



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 2021 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 29 KWIECZNIA 2022 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2021 rok, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym	5
1.1.	Opis organizacji 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.	Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej Emitenta	7
1.3.	Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2021 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach....	9
1.4.	Rachunek wyników	10
1.5.	Przepływy pieniężne	11
1.6.	Analiza wskaźnikowa	12
1.7.	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2021.....	13
1.8.	Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta	13
1.9.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.....	13
1.10.	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 2021 roku	13
1.11.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi.....	24
2.	Informacje o przyjętej strategii rozwoju Grupy Kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w 2021 roku wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności Grupy do dnia 31.12.2022 roku	25
3.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona	26
4.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	28
4.1.	Deklaracja ładu korporacyjnego	28
4.2.	Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	30
4.3.	Akcjonariat Spółki	31
4.4.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	32
4.5.	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu.....	32

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

4.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.....	33
4.7.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	33
4.8.	Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki.....	34
4.9.	Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania.....	34
4.10.	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 2021 roku	36
4.11.	Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki.....	41
5.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	41
6.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	41
6.1.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2021 roku	41
6.2.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym.....	45
7.	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.....	46
7.1.	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową	46
7.2.	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	47
8.	Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	47
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	47
10.	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	49
11.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanym	50
12.	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 29.04.2022 r.	59
13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	59

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

14.	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.....	59
15.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	61
16.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu.....	62
17.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej	63
	17.1. Czynniki zewnętrzne	63
	17.2. Czynniki wewnętrzne.....	64
	17.3. Dywidenda.....	65
18.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową	65
19.	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	66
20.	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	66
21.	Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę	66
22.	Informacje o znanych spółkom Grupy Kapitałowej umowach, zawartych do dnia 29.04.2022 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	67
23.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	67
24.	Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	67

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2021 rok, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym

1.1. Opis organizacji 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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Sp. z o.o.*	Bydgoszcz Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 10 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATREM S.A.**	Bydgoszcz Polska
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PBH S.A.**	Bydgoszcz Polska
QIOSK Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

* Konsolidacja obejmuje również wyniki spółek MODULO Parking Sp. z o.o. oraz Promlift Sp. z o.o., które w dniu 02.08.2021 r. połączyły się ze spółką Promstahl Sp. z o.o., której firma przed połączeniem brzmiała Promstahl Polska Sp. z o.o.

** Konsolidacja obejmuje również wyniki Spółek „S” – Sp. z o.o., które w dniu 01.09.2021 r. połączyły się ze spółką PBH S.A. oraz wyniki spółki GAO Sp. z o.o., która połączyła się ze spółką PBH S.A. w dniu 31.12.2021 r.

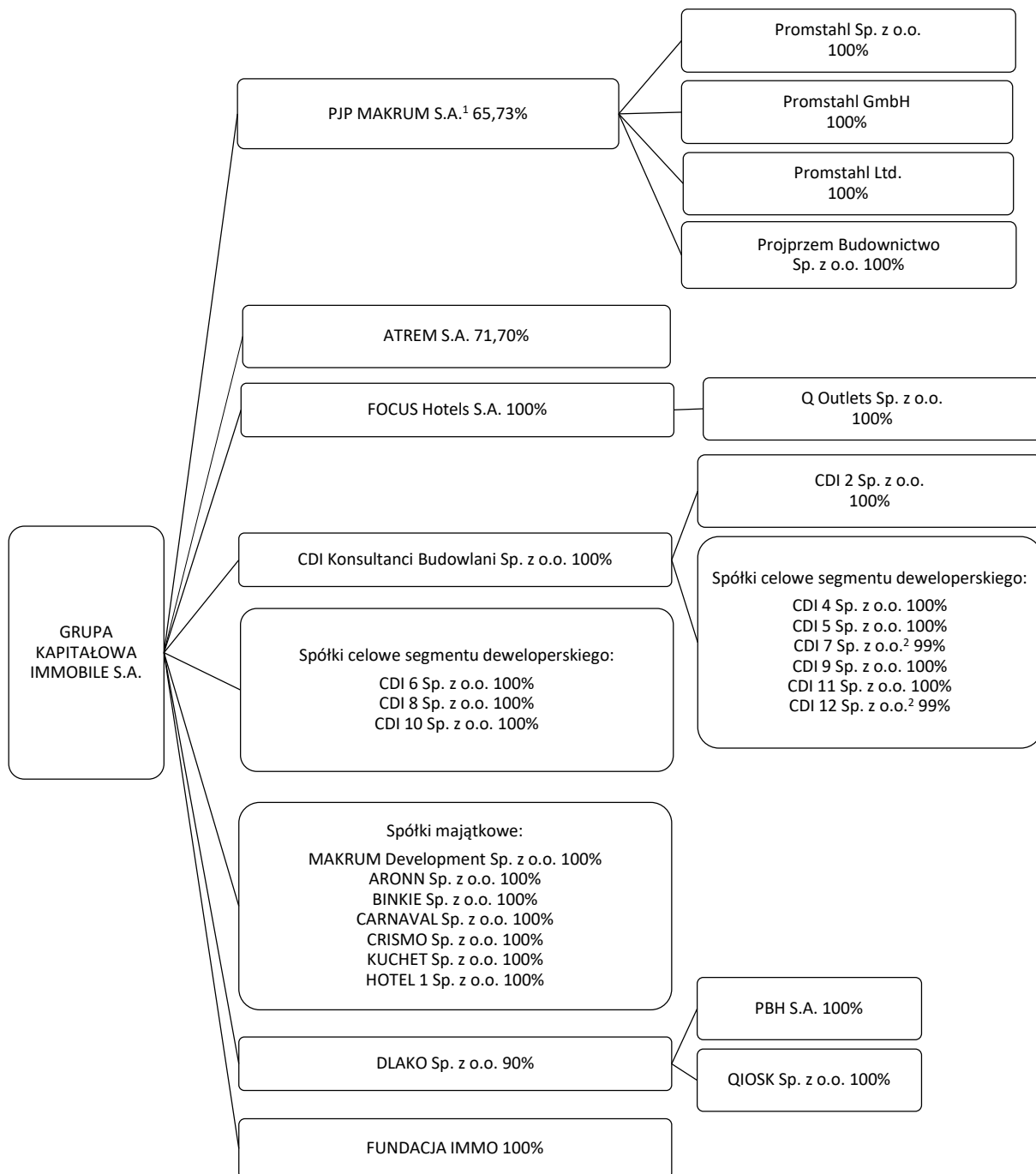
*** W 2022 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 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. – 2.998.602 sztuk akcji, tj. 50,12% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 600.000 sztuk akcji, tj. 10,03% 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 spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w 2021 roku został opisany w Sprawozdaniu finansowym, rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy.

1.2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej Emitenta

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.12.2021 r. osiągnęła poziom wyższy o 117,8 mln PLN niż na koniec roku 2020 i wyniosła 527,2 mln PLN. Największy wzrost zanotowano w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania, na co wpływ miało m.in. przedłużenie umów dzierżawy obiektów hotelowych, zawarcie nowej umowy na dzierżawę nowych hoteli w Szczecinie i Elblągu oraz nabycie udziałów w spółce Dłako Sp. z o.o. i wykazaniem w związku z tym umów najmu powierzchni handlowych i rozpoznanie aktywów niematerialnych marki QUIOSQUE.

Aktywa	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	15 708	3 080
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	153 208	77 013
Rzeczowe aktywa trwałe	208 308	204 508
Nieruchomości inwestycyjne	120 387	104 734
Pozostałe należności	6 894	6 501
Pożyczki	-	28
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3 626	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	272	117
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 748	13 327
Aktywa trwałe	527 151	409 308

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2021 r. w GK IMMOBILE wyniosły 381,3 mln PLN wobec 239,1 mln PLN na dzień 31.12.2020 r. Wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich, nabyciem towarów marki QUIOSQUE 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).

Aktywa	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa obrotowe		
Zapasy	197 364	114 862
Aktywa z tytułu umów	32 256	18 763
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	103 074	90 590

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19 350	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 597	1 248
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 657	13 631
Aktywa obrotowe	381 298	239 094
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	357

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2021 r. wynosi 244,6 mln PLN i jest wyższy o 9,2 mln PLN niż na dzień 31.12.2020 r. w wyniku osiągniętego zysku netto oraz ujęcia (zmniejszenie) w pozycji pozostałe zobowiązania związanego z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

Pasywa	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny		
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	611	668
Pozostałe kapitały	14 692	21 909
Zyski zatrzymane:	60 942	47 832
- zysk (strata) z lat ubiegłych	48 404	50 798
- zysk (strata) netto	12 538	-2 966
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	197 887	192 051
Udziały niedające kontroli	46 690	43 354
Kapitał własny	244 577	235 405

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 250,5 mln PLN w stosunku do 31.12.2020 roku i wyniosła 663,9 mln PLN. Największe wzrosty dotyczą pozycji leasing (MSSF 16) oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

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

Wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług został zrealizowany w segmencie przemysłowym oraz automatyce i energetyce (w tym w związku z wykazaniem zobowiązań całego konsorcjum realizującego kontrakt Tłoczni Gazu w Odolanowie), a także w nowym segmencie odzieżowym.

Pasywa	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	135 144	107 566
Leasing	133 378	66 526
Pozostałe zobowiązania	9 145	5 877
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 018	20 057
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	876	677
Pozostałe rezerwy długoterminowe	4 729	2 952

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	301	-
Zobowiązania długoterminowe	306 591	203 655
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	161 544	95 754
Zobowiązania z tytułu umów	78 381	34 025
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 727	4 108
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	78 208	52 309
Leasing	23 758	11 719
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	12	-
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	8 802	10 197
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 849	1 587
Zobowiązania krótkoterminowe	357 281	209 699
Zobowiązania razem	663 872	413 354

1.3. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2021 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2021 istotny wpływ miały:

- wzrost przychodów i zysk w segmencie przemysłu,
- wzrost przychodów i zysk w segmencie hotelarskim na poziomie wyniku operacyjnego segmentu (pomimo utrzymywanych administracyjnych ograniczeń związanych z COVID),
- istotny spadek przychodów i negatywny wynik w budownictwie przemysłowym,
- spadek przychodów w segmencie deweloperskim,
- zakup 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE, a tym samym wykazanie przychodów nowego segmentu w wynikach Grupy.

Na wyniki Grupy w roku 2022 istotny wpływ będą mieć:

- wojna w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej ,
- wykazanie całorocznych przychodów z segmentu odzieżowego (w 2021 roku wykazano przychody za okres od 19.04 do 31.12.2021 roku),
- znaczące ograniczenie w Polsce restrykcji związanych z COVID (przy nadal utrzymującej się niepewnej sytuacji pandemicznej w skali światowej),
- drastyczny wzrost inflacji (w tym na podstawowych dla Grupy surowcach i materiałach) i stóp procentowych oraz duża zmienność na rynku walutowym,
- otwarcie nowych hoteli Focus w Warszawie oraz Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej,
- duży portfel zamówień w segmencie budownictwa przemysłowego oraz automatyki i elektroenergetyki,
- zakończenie w I kwartale br. II etapu Osiedla Uniwersyteckiego, planowana w IV kwartale sprzedaż mieszkań z I etapu osiedla Rabatki i dalsza realizacja sprzedaży mieszkań z II etapu Osiedla Platanowy Park.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

1.4. Rachunek wyników

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku 2021 i 2020.

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020 (przekształcone)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	575 803	532 361
Koszt własny sprzedaży	468 189	441 721
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	107 614	91 838
Koszty sprzedaży	48 797	33 093
Koszty ogólnego zarządu	44 632	40 526
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	14 185	17 021
Pozostałe przychody operacyjne	7 528	12 985
Pozostałe koszty operacyjne	3 167	10 383
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	889	4 326
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 657	15 297
Przychody finansowe	2 334	492
Koszty finansowe	11 369	10 242
Zysk z okazijnego nabycia	8 458	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 080	5 547
Podatek dochodowy	1 426	2 688
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	15 654	2 859
Zysk (strata) netto	15 654	2 859
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	12 538	-2 966
- podmiotom niekontrolującym	3 116	5 826

Skonsolidowane przychody Grupy w 2021 roku wyniosły 575,8 mln PLN, co oznacza wzrost o 43,4 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2020.

Wzrost przychodów widoczny jest w szczególności w segmencie przemysłowym (+24,0 mln PLN) oraz hotelowym (+22,2 mln PLN). Wzrost w przemyśle wynika ze wzrostu przychodów ze sprzedaży systemów przeładunkowych.

Wzrost w hotelarstwie wynika ze zdecydowanego poluzowania obowiązujących obostrzeń z końcem czerwca 2021 roku, ale też dzięki powiększeniu swojej bazy o trzy kolejne obiekty (w Elblągu, Szczecinie oraz Lublinie).

Ponadto w wyniku nabycia w kwietniu 2021 roku udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. Grupa wykazała przychód w segmencie odzieżowym na poziomie 73,7 mln PLN.

Spadek przychodów w segmencie budownictwa (-54,9 mln PLN) jest przede wszystkim wynikiem wczesnego etapu realizacji dużych kontraktów (Tłoczni Gazu w Odolanowie oraz osiedla mieszkaniowego pod nazwą „PERFUMIARNIA” w Poznaniu), zmian projektowych wniesionych przez inwestorów po podpisaniu umów i przesunięciu części prac budowlanych o 2-3 miesiące (kontrakty realizowane dla: Stowarzyszenie Kultury Fizycznej "KOLEJORZ, Aluplast Sp. z o.o.).

Spadek przychodów w segmencie konsultingu budowlanego i developingu (-32,2 mln PLN) wynika z cykliczności realizacji deweloperskich.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 107,6 mln PLN (rentowność na poziomie 18,7%) wobec 91,8 mln PLN w roku 2020 (rentowność 17,3%).

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 15,7 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 4,1 mln PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z włączenia Dlako Sp. z o.o. i jej spółek zależnych do Grupy.

W 2021 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny – pozostałe przychody operacyjne przewyższyły pozostałe koszty operacyjne o ok. 4,4 mln PLN, natomiast w roku 2020 o ok. 2,6 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej na poziomie 17,7 mln PLN, wobec zysku na poziomie 15,3 mln PLN w roku 2020.

Koszty finansowe w 2021 roku osiągnęły poziom 11,4 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 10,2 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki w 2021 roku wynoszą 4,9 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają prowizje bankowe w wysokości 1,6 mln PLN oraz koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 4,5 mln PLN.

Na osiągnięty wynik przed opodatkowaniem wpływ miał zysk z okazynego nabycia związany z nabyciem Grupy DLAKO i rozpoznananiem wartości aktywów niematerialnych związanych z marką QUIOSQUE.

Grupa wypracowała zysk brutto na poziomie 17,1 mln PLN (w okresie porównawczym zysk brutto wyniósł 5,5 mln PLN).

Za 2021 rok zysk netto wyniósł 15,7 mln PLN wobec zysku netto 2,9 mln PLN w roku 2020.

1.5. Przepływy pieniężne

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 649	41 336
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-18 686	-5 918
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 158	-42 385
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-94	8
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	13 027	-6 959
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	13 630	20 589
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	26 657	13 630

W 2021 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 22,6 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 30,4 mln PLN, zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 0,9 mln PLN, straty z tytułu różnic kursowych w wys. 0,9 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 11,4 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 15,2 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 18,7 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 21,3 mln PLN, wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,4 mln PLN oraz wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych w wys. 3,7 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Na działalność finansową Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 9,2 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu oraz odsetek w kwocie 84,1 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 93,9 mln PLN.

1.6. Analiza wskaźnikowa

Na koniec 2021 roku wskaźniki płynności uległy nieznacznemu pogorszeniu w porównaniu do roku 2020.

W wyniku istotnie większego niż w okresie porównawczym zysku brutto oraz netto wskaźniki rentowności uległy poprawie. Nie budzi obaw wskaźnik ogólnego zadłużenia. Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	2021	2020
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	63,38%	82,06%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,06	1,10
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	32 818	39 951
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,10	1,20
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,53	0,62
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,73	0,64
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	2,70	1,76
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2021	2020
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	2,72%	0,54%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	2,97%	1,04%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	1,72%	0,44%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	6,40%	1,21%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2021	2020
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	48 071	36 320
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	8,35%	6,82%

* 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 2021 roku (w tysiącach PLN)

1.7. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2021

W roku 2021 Grupa Kapitałowa IMMOBILE dokonała szeregu inwestycji kapitałowych, co zostało opisane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy.

1.8. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta

Główne kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w opublikowanej w dniu 27.11.2017 roku strategii Grupy Kapitałowej na lata 2018-2022 oraz w pkt 2 niniejszego sprawozdania.

1.9. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Zestawienie posiadanych przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2021 r. oraz na dzień 31.12.2020 r. przedstawia poniższa tabela.

	31-12-2021	31-12-2020
Poręczenia	3 795	2 131
Gwarancje	148 186	70 042
Zobowiązania warunkowe ogółem	151 981	72 173

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz gwarancje w 2021 roku zostały szczegółowo opisane w pkt. 11 niniejszego sprawozdania.

1.10. 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 2021 roku

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w 2021 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)



fh Focus HOTELS

HOTELARSTWO

cdi konsultanci budowlani

DEVELOPING

QUIOSQUE

ODZIEŻ

PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

PRZEMYSŁ

PROJPRZEM
BUDOWNICTWO

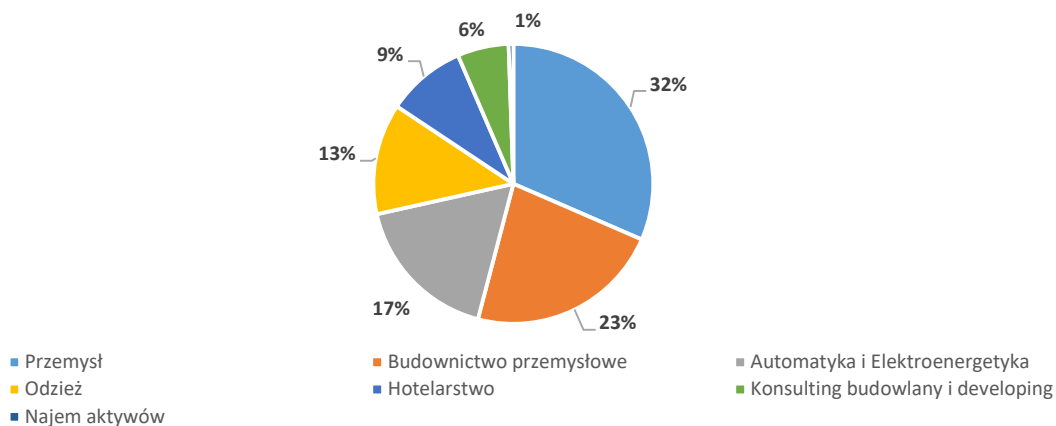
BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE

atrem
Budownictwo energetyka

AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA



UDZIAŁ SEGMENTÓW W PRZYCHODACH ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2021 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 31-12-2021 roku									
Przychody ogółem	182 030	7 449	53 087	43 686	134 032	100 366	73 719	0	594 369
Przychody między segmentami	492	4 325	141	9 500	4 108	0	0	0	18 566
Przychody od klientów zewnętrzných	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

* Segment Odzieżowy obejmujący dane za okres od 19-04 do 31-12-2021 roku

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku									
Przychody ogółem	162 194	6 131	30 890	82 615	191 776	90 609	0	0	564 216
Przychody między segmentami	4 632	3 962	116	16 191	6 954	0	0	0	31 855
Przychody od klientów zewnętrznych	157 562	2 169	30 774	66 424	184 822	90 609	0	0	532 361
Amortyzacja	2 746	631	13 562	137	443	2 252	0	1 250	21 022
Wynik operacyjny segmentu	5 443	-955	-10 255	7 803	15 184	-199	0	0	17 021
Aktywa	107 560	32 881	187 799	151 674	26 463	71 095	0	71 286	648 759

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 drugiego stopnia (PROMStahl GmbH, PROMStahl Ltd. (od II półrocza 2020 r.), PROMStahl Sp. z o.o.) oraz bezpośrednio ze spółki PJP MAKRUM S.A. (sprzedaż eksportowa do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej).

Zapotrzebowanie na tego typu produkcję dynamicznie rośnie – oczekuje się, iż do końca 2027 r. wielkość globalnego rynku dla systemów przeładunkowych osiągnie poziom 803,9 mln USD.

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

– Maszyny krusząco-mielące

W zakresie obszaru konstrukcji stalowych realizowany jest cel sprzedaży głównie własnych produktów, które generują wyższe marże.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Kontynuowane są 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.

– **Systemy parkingowe**

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 Grupy. To powoduje, że popyt na urządzenia do parkowania pojazdów powinien rosnąć w stałym tempie w kolejnych latach. Coraz większe doświadczenie kadry, podejmowane działania konstrukcyjne (udoskonalanie modeli urządzeń, wprowadzanie nowych typów platform) skutkuje poprawą konkurencyjności oferty, zmniejszeniem kosztów i zarazem zwiększeniem marży.

Obecnie Grupa rozbudowuje kanały dystrybucji i zamierza oferować ten produkt za pośrednictwem Spółek zależnych bezpośrednio w Wielkiej Brytanii i Niemczech.

– **Wyposażenie magazynów**

Grupa posiada w ofercie wyroby i usługi związane z logistyką magazynową tj. sprzedaż, serwis, wynajem wózków widłowych oraz pozostałe elementy wyposażenie magazynu w tym m.in. urządzenia wspomagające transport ręczny czy systemy regałów magazynowych.

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.

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu oraz w Warszawie. W 2021 roku spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego. W segmencie budownictwa przemysłowego odnotowano spadek sprzedaży o 29,7% tj. 54,9 mln PLN w stosunku do roku 2020.

Spadek przychodów w segmencie budownictwa jest przede wszystkim wynikiem wczesnego etapu realizacji dużych kontraktów (Tłoczni Gazu w Odolanowie oraz osiedla mieszkaniowego pod nazwą „PERFUMIARNIA” w Poznaniu), zmian projektowych wniesionych przez inwestorów po podpisaniu umów i przesunięciu części prac budowlanych o 2-3 miesiące (kontrakty realizowane dla: Stowarzyszenie Kultury Fizycznej "KOLEJORZ, Aluplast Sp. z o.o.).

Na poziom sprzedaży i mniejsze zaangażowanie kosztowe na budowach miał również wpływ okres zimowy (I kwartał 2021), który utrudnił prace ziemne i te wykonywane na zewnątrz, co spowodowało niski stopień przerobu na poszczególnych kontraktach i w rezultacie ograniczenie możliwości wystawienia faktur sprzedaży. W II półroczu 2021 roku, zgodnie z oczekiwaniami Grupy, zaangażowanie na kontraktach wzrosło tzn. potrojono obroty osiągnięte w I półroczu 2021 roku.

Realizowane obecnie kontrakty budowlane gwarantują w 2022 roku przychód rzędu 220 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, co może okazać się trudne przy dynamicznym wzroście cen materiałów budowlanych i usług zewnętrznych oraz zwiększenie wolumenu sprzedaży.

Na dzień sporządzenia sprawozdania trwają zaawansowane rozmowy z inwestorami w celu pozyskania kolejnych zleceń.



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.



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

HOTELARSTWO

Dane dotyczą trzynastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 1191 pokoi.

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za cały 2021 rok wyniosły łącznie 52,9 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym 2020 roku wyniosły natomiast 30,8 mln PLN, co oznacza wzrost o 22,2 mln PLN vs. 2020 rok (+72,0%).

Segment konsekwentnie odrabia straty roku 2020 generując 80,9% przychodów roku 2019 tj. najlepszego przychodowo roku w historii spółki. Dzieje się tak z racji na zdecydowane poluzowanie obowiązujących obostrzeń z końcem czerwca 2021 roku, ale też dzięki powiększeniu swojej bazy o trzy kolejne obiekty:

- 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.

Pomimo dużego wzrostu przychodów vs. analogiczny okres 2020, poniżej przedstawiamy kalendarium zeszłorocznych obostrzeń nałożonych na hotele, które miały bardzo negatywny wpływ na segment, szczególnie w pierwszym półroczu 2021 roku:

- całkowite zamknięcie hoteli od 28.12.2020 do 12.02.2021 roku (również dla pobytów stricte służbowych na podstawie oświadczenia) – zezwolono jedynie na pobyty wąskiej grupie specjalizacji ściśle określonej w Rozporządzeniu (m.in. medycy, kierowcy zawodowi, osoby realizujące cele publiczne),
- otwarcie w dniu 12.02.2021 roku dla wszystkich zainteresowanych, ale z ograniczeniem, że hotele mogą udostępnić tylko 50% swojej bazy pokoi,
- ponownie zamknięcie w dniu 20.03.2021 roku, gdzie wrócono do pomysłu pobytów tylko w ramach wąskiej specjalizacji,
- otwarcie w dniu 06.05.2021 dla wszystkich zainteresowanych (ponownie tylko 50% bazy pokoi)
- od 06.06.2021 – wyłączenie z limitów osoby zaszczepione,
- od 26.06.2021 do 30.11.2021 – udostępnienie 75% bazy pokoi (z dalszym wyłączeniem z limitów osób zaszczepionych),
- od 01.12.2021 do 14.12.2021 – udostępnienie 50% bazy pokoi (z wyłączeniem z limitów osób zaszczepionych),
- od 15.12.2021 – udostępnienie 30% bazy pokoi (z wyłączeniem z limitów osób zaszczepionych).

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)



Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych.

ROK	2021	2020	vs. 2020
OCC%	45,6%	32,6%	+12,9%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	242,4 zł	209,4 zł	+33,0 zł
Przychód na dostępny pokój netto	110,5 zł	68,3 zł	+42,1 zł

Perspektywy segmentu hotelarskiego

FOCUS Hotels S.A. od kilku lat konsekwentnie stawia na rozwój sieci poprzez pozyskiwanie inwestorów chcących ulokować swoje aktywa w segmencie długoterminowej dzierżawy hotelowej z gwarancją zwrotu z inwestycji. Spółka planuje otwierać kolejne hotele zarówno w największych polskich miastach takich jak Wrocław i Kraków, jak również w mniejszych, ale silnych biznesowo ośrodkach liczących powyżej 100 tys. mieszkańców.

W styczniu 2022 r. spółka zakończyła pierwszy etap modernizacji budynku hotelu Focus Premium „Pod Orłem” Bydgoszcz, czego skutkiem było otwarcie nowej restauracji Gdańska 14 z ofertą dedykowaną nie tylko dla gości hotelu, ale wszystkich Bydgoszczan. Restauracja od samego otwarcia cieszy się dużym powodzeniem.

W dniu 14 marca 2022 r. spółka otworzyła 4-gwiazdkowy Focus Hotel Premium Warszawa, pierwszy hotel sieci w stolicy Polski i zarazem największy obiekt w portfolio, w obiekcie znajdują się 234 pokoje, 1 600 m² powierzchni konferencyjnej w tym jedna z największych hotelowych sal wielofunkcyjnych w Warszawie o powierzchni 620 m², podziemny parking na 156 aut, Strefa Fitness z saunami.

Na przełomie drugiego i trzeciego kwartału 2022 r. spółka zamierza otworzyć 3-gwiazdkowy własny hotel Grupy – Focus Hotel Premium Bydgoszcz z 89 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta.

Na perspektywy segmentu pozytywny wpływ ma rezygnacja z obostrzeń związanych z pandemią Covid-19, z kolei nowym zagrożeniem jest wojna na Ukrainie, na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego negatywne konsekwencje z niej wynikające nie są jeszcze znane.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 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 przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy, przebudowę budynku biurowego zlokalizowanego przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy na budynek hotelowy, 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. Ze sprzedaży etapu 0 i 1 wygenerowano przychód na poziomie 85,8 mln PLN. Przeniesienie własności mieszkań z etapu 2, który obejmuje ogółem 198 mieszkań, rozpoczęło się w grudniu 2020 roku i potrwa do 2022 roku. Przychód ze sprzedaży etapu 2 planowany jest na poziomie 80,8 mln PLN netto. Po raz pierwszy w tym etapie zastosowano mechaniczne platformy parkingowe Modulo typu niezależnego produkowane przez Grupę. Spółka CDI 7 Sp. z o.o. rozpoczęła realizację etapu 3 Platanowego Parku,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

w którym zaplanowano 256 mieszkań oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Przewidywany termin zakończenia budowy to przełom 2022 i 2023 roku. Przewidywany przychód z etapu 3 kształtuje się na poziomie ok. 130 mln PLN netto.

Obecnie CDI 9 sp. z o.o. prowadzi prace związane z zaprojektowaniem etapu 4 Platanowego Parku, w wyniku których przewidywane jest uzyskanie pozwolenia na budowę do końca 2022 roku na wybudowanie ok. 172 mieszkań z garażem wielostanowiskowym i lokalami usługowymi.



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, wygenerowano przychód na poziomie 26,0 mln PLN netto, do sprzedaży pozostało towaru za 0,1 mln PLN netto. 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. Planowany przychód z tej inwestycji to ca 32 mln PLN netto, obecnie sprzedano produktów za 23,66 mln PLN netto.

Obecnie CDI Konsultanci Budowlani sp. z o.o. prowadzi prace związane z zaprojektowaniem etapu 3 Osiedla Uniwersyteckiego, w wyniku których przewidywane jest uzyskanie pozwolenia na budowę do połowy 2022 roku na wybudowanie ok. 168 mieszkań z dwoma garażami wielostanowiskowymi.



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Osiedle Rabatki

CDI 4 Sp. z o.o. prowadzi budowę 1 etapu osiedla „Rabatki” położonego w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga, w którym zostaną wybudowane wraz z infrastrukturą techniczną dwa budynki mieszkalne o łącznej liczbie 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych w budynkach oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych. Termin oddania budynków do użytkowania założono na IV kwartał 2022 roku. Planowany przychód z inwestycji to ok. 59 mln PLN netto.

Teren sąsiaduje od południa z kompleksem parkowym przylegającym do biegnącego w tym miejscu koryta Starego Kanału Bydgoskiego. Potencjał tej lokalizacji to blisko 350 mieszkań, realizacja została podzielona na 3 etapy. Kolejny, 2 i 3 etap osiedla mieszkaniowego Rabatki, będzie realizowany przez spółkę CDI 10 Sp. z o.o. Spółka poczyniła już pierwsze kroki w kierunku realizacji inwestycji, zakupując w dniu 14.10.2020 roku od Gminy Miasta Bydgoszcz nieruchomość przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy, stanowiącą fragment terenu, na którym planowana jest realizacja tego etapu osiedla. Trwają również czynności związane z uzyskaniem decyzji warunków zabudowy oraz koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.

Wpływ istniejącej sytuacji rynkowej w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest dynamiczny. Spółki celowe realizujące budowy przekroczyły już 50 % koszty zaawansowania robót, zmiany w cenach materiałów budowlanych oraz wzrastające koszty robocizny przy podpisanych kontraktach buforowane są podwyżkami niesprzedanych produktów. Inflacja oraz wzrastające koszty kredytów mieszkaniowych skutkują zmniejszeniem zainteresowania części klientów, natomiast nadal są aktywni klienci gotówkowi traktujący zakup mieszkań jako działania inwestycyjne. Grupa aktywnie reaguje na sytuację na rynku deweloperskim dostosowując poziom cen sprzedawanych mieszkań do wzrostu cen wytworzenia oraz popytu na rynku.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w 2021 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy).

IMMOBILE | K3



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 dzień dzisiejszy zawarte są umowy najmu na blisko 87% powierzchni GLA. Z końcem września ub. r. zawarto umowę najmu ze spółką PBH S.A. (właściciel marki odzieżowej Quiosque) na wynajem 626 m² powierzchni biurowej, a w październiku przekazano lokale najemcy. Bliskie ukończenia są prace adaptacyjne na dodatkowej powierzchni dla najemcy – BORG5, z którym pod koniec października 2021 roku zawarto aneks do umowy zwiększający dotychczasową powierzchnię najmu o dodatkowe 177 m², dzięki czemu

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

łączna powierzchnia zajmowana przez tego najemcę wyniesie 420 m². Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 13% powierzchni najmu. 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.

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.

SEGMENT ODZIEŻOWY

QUIOSQUE



W związku z nabyciem w kwietniu 2021 roku 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o. – właściciela marki QUIOSQUE – 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 blisko 30 lat. Pierwszy sklep został otwarty w 1992 roku. Spółka oferuje swoim klientkom ponadczasowe kolekcje, eleganckie i komfortowe ubrania, trwałe w komponowaniu. Swoją ofertę kieruje do kobiet w wieku 35+.

Pod względem ilości sklepów Qeiosque jest jedną z największych firm odzieżowych w Polsce oferujących towary tylko dla kobiet. Sprzedaż prowadzona jest w sklepach stacjonarnych w formie sklepów własnych oraz franczyzowych. Na dzień 31.12.2021 roku spółka posiadała 85 sklepów własnych, 67 sklepów franczyzowych, 2 sklepy outletowe oraz sklep internetowy. Sklepy zlokalizowano zarówno w mniejszych jak i większych miastach w Polsce. Miesięcznie sklepy stacjonarne odwiedza średnio milion klientek. Oprócz tradycyjnego kanału

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

sprzedaży Spółka dynamicznie rozwija również sklep internetowy, który miesięcznie odwiedza 0,5 mln użytkowników.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła udziały w Spółce DLAKO w dniu 19.04.2021 roku. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano dane na dzień 31.12.2021 oraz za okres od 19.04.2021 do 31.12.2021 roku.

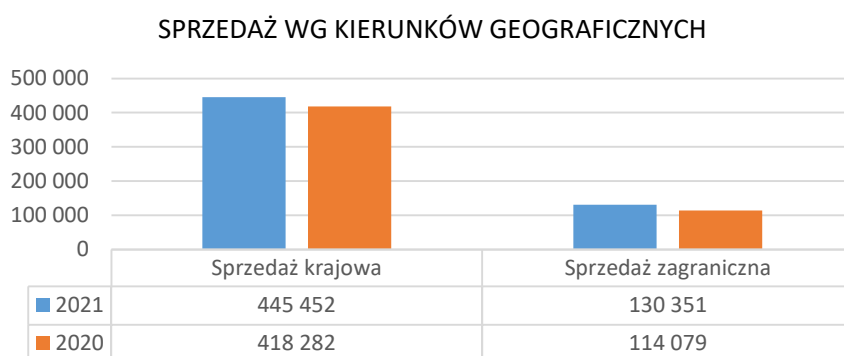
Spółka aktualnie znajduje się w fazie dużych zmian organizacyjnych. Zarząd Spółki podjął szereg działań w celu zmniejszenia kosztów administracji, renegocjacji umów najmu lokali sklepowych i zwiększenia efektywności działalności.

W roku 2021 dokonano połączenia z PBH S.A. utworzonych w 2020 roku 93 spółek SPV (tzw. Spółki sklepowe) oraz GAO Sp. z o.o.

1.11. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w 2021 roku w stosunku do roku 2020, wynoszący ok. 43,4 mln PLN wpływ miał wzrost zarówno wzrost sprzedaży krajowej, jak i zagranicznej.

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

Obroty z żadnym odbiorcą nie przekroczyły w 2021 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA

Zakup materiałów ma istotne znaczenie w działalności przemysłowej (elementy stalowe, w tym blachy, odlewy i odkuwki oraz materiały spawalnicze i gazy techniczne, siłowniki hydrauliczne i automatyka przemysłowa),

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

automatyce i elektroenergetyce, budownictwie przemysłowym i działalności deweloperskiej – zakup materiałów budowlanych, hotelarstwie (środki spożywcze) oraz segmencie odzieżowym (zakup towarów i materiałów).

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. Struktura największych co do wartości grup surowcowych i usług nie uległa zmianie, poza wzrostem zakupu usług podwykonawstwa budowlanego a najistotniejsze pozycje dotyczą: materiałów hutniczych, hydrauliki siłowej, materiałów PCV, systemów sterowania oraz usług malowania i cynkowania, a także usług podwykonawstwa budowlanego, których znaczenie wraz ze wzrostem znaczenia segmentu budowlanego będzie rosło.

Wraz z nabyciem marki QUIOSQUE rośnie znaczenie importu towarów przez Grupę głównie z Dalekiego Wschodu.

Żaden z dostawców grupy nie osiągnął w 2021 roku 10% udziału w zakupach ogółem.

2. Informacje o przyjętej strategii rozwoju Grupy Kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w 2021 roku wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności Grupy do dnia 31.12.2022 roku

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w dniu 27.11.2017 roku opublikowała strategię Grupy Kapitałowej na lata 2018-2022.

Główne cele strategiczne Grupy Kapitałowej związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 2) kontynuowaniem strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Grupa nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach, w tym analiza możliwości synergii we współpracy z PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.,
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej zarówno w obszarze budownictwa mieszkaniowego, jak i w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych,
- 5) rozwojem budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO i asortyment oferowany pod marką PROMLIFT,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Grand w Szczecinie, FOCUS Premium w Elblągu, w Lublinie i w Warszawie, a także otwarciu nowego hotelu w Bydgoszczy,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 9) dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy,
- 10) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacją finansowania aktywów Grupy,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

- dostosowaniem struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacją wewnętrzną Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- 11) efektywne zarządzanie nowym segmentem odzieżowym po przejęciu 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki QUIOSQUE i sieci sklepów detalicznych,
 - 12) kontynuacja działalności spółek najbardziej dotkniętych przez pandemię koronawirusa (hotelarstwo, segment odzieżowy).

Grupa intensywnie analizuje możliwości jej rozszerzenia poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamych z segmentami Grupy. W kilku przypadkach podjęte zostały rozmowy z Zarządami i/lub znaczącymi akcjonariuszami Spółek będących w kręgu zainteresowania Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Szczególnie uważnie analizowana jest sytuacja Spółek notowanych na GPW w Warszawie.

3. 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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

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.

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 wzmoczonego 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.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

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. 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 31.12.2021 r. zabezpieczonych było ok. 36% wartości kredytów inwestycyjnych Grupy (24% całego wolumenu kredytów Grupy).

4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

4.1. 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 uwzględnia 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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

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.

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

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 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.

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

W roku 2021 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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

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 stricte 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.

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.

4.3. Akcjonariat Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA
Stan na dzień 31.12.2021				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	27 979 611	37,13	27 979 611	37,13
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	9 964 276	13,22	9 964 276	13,22
Stan na dzień 31.12.2020				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	27 900 369	37,02	27 900 369	37,02
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)	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 522 784	13,96	10 522 784	13,96

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w 2020 r. 109.196 akcji Spółki, w 2021 r. 79.242 akcji Spółki.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

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 01.01.2022 r. do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 29.04.2022 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wpłynęły zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

Akcjonariat na dzień 29.04.2022 r. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA
Stan na dzień 29.04.2022				
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

4.4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

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

4.5. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

4.6. 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.

4.7. 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:

- 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,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

- 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.

4.8. 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.

4.9. 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:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

- 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 Sądow 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.

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

4.10. 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 2021 roku

Zarząd

Na dzień 31.12.2021 r. skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2021 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 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 31.12.2021 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 01.01.2021 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie zmieniał się.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

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 członków 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 przeciw 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,
- 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 użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Komitet Audytu

Skład Komitetu Audytu Spółki na dzień 31.12.2021 r. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2021 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,
 - 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 powiązanymi,
 - 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;

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

- 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.

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 2021 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:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

- 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;
- 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 należyłości, 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 2021 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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

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 2021 roku Komitet Audytu odbył 3 posiedzenia związane głównie z monitorowaniem procesu sprawozdawczości finansowej, w szczególności sprawozdania rocznego za 2020 rok i półrocznego za 2021 rok. Przed publikacją niniejszego sprawozdania odbyło się również posiedzenie Komitetu związane z monitorowaniem przygotowania sprawozdania finansowego za 2021 rok.

4.11. 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.

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

Informacje o toczących się postępowaniach zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 39 Sprawy sądowe.

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

6.1. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2021 roku

- W dniu 26.01.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka zobowiązała się do nabycia 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która jest właścicielem 100% akcji w spółce „PBH” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE. Strony ustaliły cenę za wszystkie nabywane udziały w wysokości łącznej 1,00 PLN. Warunkami zawieszającymi umowy ustalono:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

- a) złożenie Sprzedającemu oświadczenia Spółki o pozytywnym wyniku badania due diligence DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych przeprowadzonego przez Spółkę w okresie przejściowym najpóźniej na 1 dzień przed terminem zawarcia umowy warunkowej;
- b) podjęcie uchwały Rady Nadzorczej Spółki o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów nie później niż 3 dni przed terminem zawarcia umowy warunkowej.

Strony ustaliły, że warunkowa umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie 2 miesięcy od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Spółka zobowiązała się w umowie przedwstępnej do złożenia w umowie ostatecznej oświadczenia potwierdzającego, że zobowiązanie DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych do zwrotu pożyczki w wysokości 5.383.891,20 PLN na rzecz Sprzedającego, zostanie zrealizowane w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej.

W dniu 12.02.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) warunkową umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka zobowiązała się do nabycia 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która jest właścicielem 100% akcji w spółce „PBH” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE. Strony ustaliły cenę za wszystkie nabywane udziały w wysokości łącznej 1,00 PLN. Spółka zobowiązała się w Umowie do złożenia w umowie ostatecznej, oświadczenia potwierdzającego, że zobowiązanie DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych do zwrotu pożyczki w wysokości 5.383.891,20 PLN na rzecz Sprzedającego zostanie zrealizowane w 50% w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej i w pozostałej części (50%) w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej.

W wyniku przeprowadzonego po zawarciu umowy przedwstępnej badania due diligence wprowadzono do warunkowej umowy sprzedaży zmiany w treści warunków w stosunku do treści warunków ujętych w umowie przedwstępnej.

Warunkami, od których spełnienia uzależniono w Umowie zawarcie umowy ostatecznej są:

- a) podjęcie uchwały Rady Nadzorczej Spółki o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów, nie później niż 3 dni przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.;
- b) uzyskanie decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającej bezwarunkową zgodę na przejęcie DLAKO Sp. z o.o. przez Emitenta lub upływ ustawowego terminu na wydanie powyższej decyzji przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.
- c) nie wydanie przez Sąd postanowienia o ogłoszeniu upadłości GAO Sp. z o.o. – spółki zależnej od DLAKO Sp. z o.o. – lub skuteczne wycofanie wniosku o ogłoszenie upadłości GAO Sp. z o.o., przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.

Strony ustaliły, że zawrą umowę ostateczną w terminie 7 dni od daty spełnienia się wszystkich warunków Umowy, nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia Umowy, tj. do dnia 12.05.2021 r.

W dniu 06.04.2021 r., Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów w DLAKO Sp. z o.o. Tym samym doszło do spełnienia się wszystkich warunków warunkowej umowy sprzedaży z dnia 12.02.2021 r., zawartej przez Spółkę z Panem Francois Fernand Gros, Spółka bowiem otrzymała wcześniej również informacje o uzyskaniu decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wyrażającej bezwarunkową zgodę na przejęcie DLAKO Sp. z o.o. przez Spółkę oraz o skutecznym wycofaniu wniosku o ogłoszenie upadłości GAO Sp. z o.o. w likwidacji – spółki zależnej „PBH” S.A.

W dniu 19.04.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o powstaniu z dniem 19.04.2021 r. stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE.

- W dniu 23.02.2021 r. ATREM S.A. zawarła z mBank S.A. aneksy do:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

- umowy ramowej, na mocy którego ATREM S.A. ma prawo do składania zleceń udzielenia gwarancji Banku, w ramach limitu linii na gwarancje do maksymalnej kwoty 22,25 mln PLN do dnia 25.02.2022 r.,
 - umowy kredytu w rachunku bieżącym, na mocy którego Bank udzielił kredytu ATREM S.A. w wysokości 6,5 mln PLN do dnia 25.02.2022 r.
- W dniu 25.02.2021 r. ATREM S.A. podpisała umowę kredytu z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w wysokości 7 mln PLN. Celem kredytu jest finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w szczególności na finansowanie/refinansowanie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów, na zlecenie spółki Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., zgodnie z Umową o Kompleksową Realizację Inwestycji pn. „Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów”, zawartą ze spółką pod firmą Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. oraz wypłatę wynagrodzeń dla pracowników zatrudnionych przy realizacji kontraktu.
- W dniu 25.02.2021 r. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu obrotowego w rachunku kredytowym (odnawialnym) do kwoty 14,5 mln PLN. Celem kredytu jest finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w szczególności na finansowanie/refinansowanie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów, na zlecenie spółki Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A
- W dniu 31.03.2021 r. FOCUS Hotels S.A. zawarła ze spółką Wiwaldi Junior Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej Wydzierżawiający), umowę dzierżawy Hotelu w Elblągu (dalej Umowa). Na podstawie Umowy, Wydzierżawiający wydzierżawił na rzecz Dzierżawcy Hotel w kategorii 4 gwiazdek w Elblągu przy ul. Stary Rynek 54-49 wraz z wyposażeniem, z czynszem miesięcznym ustalonym na warunkach rynkowych w kwotach zryczałtowanych, na okres 15 lat od daty przekazania Hotelu, co powinno zgodnie z Umową nastąpić w dniu 30.04.2021 roku.
- W dniu 08.04.2021 r., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (dalej Generalny Wykonawca) zawarła ze Stowarzyszeniem Kultury Fizycznej „Kolejorz” z siedzibą w Poznaniu jako Zamawiającym, umowę o Generalne Wykonawstwo Centrum Badawczo – Rozwojowego SKF Kolejorz we Wronkach, o wartości wynagrodzenia umownego Generalnego Wykonawcy w wysokości 27,2 mln PLN netto. Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 30.06.2022 r.
- W dniu 21.04.2021 r. PJP MAKRUM S.A. zawarła z ING Bank Śląski S.A. umowę kredytu obrotowego na finansowanie bieżącej działalności spółki w kwocie 10 mln PLN i terminem spłaty w dniu 31.03.2023 r.
- W dniu 11.05.2021 r. spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę, ze spółką Aluplast Sp. z o.o. z siedzibą w Nagradowicach o wykonanie zakładu produkcyjnego w miejscowości Nagradowice. Wartość przedmiotu umowy 52,5 mln PLN. Strony ustaliły, że zakończenie wykonanie przedmiotu umowy nastąpi w terminie 12 miesięcy od daty przekazania przez Zamawiającego dokumentacji technologicznej umożliwiającej zaprojektowanie obiektów.
- W dniu 25.06.2021 r. CDI 7 Sp. z o.o., zawarła umowę kredytu z mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Bank”), na podstawie której Bank udzielił CDI 7 kredytu budowlanego do kwoty 78,63 mln PLN oraz kredytu VAT do kwoty 7,0 mln PLN, zaś CDI 7 zobowiązała się m.in. do całkowitej spłaty kwoty wykorzystanych kredytów. Celem kredytów jest finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją kolejnego etapu osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych z garażem podziemnym i częścią handlowo-usługową, w których znajdować się będzie 256 Lokali Mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) około 14.427 m², Lokale Użytkowe (z wyłączeniem hali garażowej) o łącznej powierzchni około 676 m² oraz garaż podziemny obejmujący 281 miejsc postojowych. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.
- W dniu 30.06.2021 r. CDI 4 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Bank”), na podstawie której Bank udzielił CDI 4 kredytu w kwocie 31,75 mln PLN oraz kredytu VAT w kwocie 2,0 mln PLN, zaś CDI 4 zobowiązała się dokonać spłaty w/w kredytów do dnia 15.12.2023 r. Celem kredytów jest finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Osiedla Rabatki w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

- W dniu 08.12.2021 r., Spółka ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie (dalej także Podmiot Pośredniczący) wezwanie na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A., w wyniku którego Spółka zamierzała osiągnąć 100% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu (dalej WZA) spółki ATREM S.A. oraz w wyniku którego zamierzała nabyć 3.138.227 akcji ATREM S.A. uprawniających do wykonywania 3.138.227 głosów na WZA, stanowiących 34% ogólnej liczby głosów na WZA i 34% kapitału zakładowego ATREM S.A. Ogłoszenie nastąpiło na podstawie art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 2080) („Ustawa”) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wyniku tych wezwań (Dz. U. z 2020 r. poz. 2114).

Cena nabycia akcji w Wezwaniu ustalona została na 2,30 zł za jedną akcję. Zabezpieczeniem Wezwania o którym mowa w art. 77 ust. 1 Ustawy, była blokada środków pieniężnych na rachunku brokerskim Spółki prowadzonym przez Podmiot Pośredniczący oraz gwarancja zapłaty wystawiona przez Santander Bank Polska S.A. Kwota środków pieniężnych zablokowanych na rachunku brokerskim Spółki oraz kwota, na którą opiewała gwarancja zapłaty wystawiona przez Santander Bank Polska S.A., łącznie stanowiły nie mniej niż 100% wartości akcji będących przedmiotem Wezwania. Wezwanie nie było ogłoszone pod żadnym warunkiem.

Zgodnie z ogłoszonym Wezwaniem przyjmowanie zapisów rozpoczęło się w dniu 03.01.2022 r. i zakończyło w dniu 01.02.2022 r.

Wynik Wezwania został opisany w 6.2. niniejszego sprawozdania.

- W dniu 21.12.2021 r. ATREM S.A. oraz spółki Techmadex S.A. i GP Energia Sp. z o.o. zawarły przed Sądem Okręgowym w Warszawie ugodę (dalej zwaną „Ugodą”) ze spółką Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ - SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej zwaną „Zamawiającym”) w sprawach sądowych dotyczących inwestycji pn. Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji Projektu pn: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” (zwanej dalej „Inwestycją” lub „Umową”), toczących się:

1) z powództwa ATREM S.A. oraz Techmadex S.A., GP Energia Sp. z o.o. (dalej razem zwane także „Konsorcjum”) przeciwko Zamawiającemu o zapłatę kwoty łącznie 12.140.070,20 zł tytułem należności za roboty dodatkowe i zamiennie wykonane przez Konsorcjum w toku realizacji Inwestycji wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty;

2) z powództwa ATREM S.A. i Techmadex S.A. przeciwko Zamawiającemu o zapłatę kwoty łącznie 2.647.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania Umowy i usunięcia wad i usterek;

3) z powództwa Zamawiającego przeciwko ATREM S.A. oraz Techmadex S.A., GP Energia Sp. z o.o. o zapłatę solidarnie kwoty 7.120.430,00 zł tytułem kary umownej nałożonej przez Zamawiającego na Konsorcjum w związku z realizacją Umowy wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

Zgodnie z postanowieniami Ugody Zamawiający zapłaci, w sposób uzgodniony przez ATREM S.A., Techmadex S.A. i GP Energia Sp. z o.o., na rzecz ATREM S.A. kwotę 2.494.228,80 zł netto (+ 644.000,00 zł VAT) tj. 3.138.228,80 zł brutto z tytułu płatności w części dotyczącej ATREM S.A. w związku ze sprawą, o której mowa w pkt 1) powyżej. Powyższa kwota w wyniku potrącenia uwzględnia już uznaną w Ugodzie część kary umownej, której dotyczy sprawa o której mowa w pkt 3) powyżej. Ponadto Zamawiający zwróci, w sposób uzgodniony przez ATREM S.A. i Techmadex S.A., na rzecz ATREM S.A. kwotę 1.058.800,00 zł, której dotyczy sprawa o której mowa w punkcie 2) powyżej.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Strony umowy się, że powyższe kwoty zostaną zapłacone przez Zamawiającego w terminie 7 dni roboczych od daty zawarcia Ugody, jednak nie później niż do dnia 31.12.2021 r. Zapłata przez Zamawiającego kwot ustalonych przez strony w Ugodzie wyczerpuje wszystkie roszczenia stron (tj. ATREM S.A., Zamawiającego, Techmadex S.A. i GP Energia Sp, z o.o.) związane z Inwestycją.

- W dniu 30.12.2021 r. PJP Makrum S.A. otrzymała wezwanie do zapłaty ze strony spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne "Police" S.A. (dalej Zamawiający) kwoty łącznie 22.987.214,63 PLN tytułem kary umownej w wysokości 568.000 PLN, wynikającej z umowy na realizację przez PJP Makrum S.A. jako wykonawcę zadania o nazwie: „Wymiana suszarni nawozów 311 X PN-2” z dnia 04.04.2017 r. oraz tytułem wykonawstwa zastępczego w wysokości 926.477,89 PLN i odszkodowania uzupełniającego w związku z utraconymi korzyściami w wysokości 21.492.736,74 PLN. Według posiadanych przez Emitenta informacji, Zarządowi PJP Makrum S.A. nie są znane wszystkie podstawy roszczenia Zamawiającego. Niemniej mając na uwadze fakt, że wezwanie do zapłaty dotyczy roszczenia gwarancyjnego Zamawiającego związanego z przedmiotem w/w umowy, które zostało przez PJP Makrum S.A. odrzucone w całości, zdaniem PJP Makrum S.A. wezwanie do zapłaty Zamawiającego jest bezzasadne.

6.2. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym

- W dniu 03.01.2022 r. ATREM S.A. zawarła z mBank S.A. 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 tys. PLN do dnia 3 stycznia 2023 r.
- W dniu 03.01.2022 r. ATREM S.A. zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę ramową na linię kredytową umożliwiającą Spółce korzystanie z finansowania Banku do 10.000 tys. PLN do dnia 3 stycznia 2025 r.
- W dniu 01.02.2022 r. ATREM S.A. 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 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.

- W dniu 24.02.2022 roku rozpoczęła się zbrojna agresja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Konsekwencje napaści nie powodują bezpośredniego wpływu na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ani na zagrożenie kontynuacji działalności. Grupa nie prowadzi aktywności na rynkach wschodnich, jednak pośrednio może się ona odbić na działalności spółek zależnych poprzez np. zmiany kursowe, organicznie możliwości produkcyjnych podwykonawców czy też złamaniu łańcuchów dostaw. Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE będzie bacznie obserwował wydarzenia i w miarę potrzeb dobierał narzędzia do zmieniającej się sytuacji, aby efektywnie chronić biznes i pilnować, aby nie zejść z obranej ścieżki rozwoju.
- W dniu 22.04.2022 r. ATREM S.A. 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. (dalej zwana

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Zamawiającym). Wynagrodzenie ATREM S.A. ujęte w umowie wynosi 10,6 mln PLN brutto. ATREM S.A. zobowiązała się do wykonania przedmiotu umowy w terminie 33 miesięcy od daty zawarcia umowy.

Strony ustaliły w umowie, że łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć 20% wartości brutto przedmiotu umowy. Jednakże strony zastrzegły w umowie, że zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę.

- W dniu 29.04.2022 roku ATREM S.A. w ramach konsorcjum w składzie: ATREM S.A. (jako Partner Konsorcjum) – T4B Sp. z o.o. (jako Lider Konsorcjum), zawarł umowę z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (dalej zwanym 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 ATREM S.A. w związku z umową konsorcjum wynosi 80.280.203,08 zł netto.

Strony ustaliły termin realizacji zadania na 22 miesiące. Strony ustaliły w umowie, że łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć 10% ceny umownej.

7. 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

7.1. 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 Babiaczyk – 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 2021 roku (w tysiącach PLN)

7.2. 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

Grupa Kapitałowa w 2021 roku prowadziła w Bydgoszczy trzy inwestycje deweloperskie: budowę Osiedla Platanowy Park (III etap), Osiedla Uniwersyteckiego (II etap) oraz Osiedla Rabatki (I etap).

Grupa finansuje nakłady związane z powyższymi inwestycjami środkami własnymi oraz środkami pochodzącymi z kredytów bankowych.

Dodatkowo Grupa prowadziła inwestycję rozbudowy zakładu produkcyjnego w Koronowie, uzyskując ostateczne pozwolenie na użytkowanie w marcu 2021 roku.

W roku 2021 w Grupie Kapitałowej dokonano szeregu inwestycji w Spółki zależne (opisane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy).

Spółki Grupy okresowo zawierają lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

8. Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

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

PODPISANE W 2021 ROKU UMOWY KREDYTOWE ORAZ ANEKSY DO UMÓW KREDYTÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE							
Spółka	Bank	Produkt	Data zawarcia umowy/ aneksu do umowy w 2021 r.	Termin wymagalności	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie
GK IMMOBILE S.A.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	07.12.2021	30.12.2022	2 950	PLN	WIBOR 1M + marża
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	15.07.2021 03.09.2021	10.09.2021	6 500	PLN EUR	WIBOR O/N + marża LIBOR EUR O/N + marża
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	09.09.2021	09.09.2022	6 500	PLN EUR	WIBOR O/N + marża LIBOR EUR O/N + marża
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	09.09.2021	07.04.2023	5 000	PLN	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	15.07.2021 09.09.2021	09.09.2022	5 000	PLN EUR	-
PJP MAKRUM S.A.	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	05.05.2021 21.09.2021	09.05.2023	32 000	PLN EUR USD	WIBOR 3M + marża EURIBOR 1M + marża LIBOR 1M + marża
PJP MAKRUM S.A.	Haitong Bank S.A.	Linia na gwarancje	27.05.2021 08.10.2021	15.09.2022	20 000	PLN EUR USD	-
PJP MAKRUM S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Kredyt obrotowy	21.04.2021	31.03.2023	10 000	PLN	WIBOR 1M + marża
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	27.04.2021 10.08.2021	10.08.2022	22 400	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	29.03.2021 21.06.2021 22.07.2021 23.08.2021	21.06.2022	40 000	PLN EUR	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Kredyt odnawialny	25.02.2021	30.09.2022	14 500	PLN	WIBOR 1M + marża
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	30.03.2021	30.03.2023	1 000	PLN	WIBOR O/N + marża
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	30.03.2021	30.03.2023	2 000	PLN	WIBOR 1M + marża
CDI 4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	Kredyt nieodnawialny	30.06.2021	15.12.2023	31 750	PLN	WIBOR 3M + marża
CDI 4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	Kredyt odnawialny	30.06.2021	15.12.2023	2 000	PLN	WIBOR 3M + marża
CDI 7 Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt budowlany i VAT	25.06.2021 19.07.2021 24.09.2021	18.06.2025 18.06.2024	85 630	PLN	WIBOR 3M + marża
FOCUS Hotels S.A.	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	28.01.2021	31.01.2023	9 700	PLN	WIBOR 1M + marża
ARONN Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	14.04.2021	31.10.2026	15 000	PLN	WIBOR 1M + marża
CARNAVAL Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	14.04.2021	31.01.2026	22 798	PLN	WIBOR 1M + marża
CRISMO Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	14.04.2021	31.12.2023	14 268	PLN	WIBOR 1M + marża
KUCHET Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	16.02.2021 14.04.2021	28.02.2027	11 550	PLN	WIBOR 1M + marża
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny , VAT	14.04.2021 21.07.2021 03.12.2021	31.03.2029 30.06.2021	17 500	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	26.01.2021 04.02.2021 23.02.2021	25.02.2022	6 500	PLN	WIBOR O/N + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	23.02.2021	25.02.2022	22 250	PLN	-
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	02.02.2021	03.02.2021	2 000	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	14.01.2021	29.10.2021	500	PLN	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	14.01.2021	30.12.2022	800	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	04.02.2021	30.11.2021	2 000	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	04.02.2021	28.02.2023	2 000	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	26.05.2021	29.07.2022	700	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Kredyt odnawialny	25.02.2021	30.06.2022	7 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PBH S.A.	PKO BP S.A.	Umowa limitu kredytowego wielocelowego	20.10.2021 25.11.2021	15.06.2022	1 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PBH S.A.	PKO BP S.A.	Umowa limitu kredytowego wielocelowego	20.10.2021 25.11.2021	15.06.2022	2 000	PLN	WIBOR 1M + marża

W 2021 roku Spółki Grupy nie wypowiedziały, ani nie otrzymały wypowiedzeń żadnych umów kredytowych i pożyczek.

GK IMMOBILE S.A. zaciągnęła cztery pożyczki od osoby fizycznej niepowiązanej z Grupą Kapitałową IMMOBILE.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna (w tys.)	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2021 (w tys.)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	28.06.2021	€ 300	€ 300	31.01.2022	2%
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	29.06.2021	\$100	\$100	28.02.2022	2%
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	29.06.2021	€ 550	€ 550	28.02.2022	2%
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	29.06.2021	\$170	\$170	28.02.2022	2%

10. Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

PROMSTAHL Sp. z o.o. udzieliła jedną pożyczkę osobie fizycznej, zatrudnionej w spółce na podstawie umowy o pracę.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2021	Termin spłaty	Oprocentowanie
PROMSTAHL Sp. z o.o.	Osoba fizyczna	08.01.2021	6	0	10.11.2021	4%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

11. 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 01.01.2021 do 31.12.2021 roku nie udzielały, ani nie otrzymały żadnych poręczeń od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

W 2021 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast nowe poręczenia za zobowiązania podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE wobec instytucji finansowych.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2021 ROKU						
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
14.01.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Kredyt odnawialny	mBank S.A.	960	31.03.2023
04.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Kredyt odnawialny	mBank S.A.	2 400	28.02.2022
04.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Kredyt odnawialny	mBank S.A.	2 400	31.05.2023
25.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Kredyt odnawialny	Bank Ochrony Środowiska S.A.	2 900	31.12.2022
25.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Kredyt odnawialny	Bank Ochrony Środowiska S.A.	1 400	30.06.2022
23.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Kredyt odnawialny	mBank S.A.	7 800*	31.05.2022
23.02.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Limit gwarancyjny	mBank S.A.	27 000*	30.09.2027
30.03.2021	GK IMMOBILE S.A.	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Kredyt w rachunku bieżącym	mBank S.A.	1 200	30.06.2023
30.03.2021	GK IMMOBILE S.A.	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Kredyt odnawialny	mBank S.A.	2 400	30.06.2023
05.05.2021	GK IMMOBILE S.A.	PJP MAKRUM S.A. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Promstahl Sp. z o.o.	Limit wielocelowy	PKO BP S.A.	32 000	31.12.2033
21.04.2021	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Promstahl Sp. z o.o.	PJP MAKRUM S.A.	Kredyt obrotowy	ING Bank Śląski S.A.	10 000	31.03.2023
26.05.2021	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Kredyt odnawialny	mBank S.A.	840	31.10.2022
25.06.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Umowa wsparcia	mBank S.A.	3 310	31.12.2028
03.08.2021	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	FOCUS Hotels S.A.	Leasing	Pekao Leasing Sp. z o.o.	113	03.08.2026
03.08.2021	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	FOCUS Hotels S.A.	Leasing	Pekao Leasing Sp. z o.o.	206	03.08.2026

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

03.08.2021	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	FOCUS Hotels S.A.	Leasing	Pekao Leasing Sp. z o.o.	649	03.08.2026
14.10.2021	GK IMMOBILE S.A.	FOCUS Hotels S.A.	Leasing	LeasePlan Fleet Management (Polska) Sp. z o.o.	700	do ostatniego dnia spłaty zobowiązań wobec LeasePlan

* Poręczenia zastąpiły poręczenia udzielone w lutym 2020 roku.

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w 2021 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w 2021 roku udzielały poręczenia za zobowiązania handlowe innych spółek z Grupy Kapitałowej.

PORĘCZENIA HANDLOWE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2021 ROKU					
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość Poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
04.01.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 4 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	50	28.02.2022
05.01.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 4 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	50	31.10.2021
19.03.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	300	30.01.2023
19.03.2021	GK IMMOBILE S.A.	CDI 4 Sp. z o.o. CDI 7 Sp. z o.o. CDI 8 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	2 000	30.01.2023
08.04.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 7 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	150	30.01.2023
14.04.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 4 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	100	30.10.2023
19.05.2021	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 8 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	120	30.01.2023
01.06.2021	GK IMMOBILE S.A.	FOCUS Hotels S.A.	Podmiot niepowiązany	25	31.03.2022
01.06.2021	GK IMMOBILE S.A.	FOCUS Hotels S.A.	Podmiot niepowiązany	50	31.03.2022
31.08.2021	GK IMMOBILE S.A.	Q Outlets Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	63	30.11.2021
31.08.2021	GK IMMOBILE S.A.	Q Outlets Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	67	30.11.2021
31.08.2021	GK IMMOBILE S.A.	Q Outlets Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	81	30.11.2021

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

W 2021 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2021 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.					
16.04.2021	Bank Gospodarstwa Krajowego	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja płynnościowa	8 000	15.07.2023
21.04.2021	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	247	30.09.2021
04.06.2021	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.12.2021
16.08.2021	Haitong Bank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	2 800	18.02.2022
09.09.2021	Bank Gospodarstwa Krajowego	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja płynnościowa	5 200	09.12.2022
09.09.2021	Bank Gospodarstwa Krajowego	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja płynnościowa	4 000	07.07.2023
29.09.2021	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu na okres realizacji i na okres rękojmi i gwarancji	94	29.07.2024
19.10.2021	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.12.2021
13.12.2021	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki bez klauzuli wejścia w życie	866	26.07.2022
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
07.01.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	20	31.10.2023
07.01.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	160	21.11.2023
11.01.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	1 120	22.12.2023
05.02.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	458	01.02.2026
05.02.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	100	26.03.2021
11.02.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	300	22.03.2021
25.02.2021	Bank Gospodarstwa Krajowego	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja płynnościowa	11 600	31.03.2023
30.03.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	5 620	20.10.2022
30.03.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	2 408	06.10.2025
14.04.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	165	08.04.2024
21.04.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	201	30.09.2021
21.04.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	2 174	30.07.2022
12.05.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 671	30.07.2022
13.05.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	201	30.09.2021
01.06.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	2 623	14.06.2022

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

01.06.2021	PKO BP	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki z redukcją kwoty	9 680 redukcja w dn. 31.10.2021 do kwoty 4 840	24.02.2022
18.08.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	500	16.11.2021
07.09.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	500	10.12.2021
21.10.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	146	11.08.2026
27.10.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	60	04.01.2022
02.11.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	734	31.08.2022
02.11.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	903	30.06.2022
02.11.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	324	31.08.2022
02.11.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	350	30.06.2022
24.11.2021	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	930	31.10.2023
03.12.2021	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	114	30.09.2024
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.					
19.01.2021	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	308	30.04.2021
10.05.2021	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	179	03.12.2021
01.06.2021	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	720	22.10.2021
31.08.2021	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	71	31.03.2023
03.09.2021	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	47	15.10.2021
20.09.2021	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	13	01.10.2023
05.10.2021	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	740	28.02.2022
18.11.2021	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	20	31.01.2022
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 03.02.2021 do 24.11.2021	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	763	bezterminowe
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
28.01.2021	Bank Gospodarstwa Krajowego	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja płynnościowa	7 760	30.04.2023
23.03.2021	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	20	31.03.2022
09.07.2021	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	975	30.06.2022
16.07.2021	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS HOTELS S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	493	30.04.2022
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
27.01.2021	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu rękojmi	489	29.01.2024
10.02.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	16.04.2021

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

17.02.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	22.04.2021
25.02.2021	Bank Gospodarstwa Krajowego	ATREM S.A.	gwarancja płynnościowa	5 600	30.09.2022
01.03.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	10.05.2021
05.03.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	15.05.2021
11.03.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	46	17.03.2027
06.04.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	96	15.01.2025
21.04.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	15	25.06.2021
22.04.2021	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja usunięcia wad i usterek	20	02.03.2023
10.05.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	10	08.07.2021
26.05.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	17	30.01.2023
28.05.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	31.07.2021
23.06.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	31	24.08.2021
24.06.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	138	28.07.2021
13.07.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	16.10.2021
16.07.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	232	25.07.2025
16.07.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	162	04.06.2025
16.08.2021	Haitong Bank S.A. Oddział w Polsce	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	2 800	27.12.2021
24.08.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	04.10.2021
01.09.2021	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 176	31.12.2022
12.10.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	200	14.01.2022
14.10.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	21.01.2022
16.11.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	738	15.11.2025
22.11.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	59	07.01.2022
30.11.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	150	04.02.2022
10.12.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	232	29.01.2026
15.12.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	1 045	05.04.2028
28.12.2021	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	15	01.12.2024
UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A.					
26.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	17	07.10.2022
17.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	80	07.10.2022
08.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	6	07.10.2022
04.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	69	07.10.2022
04.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	37	07.10.2022
26.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	9	07.10.2022
04.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	25	07.10.2022
03.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	22	07.10.2022
02.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	26	07.10.2022

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

02.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	62	07.10.2022
18.01.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	78	07.10.2022
12.01.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	28	07.10.2022
12.01.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	64	07.10.2022
12.01.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	85	07.10.2022
11.01.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja płatności czynszu najmu	31	07.10.2022

Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji udzielonych są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2021 ROKU						
Data wystawienia	Gwarant	Zobowiązany	Rodzaj gwarancji	Rodzaj zobowiązania	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
OTRZYMANE PRZEZ PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.						
19.01.2021	PZU S.A.	Zakład REM-BUDOWLANY "K-BUD" Katarzyna Nowacka	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad lub usterek	40	22.01.2026
19.01.2021	Bank Pekao S.A.	LAMILUX POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	5	03.11.2023
28.01.2021	WIENER TU S.A. Vienna Insurance Group	Roboty Drogowo Budowlane Jacek Karpinski	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	6	22.01.2026
20.01.2021	Bank Spółdzielczy w Nakle nad Notecią	ARKADIA Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	9	13.08.2023
19.01.2021	PZU S.A.	Zakład REM-BUDOWLANY "K-BUD" Katarzyna Nowacka	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad lub usterek	40	22.01.2026
05.01.2021	PZU S.A.	Zakład REM-BUDOWLANY "K-BUD" Katarzyna Nowacka	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad lub usterek	32	04.03.2025
11.02.2021	BNP Paribas S.A.	Lafarge Cement S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy i gwarancja jakości	361	31.03.2028
21.01.2021	PZU S.A.	STALTECH - KONSTRUKCJE Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad lub usterek	7	21.12.2025
12.02.2021	UNIQA	KABE-BUD Sp. o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja z tyt. nie usunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek	20	09.03.2026
23.02.2021	BNP Paribas S.A.	Przedsiębiorstwo Usług Specjalistycznych TERMATEX Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy i gusunięcia wad i usterek	18	31.03.2024
25.02.2021	ERGO HESTIA	LEKKABUDOWA Sp. z o.o. Sp. K.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja z tyt. nie usunięcia lub nienależytego	3	21.01.2026

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

				usunięcia wad i usterek		
10.03.2021	UNIQA	PAINPOL Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	5	30.12.2025
16.03.2021	UNIQA	PAINPOL Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu oraz właściwego usunięcia wad i usterek	3	20.05.2026
19.03.2021	UNIQA	BORUTA Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	202	12.03.2024
15.04.2021	ERGO HESTIA	SŁAWOMIR NABZDYK WYDOBYWANIE KRUSZYWA USŁUGI SPRZĘTEM BUDOWLANYM	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy w okresie realizacji i w okresie gwarancji i rękojmi	159	28.02.2026
15.04.2021	Santander Bank Polska S.A.	KELLER-POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz rękojmi i gwarancji	167	15.10.2025
19.04.2021	ERGO HESTIA	LEKKABUDOWA Sp. z o.o. Sp. K.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja nie usunięcia lub nienależytego usunięcia wad lub usterek	2	11.02.2024
13.05.2021	Bank Pekao S.A.	LAMILUX POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	4	12.02.2026
24.05.2021	Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A.	PRZEDSIĘBIORSTWO OGÓLNOBUDOWLANE SAN-EL JAN SZAFRANIAK	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad z tytułu rękojmi lub gwarancji jakości	25	12.02.2024
25.05.2021	Bank Pekao S.A.	FORBUILD S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja gwarancji i rękojmi	13	15.02.2028
09.07.2021	PZU S.A.	BBK POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad lub usterek	12	04.04.2025
09.07.2021	PZU S.A.	BBK POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad lub usterek	35	22.02.2026
12.07.2021	UNIQA	Firma Transportowa TRANSPIASKO Piotr Kowalczyk	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	52	13.03.2024
12.07.2021	UNIQA	Firma Transportowa TRANSPIASKO Piotr Kowalczyk	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	12	30.01.2024
13.07.2021	UNIQA	Firma Transportowa TRANSPIASKO Piotr Kowalczyk	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	104	30.12.2023
12.07.2021	Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A.	Pekabex Bet S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania i właściwego usunięcia wad	616	30.11.2027
14.07.2021	PZU S.A.	ZAKŁAD ŚLUSARSKI TERESA SZYSZKA	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego	495	02.03.2026

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

				wykonania umowy i usunięcia wad		
12.08.2021	mBank SA	BETPOL S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	98	15.01.2024
13.08.2021	UNIQA	PAINPOL Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja rękojmi za wady fizyczne	51	05.06.2026
24.08.2021	Bank Spółdzielczy we Wronkach	Zakład Elektroinstalacyjny Śniegowscy Spółka Cywilna (Magdalena Śniegowska Zakład Elektroinstalacyjny, Śniegowski Jarosław Zakład Elektroinstalacyjny)	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	275	20.05.2022
24.08.2021	Bank Spółdzielczy we Wronkach	Zakład Elektroinstalacyjny Śniegowscy Spółka Cywilna (Magdalena Śniegowska Zakład Elektroinstalacyjny, Śniegowski Jarosław Zakład Elektroinstalacyjny)	gwarancja bankowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	120	20.06.2027
03.09.2021	Bank Spółdzielczy we Wronkach	Zakład Elektroinstalacyjny Śniegowscy Spółka Cywilna (Magdalena Śniegowska Zakład Elektroinstalacyjny, Śniegowski Jarosław Zakład Elektroinstalacyjny)	gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki	162	30.06.2022
02.09.2021	Bank Handlowy w Warszawie S.A.	OTIS Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki	437	30.08.2022
02.09.2021	Bank Handlowy w Warszawie S.A.	OTIS Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania	101	30.08.2028
26.08.2021	Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A.	ECOL-UNICON SP. Z O.O.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania i właściwego usunięcia wad	326	15.01.2026
08.10.2021	BNP Paribas S.A.	Lafarge Cement S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy i właściwego usunięcia wad i usterek	228	01.04.2028
12.10.2021	UNIQA	KABE-BUD Sp. o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja rękojmi za wady fizyczne	14	10.09.2026
18.10.2021	UNIQA	MANO Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	14	11.10.2026
02.11.2021	mBank SA	EVOTHERM Sp. z o.o. Sp.k.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz wykonania obowiązków z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości	480	31.01.2026
15.11.2021	Spółdzielcza Grupa Bankowa Bank Spółdzielczy w Nakle nad Notecią	ARKADIA SP. Z O.O.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	6	31.05.2024
09.12.2021	UNIQA	WORLD ACOUSTIC GROUP S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja zwrotu zaliczki	500	20.06.2022

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

09.12.2021	UNIQA	WORLD ACOUSTIC GROUP S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja zwrotu zaliczki	500	20.06.2022
09.12.2021	UNIQA	WORLD ACOUSTIC GROUP S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja zwrotu zaliczki	500	20.06.2022
01.12.2021	PZU S.A.	STALTECH - KONSTRUKCJE Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad	55	31.08.2027
13.12.2021	Fundusz Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego SA	M.K. STELLA Konrad Marek	poręczenie	poręczenie należytego wykonania umowy (w tym należytego usunięcia wad)	62	15.06.2027
01.12.2021	GENERALI TU SA	BUDIKON Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	84	30.07.2028
29.12.2021	UNIQA	MULTIPROJEKT Sp. z o.o. sp.k.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	369	30.11.2023
OTRZYMANE PRZEZ CDI 4 SP. Z O.O.						
20.07.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania oraz gwarancji i rękojmi	32	15.09.2027
OTRZYMANE PRZEZ CDI 8 SP. Z O.O.						
23.02.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania	29	30.09.2021
OTRZYMANE PRZEZ HOTEL 1 SP. Z O.O.						
03.03.2021	BNP Paribas Bank Polska S.A.	KONE Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja terminowego usunięcia wad i usterek	9	12.02.2026
OTRZYMANE PRZEZ ATREM S.A.						
08.09.2021	Bank Pekao S.A.	T4B Sp. z o.o., Al. Stanów Zjednoczonych 32/U15, 04-036 Warszawa	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 400	10.05.2022
29.10.2021	Societe Generale	Schneider Electric Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz z tytułu usunięcia wad i usterek	7	03.11.2025
29.10.2021	Societe Generale	Schneider Electric Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz z tytułu usunięcia wad i usterek	40	04.11.2024
16.11.2021	Santander Bank Polska SA	IP & S Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz z tytułu usunięcia wad i usterek	61	05.01.2026
01.12.2021	PKO S.A.	Hulanicki Bednarek Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	z tytułu usunięcia wad i usterek	77	30.11.2024
09.12.2021	INTESA SANPAOLO S.p.A.	GE Power Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	z tytułu należytego wykonania	122	30.04.2022

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

12. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 29.04.2022 r.

W 2021 roku Spółka nie dokonywała emisji obligacji.

13. 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 2021.

14. 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 wpierana jest poprzez kredyty w rachunku

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

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 mają 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.

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

W 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 31.12.2021 roku Grupa nie spełniała następujących zobowiązań finansowych zawartych w umowach kredytowych:

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy spółką dominującą a Santander Bank Polska S.A. wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość. Spółka otrzymała w dniu 29.12.2021 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy,
- w umowach zawartych pomiędzy ATREM S.A. a mBank S.A. wskaźnik płynności bieżącej nie osiągnął minimalnego poziomu,
- w umowie zawartej pomiędzy ATREM S.A. a Bank Ochrony Środowiska S.A. wskaźnik płynności bieżącej nie osiągnął minimalnego poziomu,
- w umowie multilinii zawartej pomiędzy spółkami PJP MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Sp. z o.o., ATREM S.A. a Santander Bank Polska S.A. wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość, a wskaźnik rentowności EBITDA nie osiągnął minimalnego poziomu. Spółki otrzymały w dniu 29.12.2021 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy,
- w umowie limitu kredytowego wielocelowego zawartej pomiędzy spółkami PJP MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Sp. z o.o., a PKO BP S.A. wskaźnik zadłużenia finansowego netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość, a wskaźnik udziału kapitału własnego nie osiągnął minimalnego poziomu. Spółki otrzymały w dniu 29.12.2021 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy,
- w umowie kredytu obrotowego zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a ING Bank Śląski S.A. wskaźnik relacji kapitałów własnych do aktywów trwałych oraz wskaźnik udziału kapitału własnego nie osiągnęły minimalnego poziomu, a wskaźnik zadłużenia finansowego netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość,
- w umowie ramowej zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a Haitong Bank S.A. wskaźnik zadłużenia finansowego netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość, a wskaźnik udziału kapitału własnego nie osiągnął minimalnego poziomu.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

15. 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 2022 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

Grupa kontynuuje rozpoczętą w 2019 roku inwestycję przebudowy posiadanej nieruchomości inwestycyjnej – budynku biurowego w Bydgoszcz przy ul. Bernardyńskiej 13 na hotel trzygwiazdkowy. Grupa podpisała w marcu 2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie tego zadania. Grupa zamierza otworzyć hotel w pierwszym półroczu 2022 roku. Grupa inwestowała w 2021 roku w wyposażenie trzech nowych hoteli – w Szczecinie, w Elblągu oraz w Jastkowie k. Lublina. Dwa pierwsze hotele zostały otwarte w drugim kwartale 2021 roku a lubelski hotel w IV kwartale 2021 r.

Trwają również prace budowlane pierwszych hoteli spółki w Warszawie oraz w Stargardzie, których otwarcie planowane jest na pierwsze półrocze 2022 roku.

3) Przemysł

Grupa rozważa poniesienie nakładów na inne ewentualne akwizycje podmiotów przemysłowych działających w segmentach komplementarnych do aktualnej działalności Grupy, jak i rozszerzających zakres oferowanego asortymentu produktów i usług.

4) Odzież

Duże znaczenie dla przyszłych wyników finansowych Grupy ma włączenie od drugiego kwartału 2021 roku do konsolidacji podmiotów z grupy DLAKO Sp. z o.o. w związku z nabyciem 90% udziałów w tej Spółce.

Aktualnie trwa proces reorganizacji Grupy DLAKO i dostosowanie jej funkcjonowania w ramach struktur grupy GK IMMOBILE S.A.

Środki na sfinansowanie powyższych zamierzeń inwestycyjnych, poza środkami pochodzącymi z kredytów bankowych, Grupa zamierza pozyskać z:

- bieżącej generacji gotówki,
- sprzedaży mieszkań,
- sprzedaży lub refinansowania biurowca IMMOBILE K3,
- sprzedaży akcji własnych.

Spółka nie wyklucza także możliwość emisji papierów dłużnych – obligacji oraz ewentualnie nowej emisji akcji, co będzie uzależnione od aktualnej sytuacji na GPW oraz dokonanych inwestycji Grupy Kapitałowej.

W ocenie Zarządu pozyskanie środków niezbędnych do dokonania planowanych inwestycji jest wysoce prawdopodobne.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

16. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2020.

W 2021 roku, pomimo wprowadzonych administracyjnie ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej w związku ze stanem pandemii rozprzestrzeniającej się w następstwie koronawirusa wywołującego chorobę COVID-19 (i jego nowymi mutacjami) w Polsce oraz Europie, Grupa uzyskała pozytywne wyniki finansowe, a dwa najbardziej dotknięte ograniczeniami segmenty – hotelowy i odzieżowy zamknęły rok z pozytywnym wynikiem operacyjnym na poziomie segmentów. Wpływ pandemii na pozostałe segmenty operacyjne nie był tak istotny jak w hotelarstwie czy też w segmencie odzieżowym.

Wraz ze znaczącym zniesieniem obostrzeń w marcu 2022 potencjalny negatywny wpływ pandemii na sytuację finansową Grupy należy uznać za 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 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 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 pierwszych tygodniach po wybuchu konfliktu są :

- ponad dwukrotny wzrost cen wyrobów stalowych w 2022 roku, znaczne wzrosty cen nośników energii i paliw,
- znaczne wahania kursów walut,
- wzrost stóp procentowych,
- przejściowe problemy z dostępnością czynników produkcji – działania wojenne i wprowadzone sankcje przerwały część 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:
 - 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 spowodowane odpływem zatrudnionych do tej pory pracowników z Ukrainy,
- 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.,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

- ryzyka znacznego spowolnienia gospodarczego oraz wysokiej inflacji i bezrobocia (stagflacja) – ograniczanie nowych inwestycji,
- eskalacja terytorialna konfliktu, powodująca pojawienie się nowych ryzyk/zagrożeń.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Emitenta w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest, na dzień dzisiejszy 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 czy świadczenia usług, 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.

Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy na bieżąco monitorują 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 oraz chorobą COVID-19, 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.

17. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej

17.1. 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),
- wpływ pandemii koronawirusa na działalność w poszczególnych segmentach, a w szczególności na działalność w segmencie hotelarskim i odzieżowym,
- 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,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: popytem na usługi budowlane, ale także wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, podażą 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.

17.2. Czynniki wewnętrzne

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

- włączenie do Grupy Kapitałowej IMMOBILE podmiotów z grupy DLAKO i ich reorganizacja i przystosowanie do funkcjonowania w ramach nowej struktury,
- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PJP MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A.,
- efekt reorganizacji ATREM S.A. i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nią działalności,
- 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, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- 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,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

17.3. Dywidenda

Zarząd Spółki przedstawi Radzie Nadzorczej i Akcjonariuszom propozycję wypłaty dywidendy z zysków zatrzymanych w wysokości 0,04 PLN na jedną akcję, tj. łącznie 3.014.517,28 PLN.

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., natomiast 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., natomiast termin wypłaty ustalono na dzień 08.10.2019 r.

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., natomiast 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., natomiast 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., natomiast termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 12.09.2016 r.

18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową

W 2021 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

19. 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 2021 roku nie zawarły takich umów.

20. 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 Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 42.7 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.

21. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2020	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2021
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Rafał Piókarz	500	-----	-----	500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	27 900 369	22 804	-----	27 923 173

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 019 503	-----	-----	4 019 503
Piotr Fortuna	75 000	18 200	-----	93 200

Ponadto po dniu bilansowym Pan Piotr Fortuna powiadomił o dokonaniu zakupu kolejnych 6 800 akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i 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.

22. Informacje o znanych spółkom Grupy Kapitałowej umowach, zawartych do dnia 29.04.2022 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

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.

23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółki Grupy Kapitałowej nie prowadzą programów akcji pracowniczych.

24. 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,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

- 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.

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 Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 43. 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 2021 rok, sporządzone zgodnie z art. 55 ust. 2b Ustawy o Rachunkowości, zostało opublikowane wraz ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2021 rok i umieszczone na stronie internetowej Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. w sekcji poświęconej danym finansowym za 2021 rok: www.immobile.com.pl.

Bydgoszcz, dn. 29 kwietnia 2022 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Stawomir 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