZU S.A.	STALTECH - KONSTRUKCJE Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad	14	29.11.2025
07.04.2022	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia Spółka Akcyjna	World Acoustic Group S.A	gwarancja ubezpieczeniowa	Gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad lub usterek	1 074	31.01.2026
12.04.2022	PZU S.A.	Absorber Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja zwrotu zaliczki	187	13.08.2022
13.04.2022	PZU S.A.	„INTELPLAST” Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja zwrotu zaliczki	300	30.09.2022
28.04.2022	PZU S.A.	ZAKŁAD ŚLUSARSKI TERESA SZYSZKA	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad lub usterek	145	01.05.2025
14.04.2022	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	PAL-GAZ PALACZ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA	gwarancja ubezpieczeniowa	Gwarancja należytego wykonania prac i właściwego usunięcia wad lub usterek	103	02.02.2028

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

31.03.2022	UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Zakład Usług Wodno- Wodociągowych Czajkowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Brodnicy	gwarancja ubezpieczeniowa	Gwarancja ubezpieczeniowa właściwego usunięcia wad i usterek	79	28.04.2025
31.05.2022	Bank Spółdzielczy we Wronkach	Zakład Elektroinstalacyjny Śniegowscy Spółka Cywilna (Magdalena Śniegowska Zakład Elektroinstalacyjny, Śniegowski Jarosław Zakład Elektroinstalacyjny)	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	334	30.11.2022
21.06.2022	BNP Paribas S.A.	PROGRESS ECO S.A. (gw.na GMW+cesja na rzecz PJP BUD)	gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki z redukcją	188	31.12.2022
27.06.2022	BANK MILLENIUM S.A.	BEL-POL SP. Z O.O.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy i rękojmi za wady i gwarancja jakości	2	30.11.2025
06.07.2022	Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych Spółka Akcyjna	STALTECH- KONSTRUKCJE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i właściwego usunięcia wad i/lub usterek	28	30.09.2025
07.06.2022	Santander Bank Polska S.A.	MERCOR S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	13	15.10.2025
15.06.2022	ERGO HESTIA	SOLAIR INSTALACJE SP. Z O.O.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy	50	02.03.2027
12.07.2022	Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "TUW"	GK-Elektro Sp. z o. o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	337	31.01.2028
14.07.2022	Societe Generale Spółka Akcyjna Oddział w Polsce	Schneider Electric Polska Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja zwrotu zaliczki	363	12.08.2022
20.07.2022	UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	MICHAŁ NOWAKOWSKI LUXASTYL	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja zwrotu zaliczki	135	28.02.2023
18.08.2022	BANK MILLENIUM S.A.	BEL-POL SP. Z O.O.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy i rękojmi za wady i gwarancja jakości	4	30.11.2025
07.09.2022	TUIr Allianz Polska S.A.	ELEKTROMONTAŻ - RZESZÓW S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	30	30.07.2025
20.09.2022	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	LEKKAOBUDOWA SP. Z O.O. SP.K.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	3	02.11.2027
20.09.2022	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	LEKKAOBUDOWA SP. Z O.O. SP.K.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	2	08.08.2025
OTRZYMANE PRZEZ ATREM S.A.						
23.02.2022	Deutsche Bank	ABB Industrial Solutions (Bielsko-Biała) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi	90	30.05.2025
25.03.2022	ING Bank Śląski S.A.	HORUS-ENERGIA SP. Z O.O.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz z tytułu usunięcia wad i usterek	28	30.10.2025
21.06.2022	STU Ergo Hestia S.A.	Nextiva Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	z tytułu należytego wykonania i	240	11.03.2027

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

				usunięcia wad i usterek		
20.07.2022	Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna	Zarmen Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja usunięcia wad i usterek w czasie gwarancji i rękojmi	68	13.06.2027
22.07.2022	Skandinaviska Enskilda Banken AB (Spółka Akcyjna)	Siemens Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja wykonania zobowiązań umownych	190	30.01.2030
04.07.2022	Generali T.U. S.A.	ZARMEN SP. Z O.O.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	72	07.01.2028
06.10.2022	InterRisk	Przedsiębiorstwo Wielobranżowego "KLIMA-WENT" Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	31	27.07.2027
06.10.2022	InterRisk	Przedsiębiorstwo Wielobranżowego "KLIMA-WENT" Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	2	27.07.2027
24.10.2022	InterRisk	"ELTEL" Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy	12	29.07.2026
02.02.2022	UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	COMPARTEC Rafał Zdychowski	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	24	31.05.2025
17.11.2022	InterRisk	PROCOM SYSTEM S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy	2490	20.03.2027

11 Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 28.04.2023 r.

W 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie dokonywała emisji akcji, obligacji lub innych papierów wartościowych.

12 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Grupa Kapitałowa nie publikowała prognozy wyników na rok 2022.

13 Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

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

Reorganizacja Grupy spowodowała znaczące zmiany w priorytetach zarządzania zasobami finansowymi. Obok zapewnienia bieżącej płynności finansowej istotne znaczenie ma zapewnienie długoterminowej zdolności do terminowego regulowania cyklicznych zobowiązań z tytułu rat kapitałowych i odsetek od długoterminowych kredytów bankowych.

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

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

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

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

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

Istotne znaczenie dla zarządzania zasobami finansowymi miały tu zawarte przez Spółki majątkowe (właściciele nieruchomości hotelowych) w listopadzie 2020 roku z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych, zgodnie z którymi spłata rat kapitałowych została zawieszona aż do końca marca 2022 roku. Grupa, ze względu na pandemię koronawirusa, a w związku z tym mocne spowolnienie w hotelarstwie, zabezpieczyła się w ten sposób przed ewentualną utratą płynności w tym segmencie. Od kwietnia 2022 roku Grupa systematycznie spłaca zaciągnięte kredyty w tym segmencie.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

W segmencie odzieżowym działalność operacyjna jest finansowana głównie z kredytów w rachunku bieżącym. Posiadane w bankach linie na gwarancje i akredytywy umożliwiają między innymi zabezpieczenie transakcji handlowych obciążonych ryzykiem związanym z dostawą oraz jakością zamówionych towarów.

Na dzień 31.12.2022 roku Grupa nie spełniała następujących zobowiązań finansowych zawartych w umowach kredytowych:

- w umowie kredytu obrotowego zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a ING Bank Śląski S.A. wskaźnik udziału kapitału własnego nie osiągnął minimalnego poziomu,
- w umowie multilinii zawartej pomiędzy PBH S.A. a Santander Bank Polska S.A. wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość, a wskaźnik kapitalizacji nie osiągnął minimalnego poziomu. Spółka otrzymała w dniu 30.12.2022 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy.

Pomimo niespełnienia ww. wskaźników finansowych nie ma ryzyka wypowiedzenia lub skrócenia umów kredytowych, a współpraca z bankami układa się pozytywnie.

14 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W roku 2023 jak i kolejnych Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych:

1) Developing

- Budowa kolejnych etapów Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy;
- Budowa kolejnych etapów Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy;
- Budowa pierwszego i kolejnych etapów Osiedla Rabatki (Czarna Droga) w Bydgoszczy;
- Wykończenie budynku usługowo-biurowego IMMOBILE K3 w Bydgoszczy.

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

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

2) Hotelarstwo

W najbliższych latach spółka zamierza kontynuować swój rozwój poprzez dzierżawę kolejnych hoteli na terenie Polski a także rozwijać biznes restauracyjny pozyskując kolejne lokale gastronomiczne w największych polskich miastach.

3) Przemysł

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka zależna PJP Makrum objęła 100% udziałów w dwóch nowych podmiotach. Grupa rozważa poniesienie nakładów na kolejne ewentualne akwizycje podmiotów

przemysłowych działających w segmentach komplementarnych do aktualnej działalności Grupy, jak i rozszerzających zakres oferowanego asortymentu produktów i usług.

4) **Odzież**

Przejęcia innych marek z branży modowej, operujących dotychczas głównie w e-commerce. Na początku 2023 roku spółka podpisała umowę zakupu biżuteryjnej marki Marasimsim, nabyła ponad 84% akcji Spółki AKARDO (obuwie i galanteria skórzana) oraz objęła ponad 50% udziałów w Błonie Sp. z o.o. (producent zegarków) i jest w trakcie rozmów z kilkoma innymi markami. Przejęcia te pomogą rozszerzyć zakres asortymentowy, dotrzeć do nowej grupy klientek a w przyszłości zwiększyć powierzchnię najmowanych lokali i poprawić swoją pozycję w rozmowach z Wynajmującymi.

15 Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu i możliwym wpływem na wyniki w kolejnych latach

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2021.

Wraz z całkowitym zniesieniem obostrzeń w maju 2022 negatywny wpływ pandemii COVID-19 na sytuację finansową Grupy, zwłaszcza widoczny w segmencie hotelarskim i odzieżowym został znacząco ograniczony.

W związku z napaścią Federacji Rosyjskiej na Ukrainę w dniu 24.02.2022 roku pojawiły się nowe ryzyka dotyczące całą polską gospodarkę jak i Grupę. W momencie publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską gospodarkę, a jej konsekwencje (w przypadku utrzymującego się konfliktu) z miesiąca na miesiąc będą narastać.

Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt tj. Rosją i Ukrainą ani też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią.

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na funkcjonowanie Grupy w związku z kontynuacją konfliktu, są:

- niestabilna i bardzo wrażliwa na impulsy zewnętrzne sytuacja na rynku wyrobów stalowych oraz znaczne wahania cen nośników energii i paliw,
- znaczne wahania kursów walut,
- przejściowe problemy z dostępnością środków produkcji - działania wojenne i wprowadzone sankcje mają nadal wpływ na trwałość części łańcuchów dostaw.

Grupa zidentyfikowała najważniejsze grupy ryzyka związane z obecnie trwającym konfliktem zbrojnym oraz wpływ tej sytuacji na otoczenie prawne i rynkowe Grupy:

- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadań przez inwestora,
- brak płatności od kontrahenta z uwagi na zachwianą płynność (np. z powodu istotnego zaangażowania aktywów na rynkach wschodnich), utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- niemożności terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

- braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
- brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w ich kadrze,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.
- ryzyka spowodowane decyzjami administracyjnymi władz Polski, UE, NATO, ograniczającymi możliwość swobodnego handlu, wzrostu stóp procentowych itp.,
- ryzyka znacznego spowolnienie gospodarczego oraz wysokiej inflacji i bezrobocia (stagflacja) – ograniczanie nowych inwestycji,
- eskalacja terytorialna konfliktu, powodująca pojawienie się nowych ryzyk/ zagrożeń,
- zmiany preferencji klientów segmentu hotelarskiego.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest, na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego możliwe, z uwagi na charakter zagrożenia i dynamicznie zmieniające się uwarunkowania polityczne i gospodarcze.

Na dzień publikacji sprawozdania konflikt w Ukrainie pozostaje bez istotnego wpływu na zachowanie ciągłości produkcji zarówno w obszarze zatrudnienia jak i dostępności surowców.

Ze względu na wzrost cen czynników produkcji podejmowane są działania zmierzające do renegocjacji cen dla długoterminowych kontraktów.

Zarząd Jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji związanej z wojną w Ukrainie oraz jej wpływu na działalność Grupy i w przypadku jakiegokolwiek istotnej zmiany uwarunkowań polityczno-gospodarczych będzie podejmował stosowne decyzje w celu odgraniczania zagrożeń i ich negatywnych skutków dla funkcjonowania Grupy.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z wojną na Ukrainie Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności Grupy na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i ocenił, w tym na bazie sporządzonych projekcji finansowych dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych z poszczególnych działalności w ramach segmentów operacyjnych Grupy, iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2022 istotny wpływ miały:

- wzrost przychodów i zysk w segmencie przemysłu,
- wzrost przychodów i zysk w segmencie hotelarskim,
- wzrost przychodów w budownictwie przemysłowym,
- wzrost przychodów w segmencie deweloperskim,
- wzrost przychodów i zysk w segmencie automatyki i elektroenergetyki,
- spadek przychodów i strata w segmencie odzieżowym.

Na wyniki Grupy w roku 2023 istotny wpływ będą mieć:

- wojna w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej ,

- drastyczny wzrost inflacji (w tym na podstawowych dla Grupy surowcach i materiałach) i stóp procentowych oraz duża zmienność na rynku walutowym,
- przejęcia i otwarcia nowych lokali gastronomicznych,
- duża wartość rozpoznanego przychodu i marży w segmencie deweloperskim,
- portfel zamówień w segmencie budownictwa przemysłowego oraz automatyki i elektroenergetyki,
- zakończenie kolejnych etapów inwestycji segmentu deweloperskiego,
- zmiany organizacyjne i biznesowe w segmencie odzieżowym,
- nowe podmioty wchodzące w skład Grupy.

16 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej

16.1 Czynniki zewnętrzne

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

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie),
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, odzieży, automatyce i elektroenergetyce, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym oraz energetycznym,
- poziom stóp procentowych i kursów walutowych,
- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- skala inwestycji w sektorze energetycznym i gazowym, sieci przesyłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji w gazownictwie,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: popyt na usługi budowlane, ale także wzrost cen materiałów i usług budowlanych, podaż usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy oraz związany z nim poziom inflacji,
- poziom kursu EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej oraz poziom USD na zakupy importowe,
- sytuacja na GPW, rzutująca na plany inwestycyjne Grupy, w tym ewentualne akwizycje lub decyzje o debiucie Spółek z Grupy.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

16.2 Czynniki wewnętrzne

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

- efekty reorganizacji segmentu modowego i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nie działalności,
- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PJP MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A.,
- efektywne włączenie do Grupy nabytych podmiotów w segmencie przemysłowym, modowym oraz hotelowym,
- realizacja kontraktów ATREM S.A. i uzyskanie kolejnych projektów,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci Focus Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego,
- reorganizacja modelu sprzedaży i zwiększenie działań proaktywnych segmentu przemysłowego w kraju i zagranicą,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie.

16.3 Dywidenda

Zarząd Spółki rekomenduje pokrycie straty netto za rok 2022 z zysków przyszłych okresów.

W 2022 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,04 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 3.014.517,28 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 09.09.2022 r., termin wypłaty ustalono na dzień 23.09.2022 r.

W 2021 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wypłaciła dywidendy.

W 2020 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,02 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 1.507.258,64 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 29.09.2020 r., termin wypłaty ustalono na dzień 13.10.2020 r.

W 2019 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,08 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 6.029.034,56 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 24.09.2019 r., termin wypłaty ustalono na dzień 08.10.2019 r.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

W 2018 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,07 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 5.275.405,24 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 07.09.2018 r., termin wypłaty ustalono na dzień 21.09.2018 r.

W roku 2017 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,06 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 4.521.775,92 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 31.08.2017 r., termin wypłaty ustalono na dzień 30.09.2017 r.

W roku 2016 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,05 PLN na akcję, w łącznej kwocie 3.643.147 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 22.08.2016 r., termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 12.09.2016 r.

17 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową

W 2022 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu.

Działania polegające na wyodrębnieniu działalności operacyjnej do spółek zależnych poskutkowały zmianą charakteru funkcjonowania GK IMMOBILE S.A., a co za tym idzie modelem i zasadami zarządzania przedsiębiorstwem.

Odpowiedzialność za bieżące zarządzanie działalnością operacyjną należy do Zarządów podmiotów zależnych, pozostawiając w GK IMMOBILE S.A. decyzje o strategicznym znaczeniu dla funkcjonowania całej Grupy Kapitałowej oraz optymalizacji wykorzystania posiadanego majątku.

Zdaniem Zarządu wyodrębnienie działalności operacyjnej do spółek zależnych, przyczynia się do:

- skutecznego zarządzania kierownictwa spółek zależnych nad mniejszymi podmiotami o jednolitym profilu działalności i prostej strukturze,
- jednoznacznej oceny efektywności ekonomicznej i finansowej wyodrębnionych działalności,
- rozdzielenia działalności operacyjnej od majątku.

Sytuacja rynkowa związana z wojną w Ukrainie oraz epidemią koronawirusa wymaga od Zarządu Spółki dominującej oraz Spółek Zależnych dostosowania dotychczasowych sposobów zarządzania i organizacji działalności do dynamicznie zmieniającej się sytuacji rynkowej oraz prawnej.

18 Umowy zawarte pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie

Spółki Grupy Kapitałowej w 2022 roku nie zawarły takich umów.

19 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami

Informacje o:

- 1) wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku;
- 2) wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych;
- 3) wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

zostały zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, nota 38.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.

20 Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę oraz informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 28.04.2023 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Stan na 31.12.2021</i>	<i>Zwiększenie stanu posiadania</i>	<i>Zmniejszenie stanu posiadania</i>	<i>Stan na 31.12.2022</i>
Zarząd				
Rafał Jerzy	27 979 611	97 347	0	28 076 958
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	0	0	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	93 200	31 800	0	125 000
Rada Nadzorcza				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	0	0	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Płókarz	500	0	0	500

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce do dnia publikacji niniejszego sprawozdania informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

Akcje PJP MAKRUM S.A.

W posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie ma żadnych akcji PJP MAKRUM S.A.

Akcje ATREM S.A.

W posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie ma żadnych akcji ATREM S.A.

Spółki Grupy Kapitałowej nie zostały powiadomione i nie posiadają informacji własnych w sprawie umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy.

21 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółki Grupy Kapitałowej nie prowadzą programów akcji pracowniczych.

22 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na podstawie umowy z dnia 09.08.2021 roku. Umowa została zawarta na:

- przeprowadzenie badania Sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dnia 31 grudnia 2022 roku,
- przeprowadzenie badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dnia 31 grudnia 2022 roku,
- procedury audytowe wykonywane na potrzeby badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz na potrzeby przeglądu Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzanego na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku (głównie spółki z segmentu Developing)
- przeprowadzenie przeglądu Skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku oraz dnia 30 czerwca 2022 roku,
- przeprowadzenia przeglądu Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku oraz dnia 30 czerwca 2022 roku.

Spółka korzystała z usług wybranej firmy audytorskiej od 2014 roku w zakresie badania jednostkowych i skonsolidowanych rocznych sprawozdań finansowych oraz na przeprowadzenie przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych półrocznych sprawozdań finansowych.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza w drodze akcji ofertowej, z grona renomowanych firm audytorskich, gwarantujących wysokie standardy usług i niezależność.

Informacje nt. wynagrodzenia biegłego rewidenta zostały zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym rozdział, nota 39. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.

Na podstawie oświadczenia otrzymanego od Rady Nadzorczej Zarząd Spółki informuje, że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2022 rok, sporządzone zgodnie z art. 55 ust. 2b Ustawy o Rachunkowości, zostało opublikowane wraz ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2022 rok i umieszczone na stronie internetowej Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. w sekcji poświęconej danym finansowym za 2022 rok: www.immobile.com.pl.

Bydgoszcz, dn. 28 kwietnia 2023 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

www.immobile.com.pl