



**PRZEMYSŁ**



**DEVELOPING**



**MODA**



**HOTELARSTWO**



**BUDOWNICTWO**



**AUTOMATYKA  
I ELEKTROENERGETYKA**



## GRUPA KAPITAŁOWA **IMMOBILE**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZA OKRES 12 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2023 ROKU

BYDGOSZCZ, 26 KWIETNIA 2024 ROKU

**Spis treści**

1	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2023 rok. ....	3
2	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona.....	20
3	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....	22
4	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	34
5	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	34
6	Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania .....	36
7	Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe .....	37
8	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	38
9	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym .	39
10	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym.....	39
11	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 26.04.2024 roku ..	47
12	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	47
13	Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.....	47
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.....	48
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.....	49
16	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej .....	51
17	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową .....	53
18	Umowy zawarte pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie .....	53
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 .....	53
20	Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę oraz informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy .....	54
21	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	55
22	Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....	55

## 1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2023 rok.

- przychody za 2023 rok na poziomie 940,1 mln PLN,
- EBITDA 86,7 mln PLN,
- zysk netto w wysokości 5,0 mln PLN,
- przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wysokości 92,1 mln PLN
- nabycie udziałów w 5 nowych podmiotach – 2 w segmencie przemysłowym, 3 w segmencie modowym

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

Na dzień 31.12.2023 roku w skład Grupy wchodziła jednostka dominująca Grupa Kapitałowa Immobile S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31.12.2023	31.12.2022
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	65,73%	65,73%
QDS24 Sp. z o.o.	Solec Kujawski, Polska	100,00%	-
Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
ATREM S.A.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attila Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej: Nobles Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
QIOSK Sp. z o.o.*	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
AKARDO S.A.	Bydgoszcz, Polska	75,72%	-
Błonie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	45,01%	-
Laurella Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	-

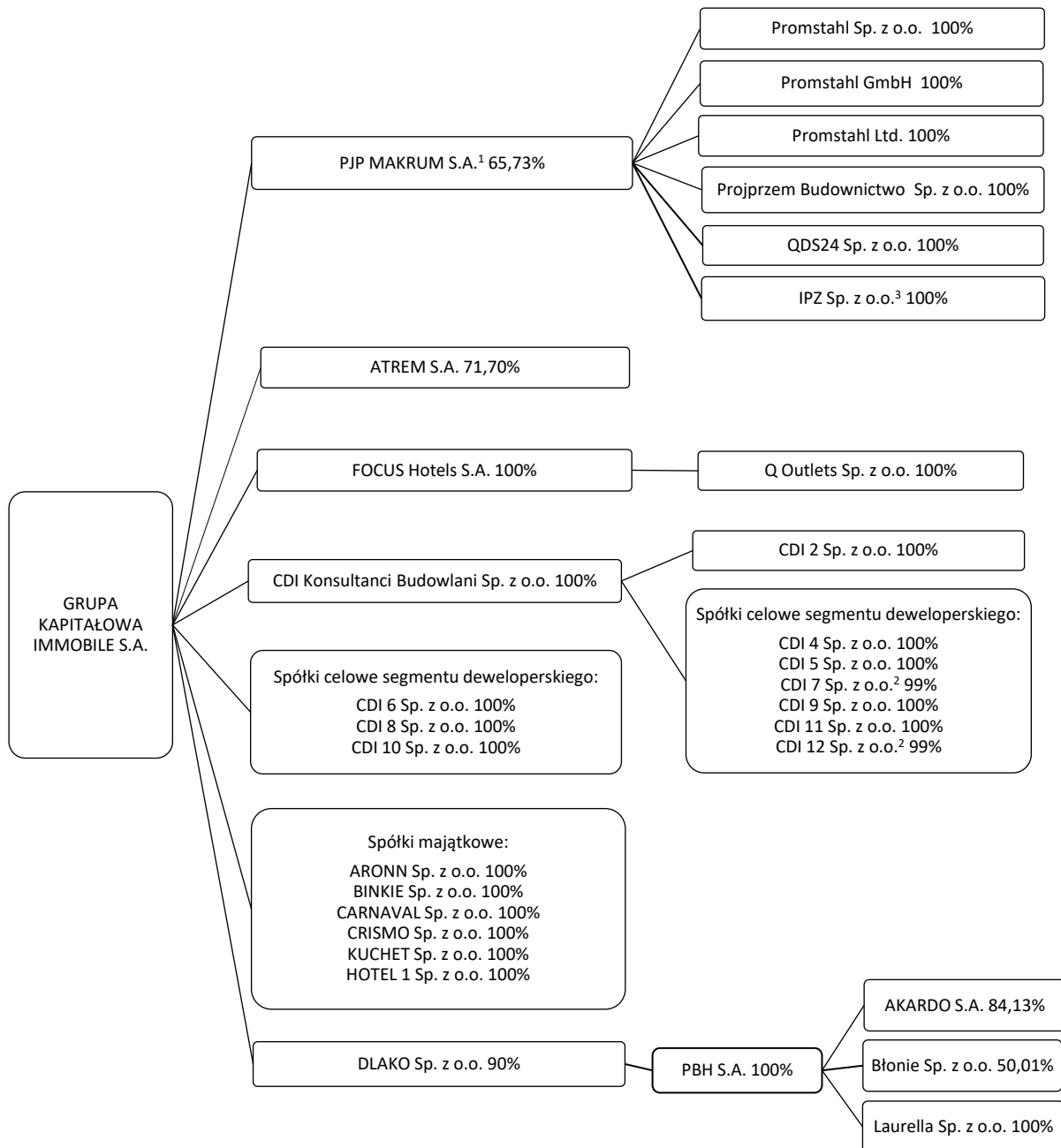
\* w dniu 2.04.2024 roku doszło do połączenia poprzez przejęcie Qiosk Sp. z o.o. przez Dlako Sp. z o.o.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

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



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Pozostałe 1% udziału w spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

<sup>3</sup> Inicjatywa Północno Zachodnia „PW” Sp. z o.o., w skrócie IPZ Sp. z o.o.

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

Grupa w ramach swoich struktur nabyła w 2023 roku udziały w nowych podmiotach.

Spółka zależna PJP Makrum objęła:

- 100% udziałów w spółce QDS24 Sp. z o.o. - NIP 5542922796,
- 100% udziałów w spółce Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. (IPZ) - NIP 8520001257

Spółka zależna PBH, działająca w segmencie modowym nabyła w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku udziały/akcje w trzech podmiotach:

- 50,01% w spółce Błonie Sp. z o.o. - NIP 7010430409,
- 84,13% (udział w głosach) w spółce Akardo S.A. - NIP 5512643212
- 100% udziałów w spółce Laurella Sp. z o.o. - NIP 7831806241.

## **1.2 Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2023 roku**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w 2023 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
- Przemysł,
- Budownictwo,
- Automatyka i Elektroenergetyka,
- Developing,
- Hotelarstwo,
- Moda (wcześniej segment odzieżowy),
- Pozostała działalność.



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

 **FOCUS HOTELS**

 **cdi** / konsultanci  
budowlani

 **atrem**  
budownictwo energetyka

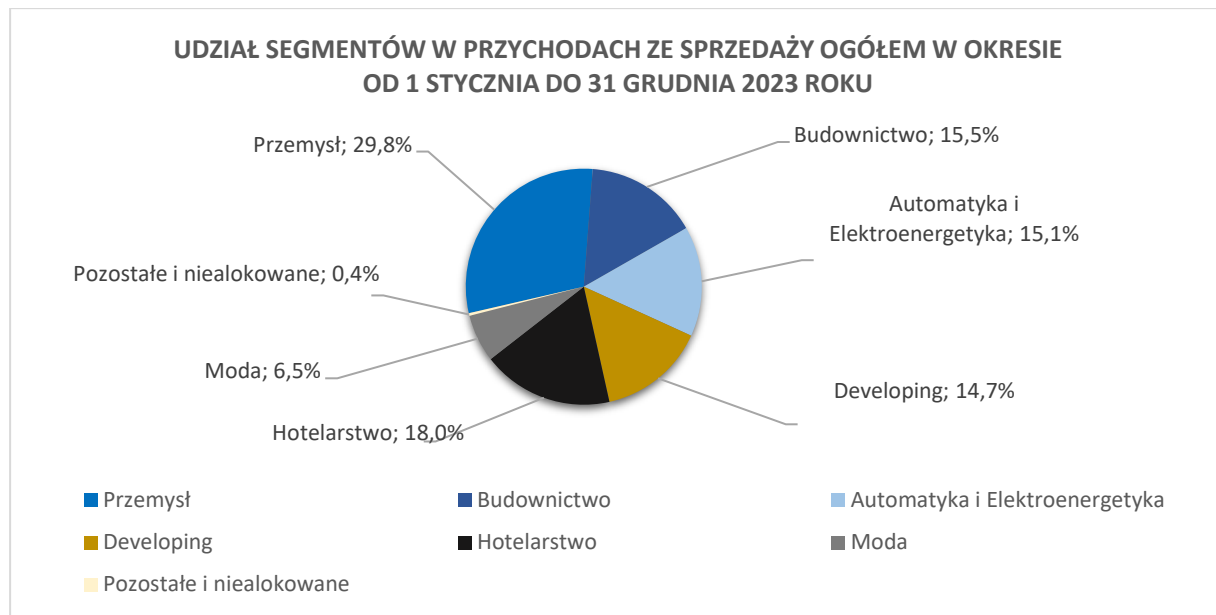
 **PJP MAKRUM**  
Grupa Przemysłowa

 **PROJPRZEM**  
BUDOWNICTWO

**QUIOSQUE.PL**



## Sprzedaż według segmentów



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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	280 360	145 987	141 705	138 184	168 953	61 567	3 380	<b>940 137</b>
Sprzedaż między segmentami	1 151	78	699	3 920	298	25	5 919	<b>12 089</b>
<b>Przychody ogółem</b>	<b>281 511</b>	<b>146 065</b>	<b>142 405</b>	<b>142 104</b>	<b>169 251</b>	<b>61 591</b>	<b>9 299</b>	<b>952 226</b>
Koszt własny sprzedaży	210 539	124 196	120 122	110 358	140 615	76 067	1 631	<b>783 529</b>
<b>Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>69 821</b>	<b>21 791</b>	<b>21 584</b>	<b>27 826</b>	<b>28 337</b>	<b>-14 500</b>	<b>1 749</b>	<b>156 608</b>
Koszty sprzedaży	33 445	10 162	2 717	1 452	3 944	5 058	2 589	<b>59 366</b>
Koszty ogólnego zarządu	18 911	7 239	11 041	2 871	10 722	7 939	788	<b>59 511</b>
<b>Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>17 466</b>	<b>4 389</b>	<b>7 826</b>	<b>23 503</b>	<b>13 671</b>	<b>-27 497</b>	<b>-1 627</b>	<b>37 731</b>
Amortyzacja	7 870	935	2 618	180	21 723	11 687	0	<b>45 014</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	182 946	41 180	75 641	172 621	262 867	105 147	119 988	<b>960 390</b>

Segmenty operacyjne	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku								
<b>Przychody</b>								
Przychody od klientów zewnętrznych	276 937	250 415	110 504	35 238	137 820	72 263	3 327	<b>886 503</b>
Sprzedaż między segmentami	6 207	18	0	10 075	215	0	4 574	<b>21 088</b>
<b>Przychody ogółem</b>	<b>283 144</b>	<b>250 433</b>	<b>110 504</b>	<b>45 313</b>	<b>138 035</b>	<b>72 263</b>	<b>7 900</b>	<b>907 592</b>
Koszt własny sprzedaży	211 773	216 275	96 121	25 459	108 877	70 626	942	<b>730 072</b>
<b>Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>65 164</b>	<b>34 140</b>	<b>14 383</b>	<b>9 779</b>	<b>28 943</b>	<b>1 637</b>	<b>2 385</b>	<b>156 431</b>
Koszty sprzedaży	32 451	8 590	1 835	1 847	2 581	6 438	1 887	<b>55 630</b>
Koszty ogólnego zarządu	17 747	8 218	10 808	1 683	7 575	5 176	439	<b>51 646</b>
<b>Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>14 967</b>	<b>17 331</b>	<b>1 739</b>	<b>6 248</b>	<b>18 787</b>	<b>-9 976</b>	<b>58</b>	<b>49 155</b>
Amortyzacja	8 821	505	3 143	113	18 462	10 224	1 408	<b>42 676</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	186 210	14 602	67 941	229 677	281 342	58 263	166 086	<b>1 004 121</b>

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



**PJP MAKRUM**  
Grupa Przemysłowa



## **Przemysł**

Segment ten obejmuje działalność w zakresie linii produktowych: systemów przeładunkowych, maszyn krusząco-mielących, systemów parkingowych, wyposażenia magazynów oraz ślusarki otworowej aluminiowej i PCV.

W 2023 roku przychody tego segmentu osiągnęły wartość 280,4 mln PLN i były wyższe o 3,4 mln PLN, tj. 1,2 % niż w okresie 2022 roku.

W 2023 roku 75,5% wartości sprzedaży całego segmentu przemysłowego stanowiły przychody linii produktowej systemy przeładunkowe, które osiągnęły wartość 211,6 mln PLN i były niższe o 23,8 mln PLN tj. 10,1% niż w analogicznym okresie 2022 roku. Sprzedaż pozostałych linii produktowych segmentu przemysłowego w 2023 wyniosła łącznie 68,7 mln PLN co oznacza wzrost o 65,8% w stosunku do sprzedaży w analogiczny okresie 2022 roku.

### **Systemy przeładunkowe**

Sprzedaż produktów tego asortymentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych (PROMStahl GmbH, PROMStahl Ltd., PROMStahl Polska Sp. z o.o. oraz bezpośrednio ze Spółki dominującej Grupy PJP MAKRUM S.A. Produkt kierowany jest głównie na rynki eksportowe, gdzie największym rynkiem zbytu jest rynek niemiecki.

### **Maszyzny MAKRUM, Systemy parkingowe MODULO, Wyposażenie magazynów**

W ramach linii produktowej Maszyzny i kruszarki funkcjonuje sprzedaż m. in. kruszarek, suszarni, młynów, przesiewaczy, czy granulatorów. Zarząd spółki zależnej PJP Makrum S.A. kontynuuje też działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy w tym segmencie w aktywność o charakterze przede wszystkim inżynierskim (zarządzanie projektem oraz obsługa inżynierska).

Dostawa i montaż systemów parkingowych MODULO realizowany jest na rzecz firm z branży deweloperskiej, jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. Grupa rozbudowuje w dalszym ciągu kanały dystrybucji i oferuje ten produkt za pośrednictwem spółek zależnych bezpośrednio w Wielkiej Brytanii i Niemczech.

Funkcjonowanie linii wyposażenia magazynów opiera się na stałej współpracy z największymi producentami wózków widłowych, ofercie sprzedażowej oraz najmu. Dostępne w asortymencie są nowe i używane wózki

widłowe oraz części zamienne do wózków. W sprzedaży znajdują się również produkty pod marką własną PROMLIFT.

W 2023 roku spółka zależna PJP Makrum S.A. nabyła 100% udziałów w spółce Inicjatywa Północno Zachodnia „PW” Sp. z o.o. Wdrożenie w Grupę przemysłową nowego podmiotu wpływa na rozwój linii produktowej poprzez rozszerzenie sieci sprzedaży o 3 oddziały w północnej Polsce oraz poszerzenie asortymentu.

#### **Ślusarka otworowa aluminiowa i PCV**

Przejęta w 2023 roku Spółka QDS24 kontynuuje swoją działalność w ramach Grupy Przemysłowej rozpoczynając funkcjonowanie linii produktowej drzwi przesuwnych. Planowane są działania mające wykorzystać potencjał produkcyjny nowego zakładu w ramach szerszej oferty produktowej zarówno dla ślusarki PCV jak i aluminiowej oraz wykorzystanie struktury handlowej Spółki w celu zwiększenia grupy Klientów zarówno w kraju jak i za granicą. Dane finansowe tej linii produktowej są aktualnie prezentowane w linii pozostałe.



### **Budownictwo**

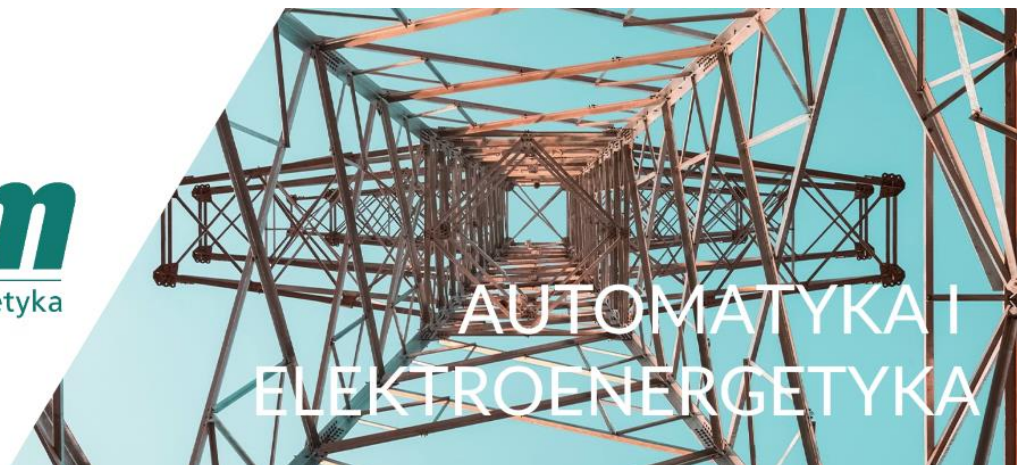
Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy Przemysłowej PJP MAKRUM S.A. została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu oraz Warszawie. W 2023 roku spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego.

W 2023 roku Grupa odnotowała w segmencie budownictwa sprzedaż w wysokości 146,0 mln PLN, co stanowiło spadek sprzedaży o ponad 104 mln PLN tj. 41,7%, w stosunku do 2022 roku. Znaczna zmiana poziomu przychodów segmentu jest konsekwencją harmonogramu realizacji i zawierania kontraktów. Większość kontraktów realizowanych w poprzednich okresach zamknięta została jeszcze w 2022 roku, na pierwszy kwartał 2023 przypadły tylko końcowe fazy prac na kilku kontraktach. Realizację nowych kontraktów rozpoczęto dopiero w drugiej połowie roku.

Na dzień publikacji sprawozdania 150,3 mln PLN to kwota pozostająca do realizacji z kontraktów podpisanych we wcześniejszych okresach, a kolejne kontrakty zawierane sukcesywnie od początku 2023 roku przyniosły wartość pozostałą do realizacji wynoszącą 24,8 mln PLN. Łącznie na dzień publikacji sprawozdania wartość kontraktów pozostałych do realizacji wynosi więc 175,1 mln PLN, w tym 164,3 mln PLN do realizacji w roku 2024, a 10,8 mln PLN do realizacji w roku 2025.



**atrem**  
budownictwo energetyka



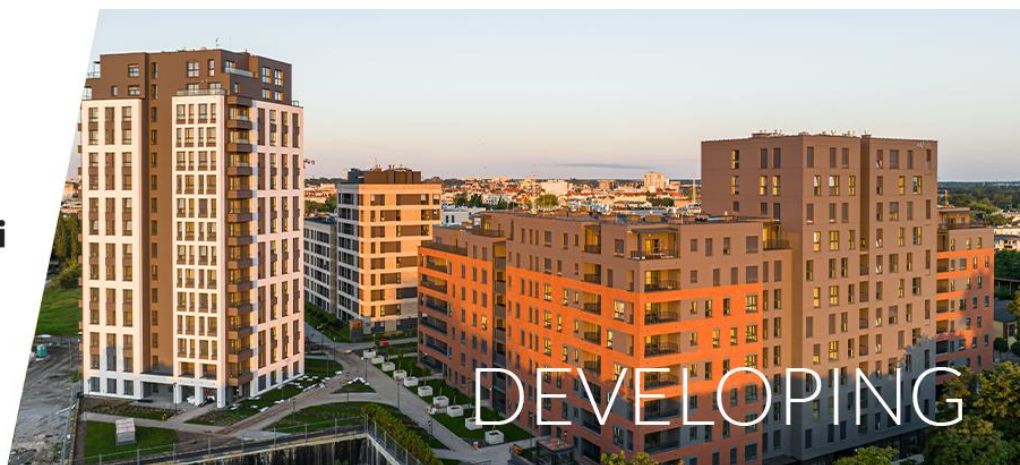
### **Automatyka i elektroenergetyka**

Podmiotem zależnym odpowiedzialnym za funkcjonowanie tego segmentu jest Atrem S.A. Spółka zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania, a także usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.

W ramach segmentu Grupa prowadzi działalność jedynie na rynku krajowym. Realizowane są kontrakty z zakresu Odnawialnych Źródeł Energii. Realizacje te można podzielić na:

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

Przychody oraz zyski segmentu automatyka i elektroenergetyka charakteryzują się dużą asymetrią w skali roku. Wynika to z harmonogramów i charakteru realizowanych projektów. Część z nich jest realizowanych w formule zaprojektuj i wybuduj. Te projekty w pierwszej części 2023 roku były w fazie początkowej- projektowania bądź przygotowania do realizacji. W trzecim kwartale realizowane projekty weszły w fazę budowy co przełożyło się na wzrost przychodów. W 2023 roku przychody segmentu wyniosły 141,7 mln PLN, co oznacza wzrost o 28,2% w stosunku do 2022 roku. Wartość kontraktów pozostałych do realizacji wyniosła na 31.12.2023 roku 449,3 mln PLN.



## Developing

Przychody segmentu developingu są realizowane w spółkach celowych: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o., CDI 8 Sp. z o.o., CDI 9 Sp. z o.o., CDI 10 Sp. z o.o., CDI 11 Sp. z o.o. oraz CDI 12 Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne:

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

### Osiedle Platanowy Park

Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania cztery etapy osiedla (etap 0, etap 1, etap 2 oraz etap 3) – łącznie 744 mieszkań i 856 miejsc postojowych. Obecnie spółka CDI 9 realizuje 4 etap osiedla. W etapie tym wybudowanych zostanie 180 mieszkań, 3 lokale usługowe oraz 188 miejsc postojowych w hali garażowej.

### Osiedle Uniwersyteckie

Koncepcja osiedla obejmuje budowę 6 etapów mieszkaniowych. Na terenie ponad 5 ha wybudowanych zostanie ponad 600 mieszkań. Do tej pory wybudowano 214 mieszkań i 72 garaże zlokalizowane w bryłach budynku. Obecnie spółka CDI 12 Sp. z o.o. realizuje 3 etap, w którym wybudowane zostanie 168 mieszkań i 114 miejsc postojowych w garażach podziemnych.

### Osiedle Rabatki

W etapie 1 osiedla spółka CDI 4 Sp. z o.o. wybudowała 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych pod budynkami oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych, w pierwszym kwartale 2023 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęto przenoszenie własności mieszkań i innych lokali. Etap 2 przygotowywany przez CDI 10 Sp. z o.o. obejmować będzie kolejnych 250 mieszkań. Obecnie spółka prowadzi prace związane z projektowaniem inwestycji. W planach jest uzyskanie w 2024 roku pozwolenia na budowę.

### Przychody z działalności deweloperskiej

Przychody z działalności deweloperskiej ujawniają się z chwilą podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego nieruchomości. W 2023 roku spółki deweloperskie wygenerowały przychód ze sprzedaży na poziomie 138 mln PLN. Spółki deweloperskie posiadają w sprzedaży wybudowane towary o wartości 58 mln PLN.

Obecne symptomy gospodarcze pozwalają optymistycznie oceniać działalność deweloperską. Sytuacja na rynku budowlanym stabilizuje się. Nasze realizacje wpisują się w potrzeby rynku. Wybudowane przez nas mieszkania sprzedajemy w założonym tempie i uzyskujemy oczekiwane wyniki finansowe.

Poniższa tabela przedstawia informację o lokalach w każdej z realizowanych inwestycji.

Stan na 31.12.2023			
	Osiedle Platanowy Park	Osiedle Uniwersyteckie	Osiedle Rabatki
Liczba niesprzedanych a wybudowanych lokali	57	0	29
Liczba sprzedanych na umowie deweloperskiej lokali na każdej z inwestycji	687	214	101
Liczba budowanych, ale jeszcze niesprzedanych lokali	180	168	0



### Hotelarstwo

Segment obejmuje dane dotyczące piętnastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w jedenastu miastach w Polsce: Warszawie, Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Elblągu, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie, Inowrocławiu, o łącznej liczbie 1510 pokoi. Dodatkowo, w portfolio sieci znajduje się obecnie pięć niezależnych restauracji, mieszczących się w Bydgoszczy, Warszawie i Gdańsku.

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku wyniosły 169,0 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A. W 2022 roku przychody te wyniosły 137,8 mln PLN, co oznacza wzrost o 31,1 mln PLN, tj. 22,6%.

Przychody z działalności niezależnych restauracji wyniosły 11,5 mln PLN, co stanowi 6,8% całkowitych przychodów segmentu.

Obłożenie hoteli było o 1,8% wyższe niż w analogicznym okresie. Uwzględniając wzrost średniej ceny sprzedanego pokoju (+7,7%), segment odnotował 9,6% wzrostu wskaźnika RevPar (przychód na dostępny pokój).

Grupa konsekwentnie kontynuuje swoją strategię maksymalizacji przychodów poprzez wzrost ceny średniej. Konieczność podnoszenia cen wynika przede wszystkim z wciąż rosnących kosztów towarów i usług tj. żywności, wynagrodzeń oraz gazu i energii elektrycznej.

Poniżej podstawowe wskaźniki branżowe za omawiany okres:

ROK	I-XII 2023	I-XII 2022	zmiana
OCC%	67,9%	66,7%	+1,8%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	311 zł	289 zł	+7,7%
Przychód na dostępny pokój netto	211 zł	193 zł	+9,6%

QUIOSQUE.PL

### Segment modowy (wcześniej odzieżowy)

Do 2023 roku PBH SA reprezentowane było wyłącznie przez markę QUIOSQUE . Pierwszy sklep QUIOSQUE został otwarty w 1992 roku.

W 2023 roku w rezultacie akwizycji nowych podmiotów Spółka PBH zyskała trzy spółki zależne i obecnie oprócz QUIOSQUE dysponuje nowymi markami z branży Fashion:

- Laurella - po transakcji w maju 2023 roku PBH S.A. objęła sukcesywnie 100 % udziałów w Laurella Sp. z o.o. „Laurella” to marka modowa skierowana do młodych kobiet. Od czerwca 2023 roku marka Laurella jest systematycznie wprowadzana do sieci sklepów stacjonarnych marki Quiosque.
- Akardo - po transakcji w kwietniu 2023 roku PBH S.A. posiada 84,13% głosów w Akardo S.A. W ramach tego podmiotu działają dwie marki Akardo i Haka shoes. Po przejęciu podmiotu głównym produktem Akardo stała się elegancka galanteria skórzana. Haka Shoes to marka premium oferująca skórzane, ręcznie robione buty męskie. Wszystkie buty Haka produkowane są w Wadowicach w zakładzie należącym do Akardo S.A.
- Błonie - również w kwietniu 2023 PBH S.A. zakupiła 50,01% udziałów w Błonie Sp. z o.o. Ideą Błonie jest rozwój polskiej tradycji zegarmistrzowskiej, historia marki sięga lat pięćdziesiątych XX wieku. Po dołączeniu w struktury Grupy Kapitałowej Immobile marka Błonie obok tradycyjnej kolekcji zegarków męskich rozpoczęła produkcję kolekcji damskiej.

Od początku 2023 roku w strukturach PBH S.A. obecna jest również marka biżuteryjna Marasimism, oferująca produkty o charakterze artystycznym.

Na 31.12.2023 roku sprzedaż segmentu realizowana była poprzez:

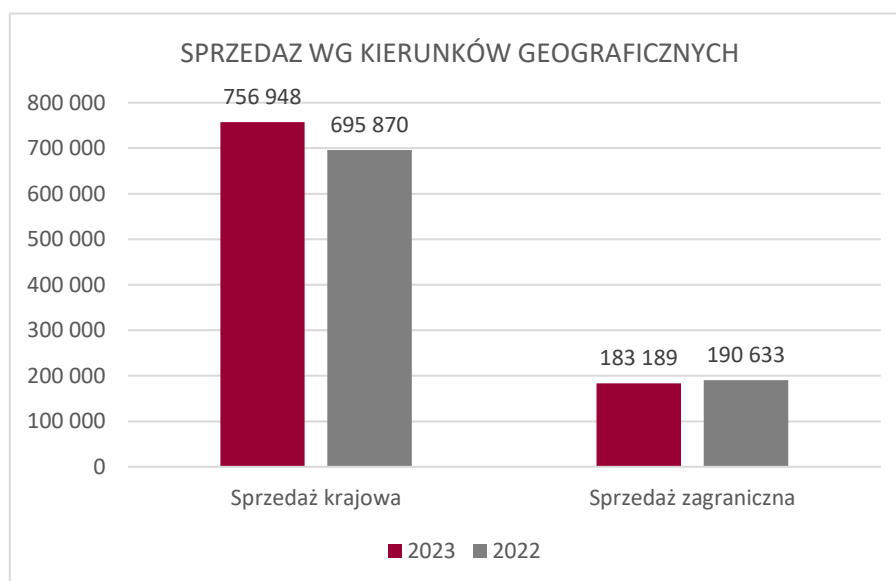
- 113 własnych sklepów stacjonarnych o łącznej powierzchni 13 891 m<sup>2</sup>,
- 184 punkty stacjonarne świadczące usługę komisową,
- 6 własnych sklepów internetowych
- 3 zewnętrzne platform sprzedażowe – marketplace (w 2024 roku sprzedaż ruszy na kolejnych trzech platformach)

Przychody segmentu modowego wyniosły w 2023 roku 61,6 mln PLN, z czego 49,0 mln PLN została zrealizowana poprzez stacjonarne punkty sprzedaży, a 12,6 mln PLN poprzez sprzedaż internetową.

W 2024 roku planowane jest połączenie podmiotów zależnych Akardo S.A. oraz Laurella Sp. z o.o. z PBH S.A. Segment koncentrować się będzie głównie na poszukiwaniu kolejnych interesujących marek do przejęcia oraz pełnym wdrożeniu nowej strategii rynkowej- rozwoju obecnych i budowie nowych kanałów dystrybucji, które mają pomóc w dotarciu do coraz większej ilości nowych klientów docelowych każdej z marek. Powyżej opisane działania wpłynąć mają na systematyczną poprawę rentowności i docelowo osiągnięcie zysku przez segment modowy.

## Sprzedaż krajowa i eksport

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Grupa odnotowała w 2023 roku spadek sprzedaży zagranicznej, gdzie przychody były o 7,4 mln PLN niższe niż w 2022 roku. Sprzedaż krajowa natomiast wzrosła w porównaniu do 2022 roku o 61,1 mln PLN.

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

Obroty z żadnym odbiorcą nie przekroczyły w okresie 2023 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

## Źródła zaopatrzenia

Zakup materiałów i usług ma istotne znaczenie w:

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

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

Żaden z dostawców grupy nie osiągnął w 2023 roku 10% udziału w zakupach ogółem.

## 1.3 Wyniki finansowe

W poniższej tabeli przedstawione jest sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2023 rok wraz z danymi porównawczymi za 2022 rok.

	<i>od 01.01 do 31.12.2023</i>	<i>od 01.01 do 31.12.2022</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>940 137</b>	<b>886 503</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>783 529</b>	<b>730 072</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>156 608</b>	<b>156 431</b>
Koszty sprzedaży	59 366	55 630
Koszty ogólnego zarządu	59 511	51 646
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>37 731</b>	<b>49 155</b>
Pozostałe przychody operacyjne	7 514	11 660
Pozostałe koszty operacyjne	3 632	12 055
Zysk z okazijnego nabycia	1 631	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	1 591	-377
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>41 652</b>	<b>49 137</b>
Przychody finansowe	5 838	5 914
Koszty finansowe	31 769	23 100
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>15 720</b>	<b>31 951</b>
Podatek dochodowy	10 686	13 364
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 034</b>	<b>18 587</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	0	0
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	-1 545	373
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą	-1 545	373
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu</b>	<b>-1 545</b>	<b>373</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3 490</b>	<b>18 960</b>

Skonsolidowane przychody Grupy w 2023 roku wyniosły 940,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 53,6 mln PLN, tj. 6,0% w stosunku do roku 2022.

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

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto ze sprzedaży na poziomie 156,6 mln PLN (rentowność sprzedaży brutto na poziomie 16,7%) wobec zysku brutto ze sprzedaży na bardzo zbliżonym poziomie i rentowność 17,6% w roku 2022.

Analogiczny do przychodów poziom wzrostu zanotowano w kosztach sprzedaży (o 3,7 mln PLN, tj. 6,7%). Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 7,9 mln PLN, tj. o 15,2% - co jest spowodowane rozszerzeniem Grupy o nowe podmioty oraz inflacyjnym wzrostem kosztów w pozostałych obszarach.

Na poziomie zysku netto ze sprzedaży Grupa odnotowała spadek o 11,4 mln wobec poziomu w roku 2022.

Na pozytywny wynik wpłynęły głównie zyski w developingu, przemyśle i hotelarstwie, stratę odnotowano w segmencie modowym.

W 2023 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny – pozostałe przychody operacyjne przewyższyły pozostałe koszty operacyjne o 3,9 mln PLN, w roku 2022 pozostałe koszty operacyjne przewyższyły pozostałe przychody operacyjne.

Grupa osiągnęła zysk z działalności operacyjnej na poziomie 41,7 mln PLN, co oznacza spadek o 7,5 mln PLN, tj. 15,2% wobec 2022 roku.

Koszty finansowe w 2023 roku wzrosły o 8,7 mln PLN, tj. 37,5% w stosunku do poziomu w okresie porównawczym. Wzrost kosztów finansowych wynika ze zmiany poziomu stóp procentowych w związku z wysoką inflacją.

Grupa wypracowała zysk brutto na poziomie 15,7 mln PLN wobec zysku w kwocie 32,0 mln PLN w 2022 roku.

Zysk netto za 2023 rok wyniósł 5,0 mln PLN i był o 13,6 mln PLN niższy niż zysk za rok 2022.

	<i>od 01.01 do 31.12.2023</i>	<i>od 01.01 do 31.12.2022</i>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 767	9 052
- podmiotom niekontrolującym	3 267	9 535
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	940	9 330
- podmiotom niekontrolującym	2 550	9 630
<b>Podstawowy zysk (strata) na akcje</b>	0,07	0,25
<b>Rozwodniony zysk (strata) na akcje</b>	0,07	0,25

**Aktywa**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy	2 587	0
Aktywa niematerialne	19 430	11 816
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	185 002	183 543
Rzeczowe aktywa trwałe	232 917	215 341
Nieruchomości inwestycyjne	105 390	118 512
Pozostałe należności	8 774	5 612
Pożyczki	0	200
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3 335	6 042
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	296
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 119	18 918
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>568 554</b>	<b>560 280</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	201 037	259 478
Aktywa z tytułu umowy	23 426	15 064
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	135 352	112 554
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	600	20 980
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 875	949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 545	34 816
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>391 836</b>	<b>443 841</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>960 390</b>	<b>1 004 121</b>

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.12.2023 roku osiągnęła poziom wyższy o 8,3 mln PLN niż na koniec roku 2022 i wyniosła 568,6 mln PLN. Największe zmiany zanotowano w pozycjach rzeczowych aktywów trwałych (wzrost o 17,6 mln PLN), nieruchomości inwestycyjnych (spadek o 13,1 mln PLN) oraz aktywów niematerialnych (wzrost o 7,6 mln PLN).

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2023 roku w GK IMMOBILE wyniosły 391,8 mln PLN, co oznacza spadek o 52,0 mln PLN, tj. 11,7% wobec stanu na dzień 31.12.2022 roku. Główne zmiany to spadek o 58,4 mln PLN, tj. 22,5% w pozycji zapasów, oraz spadek pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych o 20,4 mln PLN (97,1%) wynikające ze sprzedaży mieszkań w segmencie developing i uwolnienia środków pieniężnych zablokowanych na rachunkach celowych. Saldo należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wzrosło o 22,8 mln PLN w porównaniu do stanu na koniec 2022 roku.

**Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pasywa</b>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	64	890
Pozostałe kapitały	20 126	21 909
Zyski zatrzymane	66 216	68 196
- zysk (strata) z lat ubiegłych	64 449	59 144
- zysk (strata) netto	1 768	9 052
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>208 047</b>	<b>212 637</b>
Udziały niedające kontroli	53 276	52 184
<b>Kapitał własny</b>	<b>261 323</b>	<b>264 821</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	87 045	111 953
Leasing	166 093	170 526
Pozostałe zobowiązania	10 202	9 159
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 534	22 205
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	815	1 009
Pozostałe rezerwy	8 959	7 090
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>288 648</b>	<b>321 942</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	171 873	157 781
Zobowiązania z tytułu umów	51 265	116 148
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	789	3 362
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	148 405	105 576
Leasing	29 329	26 487
Pozostałe rezerwy	7 889	7 494
Rozliczenia międzyokresowe	868	510
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>410 418</b>	<b>417 358</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>699 066</b>	<b>739 300</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>960 390</b>	<b>1 004 121</b>

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2023 roku wyniósł 261,3 mln PLN i był niższy o 3,5 mln PLN niż na dzień 31.12.2022 roku, głównie w wyniku spadku poziomu osiągniętego zysku oraz spadku w pozycji pozostałych kapitałów wywołanego zmianami w strukturze Grupy.

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zmniejszyła się o 40,2 mln PLN w stosunku do stanu na 31.12.2022 roku i wyniosła 699,1 mln PLN.

W zobowiązaniach długoterminowych główne zmiany to spadek wartości kredytów i pożyczek o 24,9 mln PLN, tj. 22,2%, oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (o 6,7 mln PLN, tj. 30,0%).

W zobowiązaniach krótkoterminowych znaczny spadek nastąpił w zobowiązaniach z tytułu umów (o 64,9 mln PLN, tj. 55,9%), natomiast wzrost odnotowano w pozycji zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 14,1 mln PLN, tj. 8,9% oraz w pozycji kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne o 42,8 mln PLN, tj. 40,6%.

Istotny wpływ na wartość sumy bilansowej ma wdrożony w 2019 roku MSSF 16 dotyczący leasingu (w tym umów najmu). Łączna wartość zobowiązań leasingowych rozpoznanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31.12.2023 roku wynosi 195,4 mln PLN. Wartość 190,7 mln PLN wynika z implementacji niniejszego standardu, która w głównej mierze przekłada się na zobowiązania segmentu hotelarstwa - 135 mln PLN oraz segmentu modowego - 33 mln PLN.

## 1.4 Przepływy pieniężne

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	92 137	66 920
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-34 270	-18 245
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-63 137	-40 574
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)	-5 270	8 101
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-1	58
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>34 816</b>	<b>26 657</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>29 545</b>	<b>34 816</b>

W 2023 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 92,1 mln PLN.

Wygenerowany zysk został skorygowany przede wszystkim o zmianę stanu zapasów (92,8 mln PLN), aktywów i zobowiązań z tytułu umów ( -73,6 mln PLN), należności (-23,1 mln PLN), innych należności związanych z działalnością operacyjną (20,2 mln PLN), jak również o koszty odsetek w wysokości 29,6 mln PLN oraz zapłacony podatek dochodowy w kwocie 13,5 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 34,3 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 19,4 mln PLN, wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 6,3 mln PLN oraz wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w wysokości 9,7 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 63,1 mln PLN. Wynika to z wpływów z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 115,6 mln PLN przy spłatach kredytów i pożyczek w wysokości 110,2 mln PLN, spłatach zobowiązań z tytułu leasingu w wysokości 32,1 mln PLN oraz zapłaconych odsetek w kwocie 27,8 mln PLN. Wyplacone dywidendy wyniosły 5,1 mln PLN.

## 1.5 Analiza wskaźnikowa

Na koniec 2023 roku kapitał obrotowy netto osiągnął wartość ujemną i wyniósł -10,7 mln PLN, wskaźnik płynności bieżącej uległ pogorszeniu, ale wskaźnik płynności szybkiej wzrósł w porównaniu do roku 2022.

W wyniku istotnie mniejszego niż w okresie porównawczym zysku brutto oraz netto wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu. Wskaźnik ogólnego zadłużenia pozostaje na bardzo zbliżonym poziomie i jest akceptowalny. Wskaźnik EBITDA spadł w porównaniu do 2022 roku i wyniósł 87,2 mln PLN.

WSKAŹNIK	FORMUŁA	CEL	2023	2022
<b>Obrotowość aktywów</b>	Przychody netto ze sprzedaży/ aktywa	max.	97,89%	88,29%
<b>Wskaźniki struktury bilansu*</b>				
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania / aktywa trwałe	>1	0,98	1,06
Kapitał obrotowy netto w tys. PLN	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe + rezerwy na zobowiązania - aktywa trwałe	dodatni	-10 693	33 977
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia*</b>				
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,98	1,08
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,47	0,45
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa	ok. 0,5	0,73	0,74
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny	ok. 1	2,68	2,79

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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>
<b>Wskaźniki rentowności</b>				
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	max.	0,54%	2,10%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	max.	1,67%	3,60%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto / aktywa	max.	0,52%	1,85%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto / kapitał własny	max.	1,93%	7,02%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>				
EBITDA w tys. PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	86 666	91 814
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN / Przychody netto ze sprzedaży	max.	9,22%	10,36%

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

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

Zestawienie posiadanych przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2023 roku oraz na dzień 31.12.2022 roku przedstawia poniższa tabela.

<i>Zobowiązania warunkowe</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
<b>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:</b>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	11 513	4 455
<b>Jednostki zależne objęte konsolidacją razem</b>	<b>11 513</b>	<b>4 455</b>
<b>Wobec pozostałych jednostek:</b>		
Gwarancje kryzysowe BGK	76 000	0
Gwarancje płynnościowe BGK	47 096	89 858
Gwarancje udzielone	146 855	90 223
<b>Pozostałe jednostki razem</b>	<b>269 951</b>	<b>180 081</b>
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>281 464</b>	<b>184 536</b>

Powyższe zestawienie uwzględnia także gwarancje w łącznej kwocie 117 496 tys. PLN wystawione przez BGK jako zabezpieczenie spłaty zobowiązań Grupy Kapitałowej IMMOBILE wynikających z zawartych z instytucjami finansowymi umów na finansowanie. Gwarancje stanowią zabezpieczenie umów o łącznej wartości 145 418 tys. PLN.

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz gwarancje w 2023 roku zostały szczegółowo opisane w pkt. 10 niniejszego sprawozdania.

## 1.7 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2023

W trakcie 2023 roku Grupa nabyła udziały w pięciu nowych podmiotach co zostało opisane w punkcie 1.1 niniejszego sprawozdania.

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

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

### **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w skali Świata i Polski.**

Sytuacja GK IMMOBILE S.A. jest ściśle związana z sytuacją gospodarczą Polski oraz krajów, do których Spółki zależne eksportują swoje wyroby, a pośrednio z koniunkturą globalną. Działalność spółek zależnych z segmentu przemysłowego, 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 modowej i działalności deweloperskiej.

### **Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie**

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

**Ryzyko zmian kursu walut**

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

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

**Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Grupy**

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

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

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

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

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

**Ryzyko wzrostu rynkowych stóp procentowych**

Z uwagi na znaczne kwotowo zaciągnięte przez spółki Grupy Kapitałowej długoterminowe kredyty bankowe zwiększa się ryzyko ponoszenia dodatkowych kosztów finansowych w przypadku dalszego wzrostu w Polsce stóp procentowych. Czynniki wymuszające kontynuację cyklu wzrostu stóp procentowych to rosnąca inflacja i ryzyko jej utrwalenia oraz zacieśnianie polityki pieniężnej za granicą, z ryzykiem nadmiernego osłabienia złotego, co jest sprzeczne z mocnymi fundamentami polskiej gospodarki i kierunkiem polityki pieniężnej NBP. Z drugiej strony ostre wyhamowanie akcji kredytowej i pogorszenie nastrojów konsumentów, a także niepewność odnośnie do dalszego wzrostu gospodarczego przemawiają za ostrożniejszym podejściem RPP.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Stara się ona, by od 50% do 75% pożyczek i kredytów długoterminowych miało oprocentowanie stałe. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku zabezpieczonych było ok. 62% wartości kredytów inwestycyjnych Grupy (27% całego wolumenu kredytów Grupy).

### 3 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

#### 3.1 Deklaracja ładu korporacyjnego

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021” obowiązujące od 01.07.2021 r. w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie nr 13/1834/2021 z dnia 29.03.2021 r., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przyjęła do stosowania z zastrzeżeniem trwałego lub częściowego niestosowania niektórych zasad. O powyższym informowano w opublikowanym w dniu 29.07.2021 r. raporcie giełdowym EBI. Informacja ta również znajduje się na stronie internetowej Spółki [www.immobile.com.pl](http://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](http://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 Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych**

W roku 2023 księgi rachunkowe spółek z Grupy Kapitałowej prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmioty księgowe przygotowują sprawozdania finansowe spółek pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. Proces sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy nadzorowany i przeprowadzany jest przez Dział Sprawozdawczości Finansowej pod bezpośrednim nadzorem Dyrektora Finansowego Grupy Kapitałowej.

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

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

W jednostce dominującej Grupy funkcjonuje zespół controllingu i wsparcia biznesu, do którego zadań należy między innymi bieżąca, sprawowana w sposób ciągły kontrola, przepływu dokumentów, zaciągania i płatności zobowiązań dla wszystkich podmiotów Grupy. W wybranych Spółkach z Grupy o dużym znaczeniu organizacyjnym zadania zespołu są dodatkowo wzmocnione. Do kompetencji zespołu należy także scentralizowanie wydatków nie związanych z działalnością strictly operacyjną Grupy – zakup usług telekomunikacyjnych, ubezpieczeniowych, marketingowych, floty samochodów i innych o podobnym charakterze. Za kontrolę przepływów pieniężnych, monitorowanie stanu zobowiązań i należności spółek Grupy oraz weryfikację i nadzór nad pożyczkami wewnątrz grupy odpowiedzialny jest Dział ds. przepływów pieniężnych. Nad procesem tworzenia, weryfikacji oraz publikacji sprawozdań finansowych, oraz przeprowadzeniem procesu konsolidacji danych czuwa Dział sprawozdawczości 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.

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

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

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

**3.3 Akcjonariat Spółki na dzień 31.12.2023 roku**

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba akcji zwykłych</i>	<i>% udziału w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów na WZ</i>	<i>% udziału w głosach na WZ</i>
<b>Stan na 31.12.2023</b>				
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%
<b>OGÓŁEM</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>	<b>75 362 962</b>	<b>100%</b>

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

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

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-jerzych-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 Jednostce Dominującej nie ma jakichkolwiek papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

### **3.5 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu**

W Jednostce Dominującej 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 Jednostce Dominującej 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 użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego,
- wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki Dominującej 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](http://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 Sółek 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 2022 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](http://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 Babiacyk | 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 przeciw i wstrzymujących się, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia i podejmować na nim uchwały za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, a także może podejmować uchwały poza posiedzeniami w formie pisemnej lub za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który określa szczegółowo jej organizację i sposób wykonywania czynności. Regulamin Rady Nadzorczej jest dostępny na korporacyjnej stronie internetowej Spółki ([www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl)).

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

- kontrola prawidłowości sporządzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat,
- badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności nadzorczych,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów członka Zarządu lub całego Zarządu,
- delegowanie członka lub członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki w razie zawieszenia członków Zarządu czy też całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać,
- zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
- ustalanie zasad wynagradzania dla członków Zarządu,
- przyjmowanie dla wewnętrznych celów Spółki w formie uchwały jednolitego tekstu Statutu Spółki,
- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego,
- wyrażanie zgody Zarządowi Spółki na: udzielenie gwarancji, poręczenia albo pożyczki, zakup akcji lub udziałów, ustanowienie zastawu lub hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, zlecenie udzielenia

gwarancji lub poręczenia za Spółkę, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, a także na każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki, jeżeli wartość którejkolwiek z powyższych czynności przekracza 20% kapitału własnego Spółki,

- wyrażanie zgody na przydział akcji nabytych w celu ich zbywania w trybie art. 363 § 3 ksh,
- powoływanie i odwoływanie członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczącego oraz innych komitetów, komisji czy zespołów oraz określanie zasad działania takich ciał.

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 powiązanymi,
- 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 jest partnerem zarządzającym w Kancelarii Paczuski Taudul.

Członkiem Komitetu Audytu posiadającą wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent posiada Pan Mirosław Babiaczyk. Wiedzę tą nabył w okresie pełnienia obowiązków Członka Rady Nadzorczej w Spółce (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 należyłości, o której mowa w art. 69-73 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym z dnia 11.05.2017 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1415).

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

- 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 roku;
- 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 Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym- nota 3 *Sprawy sądowe*.

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

### **5.1 Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2023 roku**

#### **Atrem S.A.**

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

## **GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

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

W dniu 29 marca 2023 roku Konsorcjum z udziałem Spółki w składzie: SEEN Technologie Sp. z o.o. - Lider Konsorcjum oraz Atrem S.A. - Partner Konsorcjum, zawarło umowę ze spółką Polskim Koncernem Naftowym ORLEN Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku \_dalej zwany Zamawiającym\_, na wykonanie w formule "pod klucz" - EPC kompletny i nowoczesny zespół Instalacji, w tym Instalację Wody Zdekarbonizowanej oraz Instalację Wydzielania Osadu, Stację Demineralizacji Wody, Stację Uzdatniania Kondensatu, na terenie Zakładu Produkcyjnego w Płocku, na potrzeby realizacji projektów rozwojowych w Zakładzie Produkcyjnym w Płocku. Wartość wynagrodzenia Emitenta w ramach Konsorcjum wynosi 253.437.581,96 zł \_słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy miliony czterysta trzydzieści siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden złotych 96/100\_ netto. Wartość wynagrodzenia całego w/w Konsorcjum wynosi 1.270.361.875,00 zł \_słownie: jeden miliard dwieście siedemdziesiąt milionów trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych 00/100\_ netto. Zabezpieczeniem należytego wykonania przedmiotu umowy będzie gwarancja bankowa o wartości 10% wynagrodzenia netto.

W dniu 12 czerwca 2023 roku Zarząd Spółki otrzymał informację o podpisaniu przez Porr Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej zwany Zamawiającym) umowy na wykonanie części instalacji teletechnicznych przez Emitenta przy zadaniu pn. „Rozbudowa części morskiej Terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu”. Wartość wynagrodzenia Spółki wynosi 27.590.000,00 PLN netto. Przewidywany termin odbioru przez inwestora ustalono na dzień 23 grudnia 2023 roku

W dniu 14 czerwca 2023 roku, Zarząd Spółki otrzymał informację o podpisanej przez mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej zwany Bankiem), zawartej przez Spółkę z Bankiem, umowie ramowej dla linii wieloproduktowej, obejmującej kredyt obrotowy na finansowanie i refinansowanie wydatków Spółki na realizację zawartej Umowy z dnia 29 marca 2023 roku, pomiędzy PKN ORLEN S.A. a SEEN Technologie Sp. z o.o oraz Spółką, tj. na wykonanie w formule „pod klucz” – EPC kompletny i nowoczesny zespół Instalacji, w tym Instalację Wody Zdekarbonizowanej oraz Instalację Wydzielania Osadu, Stację Demineralizacji Wody, Stację Uzdatniania Kondensatu, na terenie Zakładu Produkcyjnego w Płocku, na potrzeby realizacji projektów rozwojowych w Zakładzie Produkcyjnym w Płocku. Spółka ma prawo korzystać z produktów w ramach limitu linii do kwoty 30.000.000,00 PLN.

W dniu 24 lipca 2023 roku Spółka zawarła umowę z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok (dalej zwanym Zamawiającym), na wybudowanie stacji elektroenergetycznej 110kV RS Siedliska, umożliwiającej połączenie sieci instalacji Podstacji Trakcyjnej Siedliska PKP Energetyka S.A. Wynagrodzenie Spółki ujęte w umowie wynosi 13.485.000,00 PLN netto. Strony ustaliły termin realizacji przedmiotu umowy na okres 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

W dniu 30 listopada 2023 roku Spółka jako wykonawca zawarła z ENEA Operator Sp. z o.o. jako zamawiającym, umowę na wybudowanie stacji 110/15 kV Leszno Zachód wraz z linią zasilającą, transformatorami oraz budową wyprowadzeń SN. Wynagrodzenie Spółki ujęte w Umowie wynosi 39.023.577,24 PLN netto, powiększone o należny podatek VAT. Strony ustaliły w Umowie, że termin zakończenia robót wynosi 100 tygodni od dnia zawarcia Umowy.

W dniu 11 grudnia 2023 roku Spółka zawarła jako wykonawca z ENEA Operator Sp. z o.o. jako zamawiającym, umowę na zaprojektowanie i wykonanie GPZ Słubice Strefa z powiązaniem liniowymi 110 kV i 15 kV. Wynagrodzenie Spółki ujęte w umowie wynosi 38.129.268,29 PLN netto, powiększone o należny podatek VAT. Strony ustaliły w Umowie, że termin zakończenia robót wynosi 120 tygodni od dnia zawarcia Umowy.

### **PJP Makrum S.A.**

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

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

W dniu 15 maja 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej otrzymał informację ze strony spółki zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (dalej Wykonawca), o zawarciu w dniu 15 maja 2023 roku ze spółką EMTOR Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu jako Zamawiającym, umowy o wykonanie robót budowlanych obejmujących wykonanie stanu surowego zamkniętego dla zadania inwestycyjnego pn.: „przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i podpiwniczenie istniejącego budynku restauracji z salą konsumpcyjną o część hotelową ze strefą odnowy biologicznej i basenem w Zbicznie”. Strony ustaliły wynagrodzenie Wykonawcy w wysokości 44.393.937,42 zł netto, powiększone o należny podatek VAT. Strony ustaliły termin zakończenia wykonania przedmiotu umowy do dnia 26 listopada 2024 roku.

W dniu 22 czerwca 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej otrzymał informację ze strony spółki zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (dalej Wykonawca), o podpisaniu przez Plek 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej Zamawiający) i Wykonawcę, datowanej na 20 czerwca 2023 roku umowy na budowę przez Wykonawcę budynków mieszkalnych, pod roboczą nazwą Kamienica Śniadeckich. Strony ustaliły wynagrodzenie Wykonawcy w wysokości 52.736.778, 97 zł netto, powiększone o należny podatek VAT. Strony ustaliły termin zakończenia wykonania przedmiotu umowy do dnia 12.06.2025 roku.

## **5.2 Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym**

### **Atrem S.A.**

W dniu 15 lutego 2024 roku, Spółka w ramach konsorcjum w składzie: Atrem S.A. (jako Lider Konsorcjum) oraz "HYDRO-GAZ Swarzędz" (jako Partner Konsorcjum), zawarła z Wojskowym Zarządem Infrastruktury w Poznaniu jako zamawiającym, umowę na wykonanie robót budowlanych na zadaniu 55148 "Modernizacja zasilania kompleksu w energię elektryczną, ciepłą i wodę K-2725 CSW Łąd Poznań". Wynagrodzenie Konsorcjum ujęte w ofercie Konsorcjum wynosi 61 217 100,00 PLN brutto. Wartość prac Emitenta ujęta w ofercie Konsorcjum wynosi 44 283 171,79 PLN brutto. Strony ustaliły w Umowie, że termin zakończenia robót wynosi 330 dni od dnia zawarcia Umowy. Łączna wysokość kar umownych naliczona przez którąkolwiek ze stron nie może przekroczyć 50% wartości wynagrodzenia brutto. Strony mogą dochodzić odszkodowania ponad wartość zastrzeżonych kar umownych.

W dniu 14 lutego 2024 roku Spółka zawarła aneks do umowy z Porr Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie o której mowa w raporcie bieżącym nr 16/2023 z dnia 12 czerwca 2023 roku. Zgodnie z zapisami aneksu, wynagrodzenie ATREM S.A. podniesione zostało o kwotę 4,7 mln PLN, to jest do kwoty 32,3 mln PLN.

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

### **6.1 Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową**

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 roku Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 roku Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,

- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 roku Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Mirosław Babiacyk – akcjonariusz Spółki, Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Rafał Płókarz – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- „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),
- Fundacja IMMO – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3, Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest jedynym Fundatorem.

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

W trakcie 2023 roku Grupa nabyła udziały w pięciu nowych podmiotach co zostało opisane w punkcie 1.1 niniejszego sprawozdania.

W ramach rozwoju produkcji segmentu przemysłowego został zakupiony grunt w Solcu Kujawskim.

W ramach segmentu hotelowego zostały uruchomione dwie restauracje – w Gdańsku i Warszawie. Dodatkowo została zawarta umowa na dzierżawę obiektu hotelowego we Wrocławiu którego działalność ma rozpocząć się pod koniec 2024 roku.

Spółka zależna ATREM S.A. podpisała w 2023 roku dwie warunkowe umowy w dwóch różnych lokalizacjach na zakup nieruchomości, przeznaczonych na wybudowanie instalacji biometanowych. Spółka jest w trakcie przygotowania niezbędnej dokumentacji do realizacji tych inwestycji, w tym pozwoleń na budowę, które są najbardziej istotne. ATREM S.A. wraz z Grupą Kapitałową Immobile, aktywnie uczestniczy w tworzącym się właśnie rynku produkcji biometanu w Polsce. Jest członkiem założycielem Polskiej Organizacji Biometanu, która wspiera i promuje biometan oraz inicjuje i konsultuje odpowiednie zmiany w polskim i europejskim systemie regulacyjnym i prawnym, tak by inwestycje w instalacje biometanowe uzyskały jak najlepsze warunki i wsparcie dla swojego rozwoju.

Dokonane inwestycje zostały sfinansowane zarówno ze środków własnych jak i obcych Grupy.

Spółki Grupy okresowo zawierają lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

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

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

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

Podpisane w 2023 roku przez spółki Grupy Kapitałowej Immobile umowy kredytowe oraz aneksy do umów kredytów:

Spółka	Bank	Produkt	Data zawarcia umowy/ aneksu do umowy w 2023 r.	Termin wymagalności	Kwota udzielenia (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	03.10.2023	30.09.2024	4 240	PLN	WIBOR 1M + marża
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	08.09.2023	08.09.2026	10 000	PLN EUR	WIBOR O/N + marża Wskaźnik ESTR ON EUR + marża
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	23.11.2023 12.12.2023	24.11.2026	15 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PJP MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	05.09.2023	06.09.2024	5 000	PLN EUR	-
PJP MAKRUM S.A. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. Promstahl Sp. z o.o. ATREM S.A.	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	26.04.2023 23.06.2023 11.07.2023 07.08.2023	21.02.2024	69 000	PLN EUR USD	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
PJP MAKRUM S.A.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	03.04.2023 14.07.2023	30.06.2028	5 000	PLN	stałe
PJP MAKRUM S.A. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. Promstahl Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	Limit Kredytowy Wielocelowy	01.03.2023 05.05.2023	09.05.2025	35 000	PLN EUR USD GBP	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża SOFR ON + marża SONIA ON + marża
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Linia Wielocelowa	28.08.2023 09.11.2023	27.08.2026	40 000	PLN	WIBOR 1M + marża
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Linia gwarancyjna	23.08.2023	20.08.2024	22 400	PLN	-
QDS24 Sp. z o.o.	mBank S.A.	Porozumienie do kredytu w rachunku bieżącym	06.07.2023 13.07.2023	30.06.2026	522	PLN	WIBOR ON + marża
QDS24 Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	30.10.2023	29.06.2029	2 052	PLN	WIBOR 1M + marża
QDS24 Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	30.10.2023	30.11.2023	9	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Linia Wieloproduktowa	13.06.2023	12.06.2026	30 000	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	21.02.2023 24.10.2023	22.02.2024	6 500	PLN	WIBOR O/N + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	21.12.2023	03.01.2025	27 250	PLN	-
ATREM S.A.	mBank S.A.	Linia na kredyty odnawialne	06.02.2023	30.06.2026	10 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PBH S.A.	BNP Paribas Bank Polska SA	Wielocelowa linia kredytowa	03.10.2023	30.09.2024	3 970	PLN	WIBOR 1M + marża
PBH S.A.	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	17.02.2023	08.02.2024	10 000	PLN	WIBOR 1M + marża
LAURELLA Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	Pożyczka korporacyjna	18.08.2023	03.06.2024	923	PLN	WIBOR 1M + marża
LAURELLA Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	Umowa Wieloproduktowa	13.03.2023 16.11.2023 15.12.2023	17.01.2024	4 482	PLN	WIBOR 1M + marża

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Spółka	Bank	Produkt	Data zawarcia umowy/ aneksu do umowy w 2023 r.	Termin wymagalności	Kwota udzielenia (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie
BŁONIE Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	27.07.2023	27.07.2024	2 300	PLN	WIBOR 1M + marża
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	16.03.2023	03.04.2025	2 000	PLN	WIBOR 1M + marża
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	16.03.2023	03.04.2025	1 000	PLN	WIBOR O/N + marża
CRISMO Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	06.02.2023 28.12.2023	29.02.2024	6 830	PLN	WIBOR 1M + marża
ARONN Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	06.02.2023	31.10.2026	10 405	PLN	WIBOR 1M + marża
CARNAVAL Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	06.02.2023	31.01.2026	13 760	PLN	WIBOR 1M + marża
KUCHET Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	06.02.2023	28.02.2027	8 154	PLN	WIBOR 1M + marża
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	06.02.2023	31.03.2029	15 616	PLN	WIBOR 1M + marża
FOCUS HOTELS S.A.	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	20.01.2023 27.07.2023	31.01.2024	19 400	PLN	WIBOR 1M + marża

W 2023 roku Spółki Grupy nie wypowiedziały, ani nie otrzymały wypowiedzeń żadnych umów kredytowych i pożyczek.

Spółki z Grupy zaciągnęły jedną pożyczkę od osoby fizycznej i dwie od osoby prawnej osobowo powiązanej z Grupą Kapitałową IMMOBILE jednak nie objętej kręgiem konsolidacyjnym.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna (w tys.)	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2023 (w tys.)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	04.04.2023	€ 150	€ 150	07.10.2024	2%
Podmiot niepowiązany	GK IMMOBILE S.A.	28.06.2023	850	888	31.12.2024	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany	PBH S.A.	06.10.2023	750	766	30.09.2024	WIBOR1M+3%

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

Spółki Grupy nie udzieliły w 2023 roku pożyczek jednostkom powiązanym ani osobom fizycznym niepowiązanym z Grupą Kapitałową IMMOBILE.

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

Spółki Grupy Kapitałowej IMMOBILE w okresie od 01.01 do 31.12.2023 roku nie udzielały, ani nie otrzymały żadnych poręczeń od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

W 2023 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast poręczenia za zobowiązania podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE:

Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Dokument	Beneficjent	Wartość poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
31.01.2023	GK IMMOBILE S.A.	FOCUS Hotels S.A.	Poręczenie	Podmiot niepowiązany	8 696	12.05.2031
03.04.2023	GK IMMOBILE S.A.	PJP MAKRUM S.A.	Umowa poręczenia	Podmiot niepowiązany	7 500	30.06.2033
27.07.2023	GK IMMOBILE S.A.	BŁONIE Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Podmiot niepowiązany	3 450	08.07.2025
28.08.2023	GK IMMOBILE S.A.	PJP Budownictwo Sp. z o.o.	Weksel in blanco poręczony przez GKI S.A.	Podmiot niepowiązany	8 000	27.08.2026
24.10.2023	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 12 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Podmiot niepowiązany	200	30.09.2024
16.11.2023	GK IMMOBILE S.A.	Laurella Sp. z o.o.	Weksel in blanco poręczony przez GKI S.A.	Podmiot niepowiązany	4 482	17.01.2024
22.11.2023	PJP MAKRUM S.A.	Focus Hotels S.A.	Umowa poręczenia	Podmiot niepowiązany	1 250	06.04.2025
06.11.2023	PJP MAKRUM S.A.	CDI 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	Podmiot niepowiązany	250	06.04.2025
01.12.2023	PJP MAKRUM S.A.	Promstahl Ltd.	Declaration	Podmiot niepowiązany	375	31.12.2024

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w 2023 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

W 2023 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.</b>					
19.01.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 673	25.10.2023
26.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	217	31.12.2023
30.03.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja terminowych płatności	158	04.05.2023
05.06.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja przetargowa	1 000	18.08.2023
16.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	500	31.01.2024
12.07.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	54	14.07.2025
14.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zapłaty	760	12.10.2023
08.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	564	30.11.2024
31.08.2023	Bank Gospodarstwa Krajowego	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja kryzysowa	8 000	08.12.2026
02.11.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja wadialna	200	03.02.2024
23.11.2023	Bank Gospodarstwa Krajowego	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja kryzysowa	12 000	24.02.2027
13.12.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 351	07.07.2024
19.12.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 255	31.05.2024
21.12.2023	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 663	30.08.2024
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.</b>					
05.01.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	1 141	10.10.2027
13.01.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	500	19.04.2023
18.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	21	21.12.2025

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
27.01.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy i gwarancji z redukcją	101	03.04.2026
01.02.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	606	31.08.2024
02.02.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	100	07.03.2023
14.02.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	390	17.04.2023
28.02.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 880	30.09.2023
09.03.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi	952	10.03.2026
17.03.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy i rękojmi	337	15.07.2028
23.03.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań w okresie rękojmi i gwarancji	178	02.03.2026
23.03.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań w okresie rękojmi i gwarancji	395	02.03.2026
31.03.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	100	12.05.2023
31.03.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	70	12.05.2023
05.04.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	200	18.05.2023
12.04.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	30	02.06.2023
21.04.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 902	02.02.2024
25.04.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	1 580	03.03.2028
10.05.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	50	12.08.2023
23.05.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu i rękojmi	596	26.05.2028
29.05.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	4 439	26.12.2024
02.06.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	120	21.07.2023
13.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa – przetarg publiczny	400	12.09.2023
20.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	4 834	31.01.2024
26.06.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	200	18.08.2023
30.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	983	08.05.2024
30.06.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	2 637	20.07.2025
11.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	5 258	11.07.2028
11.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	500	11.07.2028
19.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	5 200	30.04.2024
09.08.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	500	17.10.2023
28.08.2023	Bank Gospodarstwa Krajowego	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja kryzysowa	32 000	27.11.2026
29.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 715	13.07.2024
31.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa – przetarg publiczny	300	02.12.2023
05.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	62	13.10.2023
26.09.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	500	28.12.2023
29.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	13	08.07.2026

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
29.09.2023	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 620	15.08.2024
09.11.2023	Bank Ochrony Środowiska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	4 817	15.11.2025
09.11.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	1 000	29.02.2024
27.11.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	250	18.01.2024
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL SP. Z O.O.</b>					
23.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	61	28.02.2023
30.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	5	28.02.2028
02.03.2023	PKO BP S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 731	30.09.2023
31.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu oraz rękojmi i gwarancja jakości	46	30.03.2028
17.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	22	31.10.2023
20.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	164	22.06.2023
28.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	303	30.06.2024
10.05.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	60	13.08.2023
24.05.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	638	15.09.2023
16.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	9	01.08.2028
28.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	14	28.06.2028
10.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	594	02.03.2024
11.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	599	01.12.2023
22.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	57	31.12.2023
12.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	173	11.12.2023
19.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	zwrotu zaliczki	43	06.10.2023
26.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	22	31.10.2028
17.10.2023	PKO BP S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 731	31.03.2024
19.10.2023	PKO BP S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	86	16.01.2024
07.11.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	33	03.08.2028
09.11.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	951	02.03.2024
28.11.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	60	27.11.2028
29.11.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	18	28.11.2028
04.12.2023	PKO BP S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy	555	03.05.2024
20.12.2023	Santander Bank Polska S.A.	Promstahl Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	26	04.07.2028
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH</b>					
od 05.01.2023 do 30.11.2023	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	4 542	bezterminowe
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.</b>					
02.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	430	06.04.2023
09.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	30	20.04.2023
05.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	686	29.05.2029
11.01.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	15	14.03.2023
18.01.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	223	30.06.2027
26.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	27	05.05.2023
26.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	444	05.05.2023

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
26.01.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	240	05.05.2023
26.01.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu i kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	978	19.02.2028
27.01.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja terminowych płatności	215	25.07.2023
01.02.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	395	01.02.2028
08.02.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	1 000	23.05.2023
16.02.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	400	05.06.2023
16.02.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	05.06.2023
16.02.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	650	05.06.2023
23.02.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	150	27.04.2023
03.03.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	872	20.05.2029
15.03.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	17.04.2023
08.05.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	225	02.10.2026
02.05.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	17	14.06.2023
25.05.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	25	03.07.2023
06.06.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	500	18.08.2023
13.06.2023	Bank Gospodarstwa Krajowego	ATREM S.A.	gwarancja kryzysowa	24 000	12.09.2026
21.06.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	147	22.07.2023
10.07.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	20	18.10.2023
19.07.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	29	25.05.2028
20.07.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	25.10.2023
27.07.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	5	26.08.2023
04.08.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	848	22.02.2024
07.08.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	829	23.08.2024
18.08.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	26.10.2023
29.09.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	19.01.2024
27.10.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	800	08.02.2024
03.11.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	383	04.02.2024
07.11.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	14.02.2024
08.11.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	25 344	04.05.2026
17.11.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	20	23.01.2024
21.11.2023	UNIQA TU S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	115	23.01.2024
29.11.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	2 400	29.11.2025
08.12.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	2 345	29.04.2026
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.</b>					
13.02.2023	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	230	12.02.2024
23.02.2023	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 722	13.03.2024
28.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja zapłaty	157	23.04.2024
17.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	Focus Hotels S.A.	gwarancja zapłaty	10	16.07.2024
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PBH S.A.</b>					
05.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	74	21.04.2024
10.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	47	09.01.2025
10.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	97	09.01.2025
19.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	38	18.01.2024
25.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	21	24.01.2024
31.01.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	47	30.01.2025
13.02.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	36	12.02.2024
27.02.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	53	26.02.2024

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
06.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	57	05.03.2024
08.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	59	07.03.2024
19.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	41	18.04.2024
20.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	76	19.04.2024
21.04.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	73	20.04.2024
10.05.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	58	12.05.2024
30.05.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	116	29.05.2024
30.05.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	21	29.05.2024
07.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	44	06.06.2024
30.06.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	70	31.03.2024
12.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	70	11.07.2024
20.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	61	19.07.2024
26.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	104	25.07.2024
27.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	65	26.07.2024
27.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	38	26.07.2024
27.07.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	55	26.07.2024
01.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	13	31.07.2024
29.08.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	78	28.08.2024
20.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	116	19.09.2024
28.09.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	78	21.09.2024
05.10.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	32	04.10.2024
11.10.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	69	10.10.2024
13.10.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	171	12.10.2024
13.11.2023	Santander Bank Polska S.A.	PBH S.A.	gwarancja najmu	24	12.11.2024

Gwarancje otrzymane przez spółki Grupy Kapitałowej Immobile w 2023 roku:

Data wystawienia	Gwarant	Zobowiązany	Rodzaj gwarancji	Rodzaj zobowiązania	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
<b>OTRZYMANE PRZEZ PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.</b>						
05.01.2023	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	37	08.01.2028
10.01.2023	Inter Risk TU SA Vienna Insurance Group	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	18	09.02.2028
02.02.2023	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	17	06.01.2028
06.02.2023	WIENER TU S.A. Vienna Insurance Group	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	4	30.12.2025
22.02.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	26	10.12.2025
23.02.2023	ERGO HESTIA S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	14	15.01.2028
03.03.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	26	22.01.2026
03.03.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	123	08.11.2025
06.03.2023	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	14	22.01.2027
30.03.2023	ING Bank Śląski S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	57	01.07.2028
04.04.2023	ERGO HESTIA S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	81	08.01.2028
24.05.2023	Bank Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	52	03.04.2028

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Zobowiązany	Rodzaj gwarancji	Rodzaj zobowiązania	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
25.05.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania oraz usunięcia wad i usterek	71	01.02.2029
30.05.2023	TUIR WARTA S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	215	03.05.2028
01.06.2023	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	59	03.04.2028
13.06.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	28	10.10.2026
13.06.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	6	30.12.2025
13.06.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	35	03.04.2025
13.06.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	4	03.04.2025
13.06.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	38	03.05.2028
19.06.2023	KUKE Spółka Akcyjna	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja zwrotu zaliczki	30	22.07.2023
22.06.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	82	08.12.2025
23.06.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	11	18.10.2027
19.07.2023	ERGO HESTIA S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	7	14.07.2026
20.07.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	14	13.06.2028
25.07.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	254	11.09.2028
01.08.2023	Generali TU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	49	29.12.2029
11.08.2023	ERGO HESTIA S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	8	15.11.2028
16.08.2023	Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "TUW"	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	180	30.10.2029
31.08.2023	ING Bank Śląski S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	127	11.08.2028
04.09.2023	Bank Millennium S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz rękojmi i gwarancji	8	31.12.2028
08.09.2023	ING Bank Śląski S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki	49	30.11.2023
13.09.2023	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz rękojmi i gwarancji	6	10.08.2028
18.09.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad lub usterek	31	01.03.2029
27.09.2023	PZU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad lub usterek	115	12.02.2027
29.09.2023	Generali TU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad lub usterek	48	17.12.2028
03.10.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	17	10.08.2028

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Zobowiązany	Rodzaj gwarancji	Rodzaj zobowiązania	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
05.10.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	61	03.05.2028
09.10.2023	KUKE S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	92	14.05.2027
12.10.2023	Bank Pekao S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz rękojmi i gwarancji	144	30.04.2027
12.10.2023	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	7	01.04.2031
20.10.2023	Skandinaviska Enskilda Banken AB (Spółka Akcyjna)	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	183	28.02.2024
20.10.2023	ERGO HESTIA S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	23	10.09.2028
20.10.2023	ERGO HESTIA S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	17	10.09.2028
26.10.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	194	14.08.2029
08.11.2023	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	3	11.10.2028
08.11.2023	Generali TU S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	3	10.11.2028
14.11.2023	WIENER Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	dobrego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	62	31.05.2027
21.11.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	właściwego usunięcia wad i usterek	3	30.07.2025
29.11.2023	UNIQA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	42	06.04.2027
06.12.2023	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	101	31.12.2029
08.12.2023	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	41	30.08.2027
11.12.2023	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	86	01.05.2029
11.12.2023	BNP Paribas Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	73	14.05.2029

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Data wystawienia	Gwarant	Zobowiązany	Rodzaj gwarancji	Rodzaj zobowiązania	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
<b>OTRZYMANE PRZEZ ATREM S.A.</b>						
31.01.2023	PKO BP S.A.	ATREM S.A.	Gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki	34	20.02.2024
07.04.2023	mBank S.A.	ATREM S.A.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	177	30.09.2023
25.05.2023	ERGO HESTIA S.A.	ATREM S.A.	Gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki	44	31.07.2023
31.05.2023	Skandinaviska Enskilda Banken AB A (SEBa)	ATREM S.A.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	1 239	25.11.2026
03.08.2023	ING Bank Śląski S.A.	ATREM S.A.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	195	04.05.2026
16.08.2023	PKO BP S.A.	ATREM S.A.	Gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	34	26.03.2026
<b>OTRZYMANE PRZEZ CDI 7 SP. Z O.O.</b>						
14.03.2023	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia Spółka Akcyjna	CDI 7 SP. Z O.O.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	8	15.04.2028
09.05.2023	TUIR WARTA S.A.	CDI 7 SP. Z O.O.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad	115	27.07.2027
09.05.2023	TUIR WARTA S.A.	CDI 7 SP. Z O.O.	Gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad	98	01.08.2026
06.06.2023	Bank Millennium S.A.	CDI 7 SP. Z O.O.	Gwarancja bankowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	2	15.05.2028

## 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

Grupa Kapitałowa 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 Grupa Kapitałowa zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

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

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

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

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

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

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

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

W segmencie modowym działalność operacyjna jest finansowana z kredytów w rachunku bieżącym. Posiadana linia na gwarancje i akredytywy umożliwia między innymi zabezpieczenie transakcji handlowych obciążonych ryzykiem związanym z dostawą oraz jakością zamówionych towarów.

## **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 jak i kolejnych Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych.

### **Developing**

- Budowa kolejnych etapów Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy,
- Budowa kolejnych etapów Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy,
- Budowa kolejnych etapów Osiedla Rabatki (Czarna Droga) w Bydgoszczy,

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

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

**Hotelarstwo**

W najbliższych latach spółka zamierza kontynuować swój rozwój poprzez dzierżawę kolejnych hoteli na terenie Polski a także rozwijać biznes restauracyjny pozyskując kolejne lokale gastronomiczne w największych polskich miastach. Do końca 2024 roku Spółka planuje zarządzać co najmniej 10 lokalami restauracyjnymi w największych polskich miastach. W pierwszym kwartale 2024 rozpoczęła prace nad uruchomieniem kolejnej restauracji w Gdańsku w ramach długoletniej umowy najmu z Nepi Rocastle dużego niezależnego lokalu o powierzchni 1 224 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w kompleksie Galerii Forum. Na trzech kondygnacjach znajdzie się tutaj druga restauracja spółki pod marką „Cesky Port”, a powyżej 14 apartamentów pod marką Focus Premium Apartments

**Przemysł**

W I półroczu 2023 roku Spółka zależna PJP Makrum objęła 100% udziałów w dwóch nowych podmiotach. Grupa rozważa poniesienie nakładów na kolejne ewentualne akwizycje podmiotów przemysłowych działających w segmentach komplementarnych do aktualnej działalności Grupy, jak i rozszerzających zakres oferowanego asortymentu produktów i usług. Możliwe jest także zwiększenie potencjału produkcyjnego zakładu w Solcu Kujawskim.

**Segment modowy**

W 2023 roku segment modowy został poszerzony o nowe podmioty zależne oraz marki. Zarząd głównej spółki operacyjnej jest w trakcie rozmów z kilkoma innymi markami. Segment przechodzi głęboką reorganizację w związku z wdrażaniem nowej strategii rynkowej, rozbudową kanałów dystrybucji i włączaniem nowych marek do kompleksowej oferty segmentu. W roku 2024 duży nacisk kładziony będzie na poprawę efektywności logistycznej segmentu w rozwijanych kanałach dystrybucji (np. marketplace) oraz ocenę efektywności poszczególnych sklepów stacjonarnych.

Zarząd Spółki dominującej nie przewiduje istotnych zagrożeń i przeszkód w realizacji powyższych zamierzeń inwestycyjnych. Większość działań i inwestycji finansowana będzie w sposób analogiczny do bieżącej działalności poszczególnych segmentów.

## **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**

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2022, z uwzględnieniem zmian w strukturze podmiotów zależnych w wyniku akwizycji i wdrożenia nowych podmiotów zależnych w funkcjonowanie segmentu przemysłowego oraz modowego.

Czynnikiem o nietypowym charakterze, który ma wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej za 2023 rok jest trwająca od lutego 2022 roku wojna na Ukrainie.

Konflikt zbrojny ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską gospodarkę, pojawiły się nowe ryzyka dotyczące całą polską gospodarkę a więc również działalność Grupy Kapitałowej. W momencie publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wojna na Ukrainie w dalszym ciągu trwa, a jego konsekwencje (w przypadku utrzymującego się konfliktu) z miesiąca na miesiąc mogą narastać.

Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt tj. Rosją i Ukrainą ani też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią. Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

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

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

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

- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadań przez inwestora,
- brak płatności od kontrahenta z uwagi na zachwianą płynność (np. z powodu istotnego zaangażowania aktywów na rynkach wschodnich), utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- niemożności terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
  - braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
  - brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w ich kadrze,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.
- ryzyka spowodowane decyzjami administracyjnymi władz Polski, UE, NATO, ograniczającymi możliwość swobodnego handlu, wzrostu stóp procentowych itp.,
- ryzyka znacznego spowolnienie gospodarczego oraz wysokiej inflacji i bezrobocia (stagflacja) – ograniczanie nowych inwestycji,
- eskalacja terytorialna konfliktu, powodująca pojawienie się nowych ryzyk/ zagrożeń,
- zmiany preferencji klientów segmentu hotelarskiego.

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki Dominującej przewiduje, że na wyniki Grupy w roku 2024, obok konfliktu zbrojnego istotny wpływ będą mieć również:

- poszerzenie struktur segmentu przemysłowego,
- zmiany organizacyjne i biznesowe w segmencie modowym
- zmiany cen (w tym na podstawowych dla Grupy surowcach i materiałach) i stóp procentowych oraz duża zmienność na rynku walutowym,
- przejścia i otwarcia nowych lokali gastronomicznych w segmencie hotelarskim,
- portfel zamówień w segmencie budownictwa przemysłowego oraz automatyki i elektroenergetyki,
- duża wartość rozpoznanego przychodu i marży w segmencie deweloperskim.

## **16 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej**

### **16.1 Czynniki zewnętrzne**

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

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

## **16.2 Czynniki wewnętrzne**

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

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

## **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 r., termin wypłaty ustalono na dzień 23.09.2022 r.

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

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

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

W 2023 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu, natomiast po dniu bilansowym skład Zarządu Spółki Dominującej 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:

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

Spółki Grupy Kapitałowej w 2023 roku nie zawarły takich umów.

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

Informacje o:

- wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych 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;

- wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych;
- wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

zostały zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, nota 36.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.

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

Akcionariusz	Stan na 31.12.2022	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 31.12.2023
<b>Zarząd</b>				
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
<b>Rada Nadzorcza</b>				
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 po dniu bilansowym

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 uwzględniający zmiany po dniu bilansowym:

Akcionariusz	Stan na 31.12.2023	Zwiększenie stanu posiadania	Zmniejszenie stanu posiadania	Stan na 26.04.2024
<b>Zarząd</b>				
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
<b>Rada Nadzorcza</b>				
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.

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

## **21 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

Spółki Grupy Kapitałowej nie prowadzą programów akcji pracowniczych.

## **22 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**

Podmiotem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.ka., 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 dominującej 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.

Odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2023 rok, sporządzone zgodnie z art. 55 ust. 2b Ustawy o Rachunkowości, zostało opublikowane wraz ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2023 rok i umieszczone na stronie internetowej Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. w sekcji poświęconej danym finansowym za 2023 rok: [www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl).

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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](http://www.immobile.com.pl)**