



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**

**ZA OKRES 12 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2023 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 26 KWIETNIA 2024 ROKU

Spis treści

1	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2023 rok.....	4
1.1	Charakterystyka sprzedaży	4
1.2	Wyniki finansowe.....	5
1.3	Przepływy pieniężne.....	9
1.4	Analiza wskaźnikowa.....	9
2	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona.....	10
3	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	12
3.1	Deklaracja ładu korporacyjnego	12
3.2	Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.....	14
3.3	Akcjonariat Spółki.....	15
3.4	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	16
3.5	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	16
3.6	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.....	16
3.7	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	16
3.8	Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki	18
3.9	Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania.....	18
3.10	Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2023 roku.....	19
3.11	Informacje dotyczące Komitetu Audytu.....	22
3.12	Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki	24
4	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	24
5	Informacje o umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	25
5.1	Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2023 roku.....	25
5.2	Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym	25
6	Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki 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.....	25
6.1	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką na dzień 31.12.2023 roku	25
6.2	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, 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	28
7	Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	28

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

8	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	28
9	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.....	31
10	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeń i gwarancji z uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	34
11	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 26.04.2024 roku.....	35
12	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	35
13	Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Spółka zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.....	35
14	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	35
15	Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu i możliwym wpływem na wyniki w kolejnych latach.....	36
16	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki.....	36
16.1	Czynniki zewnętrzne	36
16.2	Czynniki wewnętrzne	37
16.3	Dywidenda.....	37
17	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową 38	
18	Umowy zawarte pomiędzy Spółką 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	38
19	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami	38
20	Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę oraz informacje o znanych Spółce umowach, zawartych, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	39
21	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	40
22	Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	40

1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2023 rok

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także: GK IMMOBILE S.A.) osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.

Na dzień 31.12.2023 roku GK IMMOBILE S.A. zatrudniała 57 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

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

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

1.1 Charakterystyka sprzedaży

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

W okresie sprawozdawczym nastąpiło połączenie segmentów prezentowanych w poprzednich okresach odrębnie, tj. segmentu usługi holdingowe i segmentu najmu aktywów, w części dotyczącej najmu aktywów spółkom zależnym. Usługi te są kierowane do tych samych odbiorców i stanowią element zarządzania całą Grupą. Jednocześnie został wyodrębniony nowy segment pozostały z powodu wzrostu jego istotności w aktywach Spółki. Z uwagi na powyższe, dane porównawcze zostały skorygowane, aby zapewnić porównywalność wyników segmentów.

<i>Segmenty Operacyjne</i>	<i>Usługi Holdingowe</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Razem</i>
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku</i>			
Przychody przypisane do segmentów	31 466	0	31 466
Wynik operacyjny segmentu	9 272	0	9 272
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	1 146	0	1 146
Aktywa segmentu sprawozdawczego	342 346	57 389	399 735
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku</i>			
Przychody przypisane do segmentów	24 975	0	24 975
Wynik operacyjny segmentu	6 504	0	6 504
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	711	0	711
Aktywa segmentu sprawozdawczego	252 199	56 515	308 714

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Na dzień 31.12.2023 roku oraz na dzień 31.12.2022 roku w segmencie usług holdingowych uwzględnione są także pozostałe przychody/koszty związane z działalnością holdingową, tj. przychody z tyt. dywidend, odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych, a w aktywach segmentu-inwestycje w jednostki zależne i pożyczki udzielane wewnątrz Grupy.

W 2023 roku oraz w 2022 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A. Informacja o działalności operacyjnej prowadzonej w Spółkach zależnych od GK IMMOBILE S.A. znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym GK IMMOBILE S.A.

1.2 Wyniki finansowe

W poniższej tabeli przedstawione zostało Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów GK IMMOBILE S.A. za 2023 oraz 2022 rok.

	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Przychody ze świadczenia usług	13 349	10 200
Przychody z dywidend	5 768	4 368
Przychody z odsetek	10 713	8 973
Pozostałe przychody operacyjne	2 774	2 516
Przychody operacyjne razem	32 604	26 057
Koszty świadczenia usług	10 286	7 172
Koszty ogólnego zarządu	7 997	6 640
Koszty finansowe	13 858	11 604
Pozostałe koszty operacyjne	2 010	1 980
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-699	-15
Koszty operacyjne razem	34 850	27 411
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 246	-1 354
Podatek dochodowy	-436	206
Zysk (strata) netto	-1 810	-1 560
Inne całkowite dochody		
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	0	0
Pozycje niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	0	0
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	-1 810	-1 560

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

Przychody Spółki w 2023 roku wzrosły o 6,6 mln PLN, tj. o 25,1% w porównaniu do roku 2022, w tym:

- przychody ze świadczenia usług wzrosły o 3,2 mln PLN, tj. 30,9%
- przychody finansowe wzrosły łącznie o 3,1 mln PLN i wyniosły 16,5 mln PLN, (wzrost wynika z otrzymanych dywidend oraz wzrostu przychodów odsetkowych związany ze wzrostem stóp procentowych),
- pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 0,3 mln PLN, tj. 10,3%.

Koszty Spółki w 2023 roku wzrosły o 7,4 mln PLN, czyli 27,1% w porównaniu do roku 2022, w tym:

- koszty świadczenia usług wzrosły o 3,1 mln PLN, tj. 43,4%,
- koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,4 mln PLN i osiągnęły poziom 8,0 mln PLN
- koszty finansowe wzrosły o 2,3 mln PLN, tj. 19,4%,
- pozostałe koszty operacyjne pozostały na bardzo zbliżonym poziomie w porównaniu do 2022 roku.

Spółka osiągnęła stratę brutto na poziomie 2,3 mln PLN oraz stratę netto na poziomie 1,8 mln PLN.

Aktywa

	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwale		
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	4 295	1 899
Rzeczowe aktywa trwale	129	248
Nieruchomości inwestycyjne	57 972	58 547
Inwestycje w jednostkach zależnych	155 674	148 514
Pozostałe należności	1 567	3 083
Pożyczki	69 225	86 143
Aktywa trwale	288 862	298 434
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 370	3 406
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	21
Pożyczki	102 768	6 874
Pozostałe aktywa finansowe	205	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	385	63
Aktywa obrotowe	106 728	10 369
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	4 735	0
Aktywa razem	400 325	308 803

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.12.2023 roku spadła o 9,6 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2022 roku i wyniosła 288,9 mln PLN. Główne zmiany wobec stanu na koniec 2022 roku to spadek o 16,9 mln PLN w pozycji pożyczek, przy wzroście w pozycji inwestycji w jednostki zależne o 7,2 mln PLN.

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2023 roku wzrosły w stosunku do 31.12.2022 roku o 96,4 mln PLN i wyniosły 106,7 mln PLN, co spowodowane jest wzrostem wartości udzielonych pożyczek o 95,9 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.12.2023 roku oraz 31.12.2022 roku.:

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Stan na 31.12.2023					
Heilbronn Pressen GmbH	Brak działalności operacyjnej	100%	113	-113	0
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	4 432	-1 379	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 340	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	3 038	0	3 038
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	3 255	0	3 255
Hotel 1 Sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	12 008	0	12 008
PJP MAKRUM S.A.	Przemysł	60,20%	47 223	0	47 223
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	0	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	90,00%	0	0	0
Wartość bilansowa inwestycji razem			158 506	-2 832	155 674

Inwestycje w jednostkach zależnych	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Stan na 31.12.2022					
Heilbronn Pressen GmbH	Brak działalności operacyjnej	100%	113	-113	0
CDI 10 Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	1 600	0	1 600
ARONN Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	21 005	0	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	4 432	-1 379	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	2 955	-1 500	1 455
CARNAVAL Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	23 605	0	23 605
Fundacja IMMO	Organizowanie i niesienie pomocy	100%	3	0	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Konsulting budowlany oraz developing	100%	3 038	0	3 038
CRISMO Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	15 752	0	15 752
FOCUS Hotels S.A.	Hotelarstwo	100%	580	0	580
KUCHET Sp. z o.o.	Najem aktywów	100%	255	0	255
Hotel 1 Sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	8 008	0	8 008
PJP MAKRUM S.A.	Przemysł	60,20%	47 223	0	47 223
ATREM S.A.	Automatyka	71,70%	22 932	0	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	100%	5	0	5
DLAKO Sp. z o.o.	Działalność handlowa	90%	0	0	0
Wartość bilansowa inwestycji razem			151 506	-2 992	148 514

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy

	31.12.2023	31.12.2022
Pasywa		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-911	-911
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	28 357	28 357
Zyski zatrzymane:	16 422	21 980
- zysk (strata) z lat ubiegłych	18 232	23 539
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 810	-1 559
Kapitał własny	166 420	171 978
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	82	25 611
Leasing	13 933	10 344
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 118	6 553
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	23	22
Zobowiązania długoterminowe	20 156	42 530
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 623	2 377
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	205 637	88 071
Leasing	4 091	3 648
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	199
Zobowiązania krótkoterminowe	213 351	94 295
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	398	0
Zobowiązania razem	233 905	136 825
Pasywa razem	400 325	308 803

Kapitał własny Spółki na dzień 31.12.2023 roku wyniósł 166,4 mln PLN, co oznacza spadek o 5,6 mln PLN w stosunku do stanu na 31.12.2022 roku. Spadek kapitałów własnych wynika głównie z wypłaconej dywidendy oraz straty lat ubiegłych.

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31.12.2023 roku zwiększyła się o 97,1 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2022 roku i osiągnęła poziom 233,9 mln PLN.

Główne zmiany w strukturze zobowiązań spowodował wzrost o 117,6 mln PLN w pozycji krótkoterminowych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych, przy spadku tej samej pozycji w części długoterminowej o 25,5 mln PLN.

1.3 Przepływy pieniężne

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>od 01.01 do 31.12.2023</i>	<i>od 01.01 do 31.12.2022</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 504	8 902
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-79 888	-3 538
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	72 706	-5 772
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	63	471
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)	322	-408
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	385	63

W 2023 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 7,5 mln PLN. Poniesiona strata brutto (2,3 mln PLN) została skorygowana głównie o amortyzację (łącznie 1,4 mln PLN), zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (1,9 mln PLN), koszty odsetek (13,6 mln PLN) oraz przychody z odsetek i dywidend (16,5 mln PLN).

Największe zmiany wpływające na środki pieniężne z działalności operacyjnej dotyczyły zwiększenia stanu należności o 1,7 mln PLN, zapłaconych odsetek w kwocie 1,7 mln PLN, otrzymanych odsetek na kwotę 3,0 mln PLN oraz otrzymanych dywidend w wysokości 5,6 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemny przepływ pieniężny w wysokości 79,9 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z pożyczkami udzielonymi (89,7 mln PLN) oraz wydatki na zwiększenie udziałów w jednostkach zależnych w wysokości 7,0 mln PLN.

Na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 72,7 mln PLN, na co składały się:

- wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 107,0 mln PLN,
- spłaty kredytów i pożyczek w wysokości 21,5 mln PLN oraz spłaty leasingu w wysokości 4,4 mln PLN,
- wykup dłużnych papierów wartościowych w 4,0 mln PLN
- wypłacone dywidendy w kwocie 3,8 mln PLN.

1.4 Analiza wskaźnikowa

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

Na koniec 2023 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy polepszeniu w stosunku do roku 2022. Spółka, z uwagi na jej holdingowy charakter, nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań- pomimo wysokiej nominalnej wartości ujemnego kapitału obrotowego netto- ponad 100 mln PLN.

Wskaźniki rentowności nadal pozostają ujemne, wskaźniki rentowności sprzedaży brutto oraz kapitałów własnych uległy pogorszeniu, ale wskaźniki rentowności sprzedaży netto i aktywów uległy polepszeniu w stosunku do roku porównawczego.

W wyniku poniesionej straty na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął wartość ujemną 0,9 mln PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

<i>WSKAŹNIK</i>	<i>FORMUŁA</i>	<i>CEL</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Obrotowość aktywów	Przychody operacyjne / aktywa	max.	8,14%	8,44%
Wskaźniki struktury bilansu*				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,65	0,72
Kapitał obrotowy netto w tyś. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-102 286	-83 727
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,50	0,11
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,50	0,11
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,58	0,44
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	1,40	0,80
Wskaźniki rentowności				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / Przychody operacyjne	max.	-5,55%	-5,99%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / Przychody operacyjne	max.	-6,89%	-5,20%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	-0,45%	-0,51%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	-1,09%	-0,91%
Pozostałe wskaźniki				
EBITDA w tyś. PLN	Zysk (strata) przed opodatkowaniem + Amortyzacja	max.	-869	-357
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody operacyjne	max.	-2,67%	-1,37%

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

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

W związku z charakterem prowadzonej działalności przez GK IMMOBILE S.A. podstawowe zagrożenia i ryzyka to:

- ryzyko utraty zdolności Spółek operacyjnych Grupy Kapitałowej do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy, najmu majątku oraz pożyczek itp.,
- ewentualne pogorszenie ogólnej kondycji finansowej Spółek zależnych, co może powodować konieczność ich wsparcia finansowego, w tym w związku z wojną w Ukrainie,
- efektywność dalszych działań reorganizacyjnych, w tym sprzedaży udziałów i relokacji aktywów trwałych w ramach rozszerzonej Grupy Kapitałowej,
- ryzyko inflacyjne oraz związane z nim ryzyko utrzymania lub wzrostu poziomu stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- niepowodzenie planowanych działań rozwojowych w Spółkach zależnych, a w szczególności w nowych segmentach operacyjnych jak segment odzieżowy,
- ryzyko związane ze spłatą udzielonych pożyczek oraz ryzyko utraty wartości posiadanych udziałów i akcji,

- ryzyko podatkowe związane z zarządzaniem dużą grupą podmiotów zależnych (ryzyko związane z transakcjami pomiędzy spółkami w Grupie) oraz nowymi regulacjami podatkowymi (ewentualne schematy podatkowe).

Działalność GK IMMOBILE S.A., jak wszystkich podmiotów gospodarczych, narażona jest na szereg ryzyk i zagrożeń, jednakże z uwagi na przeniesienie działalności operacyjnej do Spółek zależnych ryzyka te dotyczyć będą GK IMMOBILE S.A. w sposób pośredni.

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, budownictwa i automatyki i elektroenergetyki związana jest w znacznej mierze z działalnością inwestycyjną w gospodarce. Zmniejszenie inwestycji negatywnie odbija się na potencjalnym popycie w tym segmencie. Niestety wysoki poziom inflacji powoduje znacznie większą zachowawczość przedsiębiorców w stosunku do inwestycji. Zjawisko inflacji znacząco utrudnia oszacowanie zachowania się cen dóbr i usług, zarówno tych, które są wykorzystywane w produkcji jak i zbywanych produktów. Inflacja powoduje również powstanie niepewności odnośnie stóp procentowych. Ich podniesienie powoduje wzrost kosztów inwestycji i część z nich może okazać się nieopłacalna.

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

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie

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

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

Ryzyko związane z zarządzaniem i reorganizacją jednostek zależnych

Wraz z objęciem kontroli nad nowymi podmiotami przez spółki zależne w istotny sposób wzrosły wyzwania związane z zarządzaniem poszerzoną Grupą Kapitałową. Skala prowadzonej działalności, jej różnorodność, planowane działania reorganizacyjne oraz struktura organizacyjna Grupy rodzą ryzyka związane z optymalnym zarządzaniem strategicznym. Ryzyko to jest zmniejszane poprzez zaangażowanie w zarządach Spółek zależnych osób o wysokich kompetencjach i doświadczeniu w danych segmentach. Duże znaczenie dla przyszłych wyników finansowych Grupy będą miały efekty reorganizacji segmentu modowego rozpoczęte w roku 2022, i kontynuowane w roku 2023, oraz poszerzenie struktur Grupy Przemysłowej.

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Działalność prowadzona przez GK IMMOBILE S.A. nie jest koncesjonowana, stąd Spółka 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 GK IMMOBILE S.A. w postaci zwiększenia kosztów usług obcych (doradcy, konsultanci) oraz osobowych. Nie można także wykluczyć wzmożonego protekcyjizmu w działaniach innych rządów i ustawodawców, co może ograniczać konkurencyjność GK IMMOBILE S.A. na rynku międzynarodowym.

Ryzyko zmian kursu walut

Po dokonanych zmianach organizacyjnych w GK IMMOBILE S.A. nie występuje już bezpośrednie ryzyko walutowe związane z działalnością operacyjną. Jednakże zmiany kursów walut wobec PLN wpływają na poziom zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych. Wartość zobowiązań Spółki w walutach obcych na dzień 31.12.2023 roku wynosi 1,2 mln EUR oraz 0,8 mln USD.

Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Spółki

Z uwagi na charakter aktualnie prowadzonej działalności przez GK IMMOBILE S.A. zmianie uległa ocena ryzyka związanego z problemami płatniczymi i ryzyka bankructwa odbiorców Spółki. Ryzyka te wpływają na GK IMMOBILE S.A. w sposób pośredni, poprzez ich wpływ na zdolność Spółek zależnych do generowania dodatnich przepływów pieniężnych pozwalających na spłatę zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A. z tytułu pożyczek, umów dzierżaw i innych.

Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej i trwałości źródeł finansowania

Spółka w finansowaniu działalności rozwojowej korzysta z szeregu źródeł finansowania. Są to kredyty bankowe, pożyczki od podmiotów zależnych oraz obligacje i pożyczki od podmiotów niefinansowych. Część z tych instrumentów finansowych ma charakter krótkoterminowy, co może narazić Spółkę na potencjalne ryzyko zachwiania płynności. Ryzyko to jest ograniczane poprzez dywersyfikację źródeł finansowania oraz bieżącą analizę pozycji płynnościowej Spółki.

Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami do podmiotów zależnych

Z uwagi na fakt, że znaczącymi aktywami Spółki są udzielone pożyczki oraz udziały w spółkach zależnych to utrata wartości z tego tytułu jest istotnym zagrożeniem. Ryzyko to jest zmniejszane poprzez bieżącą kontrolę działalności spółek zależnych.

3 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

3.1 Deklaracja ładu korporacyjnego

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021” obowiązujące od 01.07.2021 r. w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie nr 13/1834/2021 z dnia 29.03.2021 r., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przyjęła do stosowania z zastrzeżeniem trwałego lub częściowego niestosowania niektórych zasad. O powyższym informowano w opublikowanym w dniu 29.07.2021 r. raporcie giełdowym EBI. Informacja ta również znajduje się na stronie internetowej Spółki www.immobile.com.pl w dziale

Relacje Inwestorskie/Ład korporacyjny. Zbiór tych zasad, którym Spółka podlega jest publicznie dostępny na www.gpw.pl/dobre-praktyki oraz w siedzibie GPW.

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

1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

1.3.1. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia 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 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.

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.

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

W roku 2023 księgi rachunkowe Spółki prowadzone były w zewnętrznym profesjonalnym biurze rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmiot księgowy przygotowuje sprawozdanie finansowe Spółki pod bezpośrednim nadzorem Członka Zarządu / Dyrektora Finansowego Spółki.

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 2023 roku działał Komitet Audytu, którego rolą jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej, współpraca z biegłymi rewidentami Spółki, Zarządem oraz innymi zaangażowanymi stronami, a także monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego oraz wykonywania czynności rewizji finansowej.

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.

Spółka korzysta także z usług doradczych innych profesjonalnych podmiotów w dziedzinie rachunkowości i prawa podatkowego w celu eliminacji ryzyk w tym zakresie.

W Spółce oraz spółkach zależnych 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 odchyłeń sprawozdań finansowych. Analizy bazują na procedurach analitycznych dotyczących odchyłeń danych rzeczywistych w porównaniu do danych budżetowych oraz historycznych.

3.3 Akcjonariat Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji zwykłych	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	% udziału w głosach na WZ
Stan na 31.12.2023				
Rafał Jerzy*	8 824 712	11,71%	8 824 712	11,71%
"Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacja Rodzinna**	37 400 000	49,63%	37 400 000	49,63%
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	9 866 899	13,09%	9 866 929	13,09%
OGÓLEM	75 362 932	100%	75 362 962	100%

* Rafał Jerzy darował "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacji Rodzinnej w sierpniu 2023 r. 19 252 276 akcji Spółki.

** Rafał Jerzy i Beata Jerzy darowali "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacji Rodzinnej w sierpniu 2023 r. 18 147 724 akcje Spółki.

W dniu 22.05.2020 roku 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 roku, 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.

Zgodnie z treścią raportów bieżących nr 14/2023 oraz 15/2023, prezes Grupy Kapitałowej IMMOBILE wraz z Członkinią Rady Nadzorczej spółki, Beatą Jerzy, dokonali darowizny części posiadanych akcji na rzecz 'Fundacji Rodziny Jerzych' Fundacji Rodzinna. Obecnie podmiot ten dysponuje liczbą 37 400 000 akcji. Jednocześnie Fundacja ta weszła do struktury akcjonariatu spółki, aczkolwiek stan posiadania Rafała Jerzego, jako prezesa zarządu obu podmiotów, pozostał niezmienny.

"Przekazanie pakietu kontrolnego do Fundacji ma na celu ochronę interesu rodziny Jerzych, pracowników kadry zarządzającej Grupy Kapitałowej IMMOBILE oraz stabilność posiadania akcji przez rodzinę Jerzych, co jest istotne dla akcjonariuszy mniejszościowych" - tak te formalne zmiany skomentował prezes Rafał Jerzy.

Pełen komentarz prezesa do raportów bieżących 14 i 15/2023: <https://immobile.com.pl/aktualnosci/powolanie-fundacji-rodziny-erzych-i-zmiany-w-strukturze-akcjonariatu>.

Pan Rafał Jerzy poinformował o transakcji pakietowej z dnia 08.12.2023 r., w ramach której doszło do zbycia akcji Spółki przez kontrolowaną przez niego spółkę MJT Sp. z o.o. i jednocześnie do nabycia takiej samej liczby akcji Spółki bezpośrednio przez Pana Rafała Jerzy. W wyniku transakcji, Pan Rafał Jerzy posiada bezpośrednio 8.824.712 akcji Spółki, zaś spółka MJT Sp. z o.o. nie posiada akcji Spółki. Wobec powyższego, Pan Rafał Jerzy poinformował, że stan posiadania bezpośrednio i pośrednio przez niego akcji Spółki nie uległ zmianie w stosunku do stanu posiadania akcji Spółki przed w/w transakcją.

Spółka informuje, iż w okresie od 01.01.2024 roku do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 26.04.2024 roku do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły zawiadomienia powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA

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

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

3.5 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

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

3.6 Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- uchwalanie regulaminu i schematu organizacyjnego Spółki,
- wnioskowanie do organów Spółki w sprawie zatwierdzenia projektów i planów Spółki,
- uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych zasad, regulaminów i instrukcji regulujących funkcjonowanie Spółki,
- wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie regulaminu Zarządu oraz wprowadzonych w nim zmian,
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku jego obrad,
- nadzór nad terminowym i należyтым wykonywaniem obowiązków, które wynikają z przepisów regulujących publiczny obrót papierami wartościowymi,
- zapewnianie należytego prowadzenia księgowości Spółki,
- składanie Radzie Nadzorczej, sporządzonego w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie,
- 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,
- wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia strat,
- ustalanie wielkości środków na wynagrodzenia pracowników Spółki, zasad awansowania i przyznawania nagród oraz innych świadczeń za pracę w Spółce,
- wnioskowanie w sprawach tworzenia i likwidacji funduszy oraz określenia wielkości odpisów na te fundusze,
- 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,
- zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,
- wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkownika wieczystego,
- wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki gwarancji, poręczeń albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów, zastaw na środkach trwałych, ustanowienie hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, a także każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki o wartości przekraczającej 20% kapitału własnego Spółki.

3.8 Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podstawowymi prawami akcjonariuszy Spółki są:

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

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

3.10 Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2023 roku

Zarząd

Na dzień 31.12.2023 roku skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

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

W dniu 17.01.2024 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o zwiększeniu liczby członków Zarządu do 5 osób i powołał do składu zarządu Spółki Panów Mikołaja Jerzy i Pawła Mirskiego powierzając im funkcje Członków Zarządu.

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 31.12.2023 roku 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 01.01.2024 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie zmieniał się.

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

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

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

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

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

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

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

W 2023 roku Rada Nadzorcza odbyła 4 posiedzenia: w dniu 15.02.2023 r., 28.04.2023 r., 11.09.2023 r. oraz w dniu 05.12.2023 r. W trakcie posiedzeń Rada podejmowała uchwały oraz omawiała i rozpatrywała sprawy przedkładane przez Zarząd, które nie wymagały podejmowania uchwał. Rada podjęła 3 uchwały w trybie obiegowym tj. bez zwoływania i odbywania posiedzenia.

Komitet Audytu

Skład Komitetu Audytu Spółki na dzień 31.12.2023 roku przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2024 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Komitetu Audytu nie zmieniał się.

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:

- właściwego wdrażania i kontroli procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce i jej grupie kapitałowej,
- skuteczności funkcjonowania kontroli wewnętrznej w Spółce,
- właściwego funkcjonowania systemów identyfikacji i zarządzania ryzykiem,
- zapewnienia niezależności wewnętrznych i zewnętrznych audytorów,
- monitorowania relacji Spółki z podmiotami powiązаныmi,
- monitorowania działań kierownictwa w odpowiedzi na rekomendacje audytora wewnętrznego i biegłego rewidenta.

Do zadań Komitetu Audytu należy, poza obowiązkami wynikającymi z przepisów prawa, należy w szczególności:

- monitorowanie:
 - procesu sprawozdawczości finansowej,
 - skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,

- wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania;
 - 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;
 - informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania i jego przebiegu;
 - określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
 - opracowanie polityki świadczenia przez firmę audytorską usług dodatkowych, które nie są badaniem;
 - zatwierdzanie usług świadczonych przez audytora;
 - 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;
 - monitorowanie rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę (polityki rachunkowości, standardy raportowania finansowego, kryteria konsolidacji sprawozdań finansowych Spółki w grupie kapitałowej);
 - przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce;
 - przegląd systemu kontroli wewnętrznej, w tym mechanizmów kontroli: finansowej, operacyjnej, zgodności z obowiązującymi przepisami, oceny ryzyka;
 - 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;
 - 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;
 - ocena adekwatności prowadzonych przez Zarząd systemów identyfikacji, monitorowania i zmniejszania zagrożeń dla działalności Spółki;
 - 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.

Rada Nadzorcza może powierzyć Komitetowi Audytu wspieranie Rady Nadzorczej w zakresie wykonywania innych, niż określone w ust. 1 i 2, czynności nadzorczych.

3.11 Informacje dotyczące Komitetu Audytu

Ustawowe kryterium niezależności spełniają Panowie Rafał Płókarz oraz Andrzej Paczuski.

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

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

Pan Andrzej Paczuski wiedzę tą nabył jako absolwent Wydziału Prawa i Administracji oraz Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, a także jako licencjonowany doradca podatkowy. W 2003 roku Andrzej Paczuski uzyskał tytuł Executive MBA na Uniwersytecie Illinois. Ukończył kurs dla doradców inwestycyjnych. Przez

ponad 10 lat pracował w zespole doradztwa podatkowego PwC. Od 2006 roku Obecnie jest partnerem zarządzającym w Kancelarii Paczuski Taudul.

Członkiem Komitetu Audytu posiadającą wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent posiada Pan Mirosław Babiacyk. Wiedzę tą nabył w okresie pełnienia obowiązków Członka Rady Nadzorczej w Spółce (od 2013 roku).

Firma audytorska badająca sprawozdania finansowe Spółki oraz podmioty powiązane z tą firmą audytorską świadczyły w 2023 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:

- cena zaproponowana przez firmę audytorską;
- możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Spółkę (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy etc.);
- dotychczasowe doświadczenie firmy audytorskiej w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym do Grupy Kapitałowej profilu działalności;
- dotychczasowe doświadczenie firmy audytorskiej w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone w Grupie Kapitałowej badanie;
- 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;
- możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
- reputację firmy audytorskiej na rynkach finansowych;
- potwierdzenie niezależności firmy audytorskiej już na etapie procedury wyboru, potwierdzenie to powinno dotyczyć zarówno Spółki, jak i Grupy Kapitałowej.

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

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

- 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;
- usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym Spółki;
- badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29.04.2004 r.;
- weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
- potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez firmę audytorską sprawozdań finansowych;

- usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
- 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;
- 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 2023 rok przeprowadzane zostało przez firmę audytorską na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 14.09.2022 roku w sprawie wyboru audytora do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za lata 2023-2024 w celu umożliwienia biegłemu rewidentowi przeprowadzenia badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki i skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej Spółki za rok 2023, jak również do innych badań lub przeglądów, które przepisami powszechnie obowiązującymi są wymagane dla spółek publicznych.

Wybór firmy audytorskiej nastąpił w 2022 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 09.09.2022 r. Wybór tego audytora dokonany został po przeprowadzeniu analizy ofert zgłoszonych przez kilka renomowanych kancelarii biegłych rewidentów.

W 2023 roku Komitet Audytu odbył posiedzenia związane głównie z monitorowaniem procesu sprawozdawczości finansowej, w szczególności sprawozdania rocznego za 2022 rok i półrocznego za 2023 rok oraz przygotowania i badania wstępnego sprawozdania Spółki i jej grupy kapitałowej za 2023 rok. W 2024 roku przed publikacją niniejszego sprawozdania odbyło się również posiedzenie Komitetu związane z monitorowaniem przygotowania sprawozdania finansowego za 2023 rok oraz zapoznaniem się ze stanowiskiem Audytora do tego sprawozdania.

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

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

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

Informacje o toczących się postępowaniach zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zobowiązania warunkowe*, nota 31.1 *Sprawy sądowe*.

5 Informacje o umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

5.1 Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2023 roku

Spółka nie zawarła znaczących umów w 2023 roku.

5.2 Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym

Spółka nie zawarła znaczących umów po dniu bilansowym.

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

6.1 Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką na dzień 31.12.2023 roku

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Mirosław Babiacyk – akcjonariusz Spółki, Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Rafał Piórkarczyk – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- „Fundacja Rodziny Jerzych” Fundacja Rodzinna -
- MJT Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3, Udziałowcy – Rafał Maria Jerzy (80% udziałów w kapitale zakładowym), Beata Jerzy (20% udziałów w kapitale zakładowym),
- PJP MAKRUM S.A. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (65,73% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A. i jej spółki zależne),
- PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.),
- PROMStahl Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.),
- PROMStahl GmbH – Ronnenberger Str. 20, D-30989 Gehrden, Niemcy (100% w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.),
- PROMStahl Ltd. – Old Barn Farm, Welford Road, Husbands Bosworth, Lutterworth LE17 6JL (100% w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.)
- QDS24 Sp. z o.o. – Solec Kujawski (86-050), ul. Kujawska 40, (100% w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.),
- Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.- Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% w kapitale zakładowym ma PJP MAKRUM S.A.),

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

- ATREM S.A. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (71,7% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- FOCUS Hotels S.A. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- Q Outlets Sp. z o.o. - Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma Focus Hotels S.A.),
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 2 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 4 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100 % udziałów ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 5 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 6 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 7 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (99 % udziałów ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., 1% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 8 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 9 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 10 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 11 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 12 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (99 % udziałów ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., 1% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- ARONN Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- BINKIE Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CARNAVAL Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CRISMO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- KUCHET Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100,0% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- DLAKO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (90,0% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- PBH S.A. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100,0% udziałów w kapitale zakładowym ma DLAKO Sp. z o.o.),
- QIOSK Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100,0% udziałów w kapitale zakładowym ma DLAKO Sp. z o.o.) - w dniu 2.04.2024 roku doszło do połączenia poprzez przejęcie Qiosk Sp. z o.o. przez Dlako Sp. z o.o.
- Akardo S.A. - Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (84,13% udziałów w kapitale zakładowym ma PBH S.A.),
- Błonie Sp. z o.o. - Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (50,01% udziałów w kapitale zakładowym ma PBH S.A.),

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

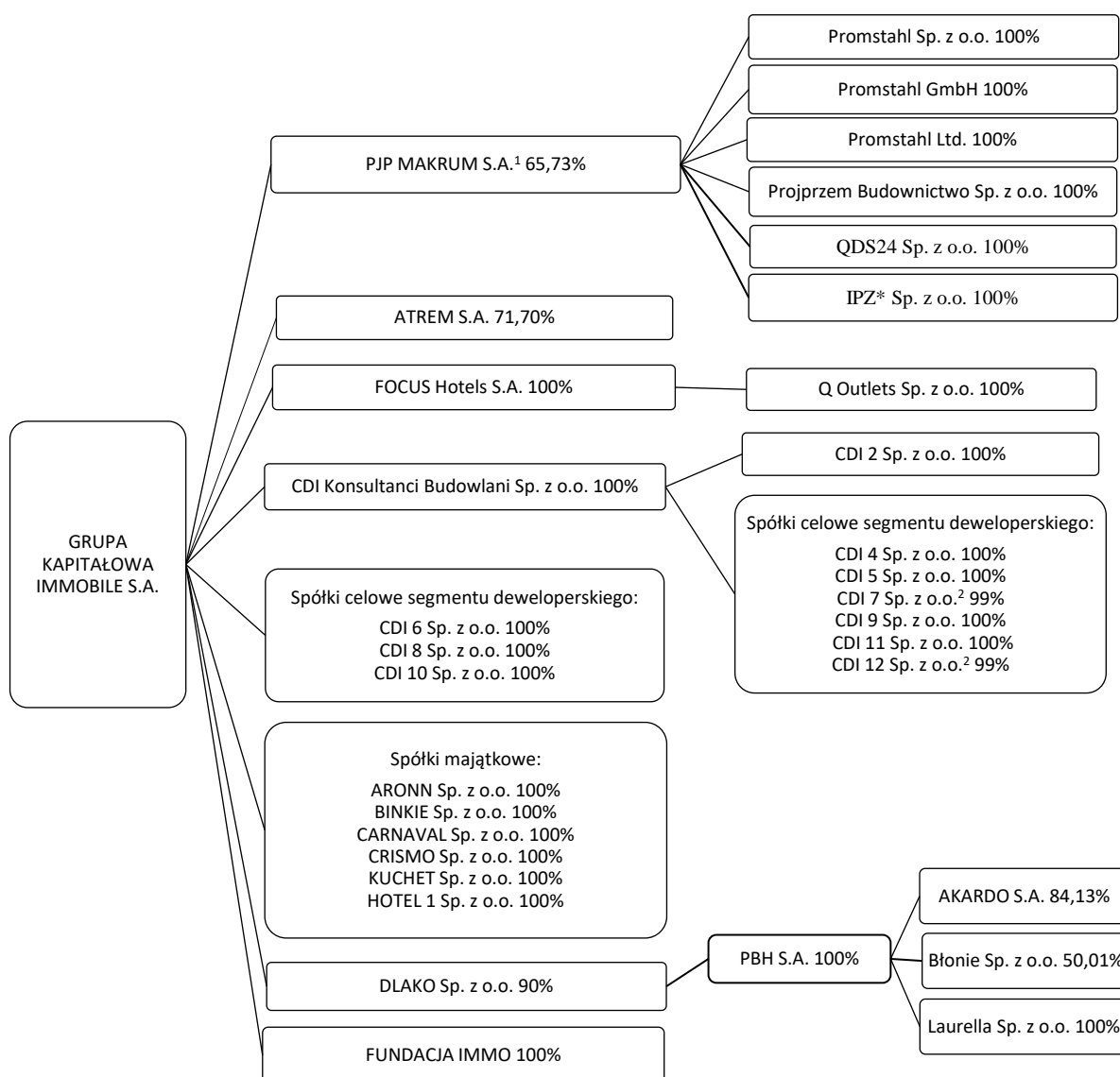
Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

- Laurella Sp. z o.o. - Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3 (100,0% udziałów w kapitale zakładowym ma PBH S.A.),

Ponadto Spółka jest jedynym Fundatorem FUNDACJI IMMO z siedzibą w Bydgoszczy (85-033), przy ul. Plac Kościeleckich 3.

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



¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PJP MAKRUM S.A., co stanowi 65,73% kapitału zakładowego, dających prawo do 3.932.370 głosów, co stanowi 65,73% ogólnej liczby głosów:
- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 3.598.602 sztuk akcji, tj. 60,15% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- CDI 10 Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

² Pozostałe 1% udziału w spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

*Inicjatywa Północno Zachodnia „PW” Sp z o.o., w skrócie IPZ Sp. z o.o.

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

W 2023 roku Spółka nie dokonywała większych inwestycji we własny rzeczowy majątek trwały oraz w udziały w Spółkach zależnych.

7 Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

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

W 2023 roku Spółka nie zawarła żadnych nowych umów kredytowych.

W 2023 roku Spółka nie wypowiedziała żadnych umów kredytów ani pożyczek.

Pożyczki otrzymane przez Grupę Kapitałową Immoblie S.A. w 2023 roku:

Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2023	Termin spłaty	Oprocentowanie
FOCUS Hotels S.A.	09.01.2023	360	0	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	25.01.2023	1 000	213	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	25.01.2023	1 200	1 299	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	26.01.2023	1 000	1 082	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	02.02.2023	600	648	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	09.02.2023	1 200	1 294	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	20.02.2023	250	269	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	24.02.2023	925	994	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	24.02.2023	925	994	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	03.03.2023	800	859	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	09.03.2023	1 500	1 608	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	09.03.2023	500	536	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	17.03.2023	500	535	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	17.03.2023	500	535	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	24.03.2023	450	481	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	31.03.2023	1 000	1 067	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	03.04.2023	2 000	0	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 8 Sp. z o.o.	03.04.2023	30	32	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	04.04.2023	1 800	1 918	31.12.2024	WIBOR1M+3%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2023	Termin spłaty	Oprocentowanie
Podmiot niepowiązany	04.04.2023	€150	€150	07.10.2024	2%
ATREM S.A.	06.04.2023	850	905	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	07.04.2023	500	532	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 5 Sp. z o.o.	27.04.2023	600	498	31.03.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	27.04.2023	500	530	31.03.2024	WIBOR1M+3%
PROMSTAHL Sp. z o.o.	28.04.2023	1 100	0	31.03.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	04.05.2023	1 100	1 164	31.03.2024	WIBOR1M+3%
CDI 5 Sp. z o.o.	09.05.2023	200	211	31.03.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	09.05.2023	300	317	31.03.2024	WIBOR1M+3%
CDI 5 Sp. z o.o.	17.05.2023	300	317	31.03.2024	WIBOR1M+3%
CDI 8 Sp. z o.o.	22.05.2023	200	211	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 8 Sp. z o.o.	30.05.2023	250	263	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 8 Sp. z o.o.	02.06.2023	250	263	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 8 Sp. z o.o.	05.06.2023	200	210	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	06.06.2023	100	105	31.12.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	07.06.2023	100	105	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 5 Sp. z o.o.	07.06.2023	500	525	31.03.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	07.06.2023	1 300	1 365	31.03.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	14.06.2023	800	0	31.12.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	15.06.2023	150	157	31.12.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	21.06.2023	450	471	31.03.2024	WIBOR1M+3%
CDI 8 Sp. z o.o.	21.06.2023	570	597	31.03.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	22.06.2023	800	837	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	26.06.2023	810	847	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	27.06.2023	200	209	31.12.2024	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany	28.06.2023	850	888	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	30.06.2023	80	84	31.03.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	06.07.2023	660	688	30.06.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	07.07.2023	2 300	2 399	30.06.2024	WIBOR1M+3%
CDI 5 Sp. z o.o.	10.07.2023	200	208	30.06.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	12.07.2023	200	208	30.06.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	13.07.2023	300	312	30.06.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	14.07.2023	300	312	30.06.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	14.07.2023	400	416	30.06.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	20.07.2023	300	312	30.06.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	27.07.2023	1 000	1 038	31.12.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	31.07.2023	550	570	30.06.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	31.07.2023	1 000	1 037	30.06.2024	WIBOR1M+3%
CDI 5 Sp. z o.o.	02.08.2023	590	612	31.12.2024	WIBOR1M+3%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2023	Termin spłaty	Oprocentowanie
FOCUS Hotels S.A.	02.08.2023	150	155	30.06.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	03.08.2023	900	933	30.06.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	04.08.2023	100	104	30.06.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	09.08.2023	4 000	4 140	30.06.2024	WIBOR1M+3%
CDI 8 Sp. z o.o.	10.08.2023	100	103	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	17.08.2023	700	723	30.06.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	31.08.2023	1 400	1 442	30.06.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	06.09.2023	1 000	1 028	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	06.09.2023	2 000	2 056	30.06.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	12.09.2023	700	719	30.06.2024	WIBOR1M+3%
CDI 8 Sp. z o.o.	13.09.2023	150	154	31.12.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	15.09.2023	600	616	30.06.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	20.09.2023	200	205	30.06.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	21.09.2023	1 200	1 230	30.06.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	21.09.2023	600	615	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	26.09.2023	600	614	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	29.09.2023	1 400	1 432	30.09.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	03.10.2023	350	0	30.09.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	03.10.2023	350	358	30.09.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	05.10.2023	1 500	1 532	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	05.10.2023	2 500	2 553	30.09.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	09.10.2023	1 700	1 734	30.09.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	12.10.2023	800	816	30.09.2024	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	12.10.2023	800	816	31.12.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	13.10.2023	500	510	30.09.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	13.10.2023	350	357	30.09.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	13.10.2023	150	153	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	20.10.2023	2 000	2 037	30.09.2024	WIBOR1M+3,5%
FOCUS Hotels S.A.	23.10.2023	100	102	30.09.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	27.10.2023	350	356	30.09.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	31.10.2023	200	203	30.09.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	31.10.2023	250	254	30.09.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	03.11.2023	300	304	30.09.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	03.11.2023	1 700	1 726	30.09.2024	WIBOR1M+3,5%
PJP MAKRUM S.A.	09.11.2023	560	568	30.09.2024	WIBOR1M+3,5%
ATREM S.A.	09.11.2023	600	608	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	10.11.2023	500	507	30.09.2024	WIBOR1M+3,5%
FOCUS Hotels S.A.	16.11.2023	400	404	30.09.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	22.11.2023	400	404	30.09.2024	WIBOR1M+3%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2023	Termin spłaty	Oprocentowanie
PJP MAKRUM S.A.	23.11.2023	500	505	30.09.2024	WIBOR1M+3,5%
ATREM S.A.	24.11.2023	600	605	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	30.11.2023	7 500	7 558	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	30.11.2023	1 000	1 008	30.09.2024	WIBOR1M+3,5%
PJP MAKRUM S.A.	30.11.2023	8 300	8 364	30.09.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	30.11.2023	6 500	6 550	30.09.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	30.11.2023	2 000	2 015	30.09.2024	WIBOR1M+3%
PJP MAKRUM S.A.	30.11.2023	4 410	4 444	30.09.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	07.12.2023	2 500	2 515	31.12.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	12.12.2023	500	502	30.09.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	15.12.2023	200	201	30.09.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	18.12.2023	800	803	31.12.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	19.12.2023	140	140	30.09.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	19.12.2023	600	602	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	22.12.2023	400	401	31.12.2024	WIBOR1M+3%
ATREM S.A.	29.12.2023	400	400	31.12.2024	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	29.12.2023	350	350	30.09.2024	WIBOR1M+3%

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

Pożyczki udzielone przez Grupę Kapitałową Immobile S.A. w 2023 roku:

Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2023	Termin spłaty	Oprocentowanie
CDI KB Sp. z o.o.	09.01.2023	200	0	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	09.01.2023	360	393	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI 8 Sp. z o.o.	20.01.2023	120	0	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	25.01.2023	2200	2 391	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	26.01.2023	1000	1 087	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI 9 Sp. z o.o.	02.02.2023	200	217	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	02.02.2023	350	380	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	09.02.2023	1200	1 300	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI 4 Sp. z o.o.	09.02.2023	30	32	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	20.02.2023	250	270	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI 9 Sp. z o.o.	24.02.2023	420	453	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	24.02.2023	650	702	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	03.03.2023	530	571	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2023	Termin spłaty	Oprocentowanie
PBH S.A.	09.03.2023	2000	2 152	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	17.03.2023	1000	1 074	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	24.03.2023	450	482	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	31.03.2023	1000	1 070	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	06.04.2023	850	908	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	07.04.2023	500	534	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	27.04.2023	200	212	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	27.04.2023	1100	1 170	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	28.04.2023	1100	1 170	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	09.05.2023	300	318	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI 4 Sp. z o.o.	22.05.2023	90	95	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	07.06.2023	1600	1 685	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI 4 Sp. z o.o.	07.06.2023	300	316	31.12.2024	WIBOR3M+5,5%
CDI 4 Sp. z o.o.	15.06.2023	20	21	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	15.06.2023	150	158	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	21.06.2023	950	997	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	28.06.2023	850	890	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	06.07.2023	660	690	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	07.07.2023	620	648	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	07.07.2023	1640	1 714	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	12.07.2023	200	209	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	13.07.2023	300	313	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	21.07.2023	300	313	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	27.07.2023	550	571	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 4 Sp. z o.o.	28.07.2023	575	597	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	28.07.2023	400	415	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	31.07.2023	1000	1 039	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	02.08.2023	150	156	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	03.08.2023	900	935	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	04.08.2023	100	104	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	09.08.2023	4000	4 148	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	10.08.2023	100	104	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	17.08.2023	700	724	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	25.08.2023	500	516	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	31.08.2023	1400	1 444	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	06.09.2023	3000	3 089	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	12.09.2023	700	720	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	15.09.2023	600	617	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	20.09.2023	200	205	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	21.09.2023	200	205	31.12.2024	WIBOR1M+4%
PBH S.A.	21.09.2023	1600	1 642	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2023	Termin spłaty	Oprocentowanie
PBH S.A.	26.09.2023	600	615	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	29.09.2023	1200	1 230	31.12.2024	WIBOR1M+4%
PBH S.A.	03.10.2023	350	358	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	05.10.2023	1500	1 534	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	05.10.2023	2500	2 559	31.12.2024	WIBOR1M+4%
PBH S.A.	09.10.2023	1700	1 736	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	12.10.2023	1600	1 633	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	13.10.2023	1000	1 020	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	20.10.2023	2000	2 039	31.12.2024	WIBOR1M+4%
PBH S.A.	23.10.2023	100	102	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI KB Sp. z o.o.	26.10.2023	200	93	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	27.10.2023	100	102	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	27.10.2023	350	356	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	03.11.2023	300	305	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	03.11.2023	1700	1 727	31.12.2024	WIBOR1M+4%
CDI KB Sp. z o.o.	06.11.2023	250	253	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	09.11.2023	1160	1 176	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	10.11.2023	200	203	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	10.11.2023	500	507	31.12.2024	WIBOR1M+4%
CDI KB Sp. z o.o.	10.11.2023	200	203	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 12 Sp. z o.o.	15.11.2023	40	40	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	16.11.2023	400	405	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	22.11.2023	400	404	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	23.11.2023	500	505	31.12.2024	WIBOR1M+4%
CDI KB Sp. z o.o.	23.11.2023	50	50	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI KB Sp. z o.o.	23.11.2023	80	81	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 12 Sp. z o.o.	23.11.2023	100	101	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	24.11.2023	600	606	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI 9 Sp. z o.o.	29.11.2023	100	101	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	29.11.2023	50	50	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 12 Sp. z o.o.	30.11.2023	8500	6 855	30.09.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI 12 Sp. z o.o.	30.11.2023	8300	8 368	30.09.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	30.11.2023	2000	2 016	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI KB Sp. z o.o.	30.11.2023	300	302	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 10 Sp. z o.o.	04.12.2023	90	91	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 12 Sp. z o.o.	07.12.2023	290	292	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	07.12.2023	250	252	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	07.12.2023	2000	2 013	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	12.12.2023	500	503	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
PBH S.A.	13.12.2023	658	661	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	13.12.2023	725	728	31.12.2024	WIBOR1M+3%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2023	Termin spłaty	Oprocentowanie
PBH S.A.	13.12.2023	776	780	31.12.2024	WIBOR1M+3%
CDI 12 Sp. z o.o.	15.12.2023	300	301	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	15.12.2023	200	201	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI KB Sp. z o.o.	19.12.2023	400	401	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	19.12.2023	450	451	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	19.12.2023	140	140	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI 12 Sp. z o.o.	20.12.2023	300	301	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	22.12.2023	400	401	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%
CDI KB Sp. z o.o.	29.12.2023	1400	1 401	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	29.12.2023	750	751	31.12.2024	WIBOR1M+3%
PBH S.A.	29.12.2023	400	400	31.12.2024	WIBOR1M+3,5%

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

Spółka w okresie od 01.01 do 31.12.2023 roku udzieliła 5 poręczeń za zobowiązania spółek zależnych.

Data udzielenia poręczenia	Dokument	Wartość umowy na dzień 31.12.2023 r. w tys. PLN	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Ważność poręczenia
31.01.2023	Poręczenie	8 696	FOCUS Hotels S.A.	Compound Sp. z o.o.	8 696	12.05.2031
03.04.2023	Umowa poręczenia	4 584	PJP MAKRUM S.A.	Santander Bank Polska S.A.	7 500	30.06.2033
27.07.2023	Umowa poręczenia	2 300	BŁONIE Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	3 450	08.07.2025
28.08.2023	Weksel in blanco poręczony przez GKI S.A.	40 000	PJP Budownictwo Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	8 000	27.08.2026
16.11.2023	Weksel in blanco poręczony przez GKI S.A.	4 482	Laurella Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	4 482	17.01.2024

W okresie od 01.01 do 31.12.2023 roku na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne gwarancje za zobowiązania jednostek powiązanych.

W okresie od 01.01 do 31.12.2023 roku nie zostały udzielone przez spółki zależne żadne poręczenia za zobowiązania Spółki.

Spółka w okresie od 01.01 do 31.12.2023 roku nie otrzymała żadnych poręczeń, ani gwarancji (nie była beneficjentem).

11 Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 26.04.2024 roku.

W 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie dokonywała emisji akcji, obligacji lub innych papierów wartościowych.

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2023.

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

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

W 2023 roku Spółka nie posiadała finansowania obrotowego, systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytu inwestycyjnego.

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

Spółka elastycznie zarządza zasobami finansowymi, dostosowując przepływy do zmieniającego się otoczenia rynkowego, co przejawia się w zmianach kierunków przepływów nadwyżek środków generowanych przez Spółki operacyjne (spłaty lub zaciąganie pożyczek wewnątrzgrupowych, ewentualne zaciągnięcie dodatkowych zobowiązań finansowych, decyzje co do dywidend, udzielanie poręczeń itp.).

Spółka nie widzi zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

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

W roku 2024 i następnych zamierzenia inwestycyjne Spółki związane będą głównie z dalszym rozwojem grupy kapitałowej Spółki i polegać będą na:

- wsparciu finansowym spółek zależnych w związku z ich działalnością bieżącą i rozwojową (inwestycje deweloperskie, rozwój sieci hoteli FOCUS, wzrost przychodów w segmencie przemysłowym oraz modowym),

- rozwoju działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym prowadzonej przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. i jej podmioty zależne,
- rozwoju działalności w segmencie przemysłowym poprzez organiczny wzrost przychodów PJP MAKRUM S.A. i jej podmiotów zależnych, rozwój własnych produktów (w tym stolarki otworowej) oraz ewentualne przejęcia kapitałowe kolejnych podmiotów komplementarnych,
- rozwoju działalności w branży automatyki i elektroenergetyki, w której działa ATREM S.A., w tym również w obszarze odnawialnych źródeł energii np. biometanowni, farm wiatrowych, instalacji fotowoltaicznych,
- rozwoju sieci hotelowej zarządzanej przez Spółkę zależną FOCUS Hotels S.A.
- rozwoju oraz reorganizacji sieci sprzedaży detalicznej prowadzonej w segmencie modowym w oparciu o posiadane marki i powrót do rentowności finansowej segmentu,
- ewentualnych inwestycjach w przejęcie kolejnych nowych podmiotów.

Spółka nie wyklucza także możliwości 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.

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

W 2023 roku Spółka kontynuowała działalność w niezmienionej formie.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia o charakterze nietypowym, poza wskazanymi w rocznym sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej, pkt 15: *Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu i możliwym wpływem na wyniki w kolejnych latach.*

16 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

16.1 Czynniki zewnętrzne

Bezpośrednimi czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- koniunktura gospodarcza w Polsce i Europie (w sytuacji trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie),
- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój i reorganizację Grupy Kapitałowej Spółki,
- realizacja kontraktów spółki zależnej ATREM S.A. i uzyskanie kolejnych projektów,
- efekt reorganizacji segmentu modowego Grupy i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nie działalności,
- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek, umów o usługi holdingowe itp.,

- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym w segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A. oraz związany z nim poziom inflacji,
- sytuacja na rynkach, w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, budownictwo, hotelarstwo, developing, odzieżowy i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w Grupie Kapitałowej,
- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A.

16.2 Czynniki wewnętrzne

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym: włączane do Grupy nowe podmioty, udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogące wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- wpływy z tytułu wypłacanych przez Spółki zależne dywidend,
- możliwość obsługi zaciągniętego przez Spółkę kredytu bankowego,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., w tym poprzez:
 - usługi doradcze i holdingowe,
 - reorganizację działów administracyjnych, księgowych i innych wspierających działalność operacyjną,
 - racjonalne udzielanie poręczeń, itp.,
- możliwość pozyskania środków finansowych umożliwiających ewentualne kolejne przejęcia spółek.

16.3 Dywidenda

Zarząd GK IMMOBILE S.A. rekomenduje pokrycie straty netto za rok 2023 w całości z zysków przyszłych okresów. Ewentualna decyzja co do wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych mogą podjąć Akcjonariusze na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

W 2023 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,05 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 3.768.146,60 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 01.09.2023 roku, termin wypłaty ustalono na dzień 15.09.2023 roku.

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

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 roku, natomiast termin wypłaty ustalono na dzień 13.10.2020 roku.

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

W 2023 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu, natomiast skład Zarządu został poszerzony do 5 osób i powołanych zostało dwóch nowych Członków Zarządu.

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 wymaga od Zarządu Spółki dominującej oraz Spółek Zależnych dostosowania dotychczasowych sposobów zarządzania i organizacji działalności do dynamicznie zmieniającej się sytuacji rynkowej oraz prawnej.

18 Umowy zawarte pomiędzy Spółką 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

Spółka w 2023 roku nie zawarła takich umów.

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

Informacje o:

- 1) wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych 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 *Informacja o podmiotach powiązanych*, nota 32.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.

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

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2022	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 31.12.2023
Zarząd				
Rafał Jerzy	28 076 988	18 147 724	0	46 224 712
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	0	18 147 724	0
Sławomir Winiecki	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	125 000	25 000	0	150 000
Mikołaj Jerzy*	3 106 088	0	0	3 106 088
Paweł Mirski*	4 488	0	0	4 488
Rada Nadzorcza				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	0	18 147 724	0
Mirosław Babiacyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Piókarz	500	0	0	500

* Członkowie Zarządu powołani w dniu 17.01.2024 roku

Na dzień bilansowy w posiadaniu Członka Zarządu- Pana Mikołaja Jerzego znajdowało się 36 090 sztuk akcji PJP MAKRUM S.A. Zarząd Spółki Dominującej nie otrzymał informacji o posiadaniu akcji PJP MAKRUM S.A. przez pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

Na dzień bilansowy w posiadaniu Członka Zarządu- Pana Mikołaja Jerzego znajdowało się 126 141 sztuk akcji ATREM S.A. Zarząd Spółki Dominującej nie otrzymał informacji o posiadaniu akcji ATREM S.A. przez pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

Stan zgodny ze zmianami, które nastąpiły po dniu bilansowym:

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2023	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 26.04.2024
Zarząd				
Rafał Jerzy	46 224 712	0	0	46 224 712
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	0	0	0	0
Sławomir Winiecki	4 019 503	0	0	4 019 503
Piotr Fortuna	150 000	5 000	0	155 000
Mikołaj Jerzy	3 106 088	0	0	3 106 088
Paweł Mirski	4 488	0	0	4 488
Rada Nadzorcza				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	0	0	0	0
Mirosław Babiacyk	19 500	0	0	19 500
Rafał Piókarz	500	0	0	500

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.

Spółka nie została powiadomiona i nie posiada informacji własnych w sprawie umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy.

21 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

22 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., na podstawie umowy zawartej z Grupą Kapitałową Immobile S.A. 16.05.2023 roku. Umowa została zawarta na :

- przeprowadzenie badania Sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz dnia 31 grudnia 2024 roku,
- przeprowadzenie badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz dnia 31 grudnia 2024 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 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku
- przeprowadzenie przeglądu Skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz dnia 30 czerwca 2024 roku,
- przeprowadzenia przeglądu Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz dnia 30 czerwca 2024 roku.

Podmiot uprawniony do badania nie świadczy innych usług poza wskazanymi powyżej przeglądami i badaniami sprawozdań finansowych na rzecz Spółki ani jej podmiotów zależnych.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonała Rada Nadzorcza Spółki.

Informacje nt. wynagrodzenia biegłego rewidenta zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym, nota 32. *Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.*

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

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z zobowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- 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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Bydgoszcz, 26 kwietnia 2024 roku

Podpisy Zarządu:

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Członek Zarządu

Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu

Paweł Mirski

Członek Zarządu

Piotr Fortuna



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