

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

GREMI INWESTYCJE SPÓŁKA AKCYJNA

Za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023

Karniowice, 29 maja 2024 r.

Podstawowe dane dotyczące jednostki:

Firma: Gremi Inwestycje Spółka Akcyjna
Siedziba: Karniowice, Polska
Adres: Karniowice, ul. Modrzewiowa 38, 32-082 Bolechowice

Nr KRS: 0000047030
REGON: 351010529
NIP: 675-000-02-95

I. Informacje o zdarzeniach istotnie wpływających na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym 2023, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W czasie roku obrotowego od 01 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie wystąpiły zdarzenia gospodarcze, których charakter odbiegałby od zwykłej działalności, bądź których wartość przekraczałyby próg istotności (umownie przyjmowany przez Spółkę na poziomie 10% kapitałów własnych, to jest 4.962,16 tys.

W dniu 9 czerwca 2022 Spółka wyemitowała w trybie oferty publicznej papierów wartościowych 746 obligacji korporacyjnych serii BB, o wartości nominalnej 10.000 zł każda, tj. o łącznej wartości 7,46 mln złotych, zabezpieczonych na aktywach będących własnością Jednostki. Termin wykupu obligacji ustalono na dzień 31 maja 2024 roku. Warunki emisji obligacji zawierały standardowe dla tego typu instrumentów finansowych postanowienia. W dniu 26 lutego 2024 r. Spółka dokonała przedterminowego, całkowitego wykupu wyemitowanych w 2022 roku 746 obligacji korporacyjnych serii BB, o łącznej wartości nominalnej 7.460.000,00 PLN.

W dniu 26 kwietnia 2023 roku Spółka pozyskała od Gremi International S.ar.l. poręczenie za zobowiązania spółki Next Holdings S.ar.l. z siedzibą w Luksemburgu, wynikające z dwóch posiadanych przez Spółkę obligacji imiennych o wartości 8 mln

zł każda. Poręczenia udzielono na okres 3 lat z możliwością renegotjacji i przedłużenia okresu obowiązywania po upływie 2 lat.

Oprócz opisanych powyżej, nie wystąpiły zdarzenia, które Spółka identyfikuje jako istotne z punktu widzenia prowadzonej przez nią działalności.

II. Informacje o przewidywanym rozwoju jednostki

Zarząd spółki koncentruje obecnie swoje działania na działalności typowo holdingowej oraz działalności finansowej. Pierwszy z wyżej wymienionych obszarów dotyczy posiadanego przez Spółkę na dzień 31.12.2023 r. pakietu 22.706.755 akcji KCI S.A., stanowiących 33,11% w kapitale zakładowym tej spółki oraz dających prawo do 33,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy. Spółka traktuje tę inwestycję jako pozycję długoterminową.

Natomiast obszar określony powyżej jako działalność finansowa, polega głównie na udzielaniu przez Spółkę pożyczek pieniężnych, w tym również ze środków pozyskanych przez Spółkę w drodze finansowania dłużnego (emisja obligacji korporacyjnych w czerwcu 2022 roku czy latach wcześniejszych).

Po dniu bilansowym, w lutym 2024 r. została sprzedana ostatnia działka gruntu, położona w miejscowości Karniowice, gm. Zabierzów, traktowana jako inwestycja długoterminowa.

III. Informacje o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju

W charakter działalności prowadzonej przez Gremi Inwestycje S.A. nie wpisuje się na moment obecny potrzeba angażowania jakichkolwiek materialnych i niematerialnych zasobów w obszar badań i rozwoju. Stąd też w okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie, nie odnotowano żadnych osiągnięć w tej dziedzinie.

IV. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej

Spółka zamknęła rok obrotowy 2023 następującymi wielkościami ekonomicznymi (dane zaprezentowano w porównaniu z danymi za rok 2022, w tys. PLN):

Rok obrotowy	2023	2022
Suma bilansowa na koniec roku	59.854,5	55.120,1
Kapitał własny	49621,0	45.164,6
Inwestycje długoterminowe	25898,3	51.463,8
Należności krótkoterminowe na koniec roku	561,0	3.489,8
Inwestycje krótkoterminowe	29.466,3	38,7
Zobowiązania długoterminowe na koniec roku	0,0	7.460,0
Zobowiązania krótkoterminowe na koniec roku	7532,0	229,3
Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	4,8	212,2
Zysk / strata ze sprzedaży	-403,7	-232,2
Zysk / strata brutto	4.426,6	-9.011,8
Zysk / strata netto	4.456,5	-9.377,1

Przychody spółki, rozpoznawane jako podstawowa działalność operacyjna, dotyczą w całości refaktur z tytułu zużycia mediów związanych z nieruchomością zlokalizowaną przy ul. Raclawickiej w Krakowie, którą spółka dzierżawi od Gminy Kraków. Przychody te wyniosły w 2023 roku około 4,8 tys., co stanowi poziom niższy niż w roku ubiegłym (212,2 tys. zł) ze względu na fakt wypowiedzenia umowy najmu dotychczasowemu najemcy. Zestawiając tę kategorię przychodów z kosztami operacyjnymi, spółka odnotowuje stratę na sprzedaży w wysokości 403,7 tys. zł. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest klasyfikowanie do kosztów operacyjnych nie tylko kosztów będących bezpośrednio związanymi z przychodami z podstawowej działalności operacyjnej (jak np. koszty dzierżawy ponoszonej na rzecz Gminy czy koszty mediów), ale także pewnej grupy kosztów o charakterze ogólnym, jak wynagrodzenia (zarząd i rada nadzorcza), księgowość, usługi doradcze, itp. Na poziomie wyniku z działalności operacyjnej Spółka wypracowała zysk w wysokości

122,6 tys. zł – głównie z tytułu naliczanych kar umownych dotyczących wypowiedzianej umowy najmu.

Rezultaty działalności spółki na poziomie działalności finansowej spółki przynoszą zysk w wysokości 4.426,6 tys. zł, wynikający zasadniczo z aktualizacji wartości aktywów finansowych na koniec 2023 roku. Zrealizowane w tym obszarze przychody w łącznej wysokości 5.133,0 tys. zł, gdzie główną pozycję stanowi przychód wynikający z aktualizacji aktywów finansowych – akcji KCI SA w wysokości 2.679,4 tys. zł oraz odsetki w kwocie blisko 2.400,7 tys. zł, w zestawieniu ze znacznie niższymi kosztami finansowymi (829,0 tys. zł, powodują, iż spółka zamknęła rok obrotowy zyskiem brutto na poziomie 4.426,6 tys. zł, a po uwzględnieniu pozycji „podatek dochodowy” (podatek odroczony) w wysokości 29,9 tys. zł – zyskiem netto w kwocie 4.456,5 tys. zł.

W związku z powyższymi okolicznościami, w 2023 roku zwiększyła się wartość posiadanych przez spółkę aktywów finansowych w postaci pakietu akcji KCI S.A. Wobec kursu giełdowego tej spółki na dzień 29.12.2023 r (ostatni dzień roboczy 2023 roku), wyższego niż ten, który został odnotowany na koniec 2022 roku, wystąpił tutaj znaczący bilansowy wzrost wartości pozycji „inwestycje długoterminowe w jednostkach powiązanych – udziały lub akcje” o około 2.679,4 tys. zł. Zmiana ta została odzwierciedlona w całości w Przychodach finansowych i Wyniku finansowym Jednostki.

W bilansie na dzień 31.12.2023 roku figuruje (od 2018 roku) w inwestycjach długoterminowych pozycja w kwocie 3.680,3 tys. zł. wraz z odsetkami wynoszącymi na koniec 2023 roku 848,7 tys. zł, odpowiadająca wartości obligacji Next Holdings S. a r. l. nabytych na podstawie umowy z dnia 15.06.2018 roku.

W 2023 roku dokonano również reklasyfikacji inwestycji długoterminowe na krótkoterminowych – w kategorii dotyczącej udzielonych przez Jednostkę pożyczek, o wartości (na koniec 2023 roku) 29.413,1 tys. zł.

Inwestycje krótkoterminowe na dzień 31.12.2023 roku wynoszą 29.466,3 tys. tys. zł, co również wynika z opisanej powyżej reklasyfikacji pożyczek pod kątem terminu ich spłaty

Należności krótkoterminowe zmniejszyły się w 2023 roku do kwoty 561,0 tys. zł (z 3.489,8 tys. zł w roku 2022), co wynika z przypadających w roku 2023 terminów spłaty wierzytelności Spółki.

W pasywach bilansu, w zakresie zobowiązań długoterminowych dokonano na koniec 2023 roku reklasyfikacji wyemitowanych 7 czerwca 2022 roku obligacji serii BB o wartości nominalnej 7.460,0 tys. zł i terminie wykupu 31 maja 2024 roku, kwalifikując je do zobowiązań krótkoterminowych. Odnotowano w związku z tym wzrost zobowiązań krótkoterminowych do łącznej kwoty 7.531,9. zł.

V. Informacje o nabyciu akcji własnych

Zarówno w trakcie roku obrotowego 2023, jak również po jego zakończeniu, nie wystąpiły żadne transakcje nabycia akcji własnych Spółki.

VI. Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada żadnych oddziałów (zakładów).

VII. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen, ryzyka kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, oraz o przyjętych celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym

Obszar działalności finansowej Spółki, poza aspektem związanym z wartością posiadanych akcji KCI S.A. (omówionym odrębnie) dotyczy zasadniczo kwestii związanych z zaciągniętym długiem (emisja obligacji korporacyjnych w czerwcu 2022 roku) oraz udzielanych pożyczek.

Ryzyko związane z wyemitowanymi obligacjami dotyczy sytuacji, w której Spółka nie mogłaby uregulować swoich zobowiązań, tj. obsłużyć wypłaty odsetek i/lub wykupu obligacji. Do sytuacji takiej mogłoby w szczególności dojść, gdyby wierzyciele Spółki nie wywiązali się na czas z obowiązku spłaty udzielonych im przez Spółkę pożyczek. Spółka monitoruje to ryzyko, poprzez dogłębną analizę sytuacji finansowej dłużników oraz prowadzonych przez nich projektów inwestycyjnych. Na chwilę obecną ryzyko to jest oceniane jako umiarkowanie niskie.

Z punktu widzenia pożyczkobiorcy, pożyczki stanowią instrument finansowy, z którego korzystanie jest zdecydowanie mniej utrudnione, niż w przypadku kredytów bankowych, czy pożyczek z instytucji finansowych. Wynika to z odmiennej percepcji ryzyka przez instytucje finansowe, które w swoich standardowych procedurach nie są w stanie w sposób adekwatny ocenić wszelkich ryzyk w taki sposób, w jaki dokonuje tego podmiot posiadający pełną i długoletnią wiedzę o potencjalnym pożyczkobiorcy (w tym w szczególności stan zaawansowania i rokowania prowadzonych przez niego projektów inwestycyjnych).

Z kolei z perspektywy pożyczkodawcy - udzielane pożyczki pieniężne stanowią formę inwestycji, na których realizowany jest dodatni wynik finansowy, przy równoczesnym zachowaniu stosunkowo wysokiego poziomu bezpieczeństwa (doskonale znany standing finansowy pożyczkobiorców i realizowanych przez nich projektów – w szczególności wielkopowierzchniowych projektów nieruchomościowych). Podstawowym celem wszelkich podejmowanych działań z zakresu zarządzania ryzykiem finansowym w Spółce jest posiadanie całkowitej kontroli nad bilansem płatniczym.

Odrębną kategorię ryzyka dla Spółki stanowi ryzyko cenowe związane z posiadaniem pakietem akcji KCI S.A. Każde bowiem z ryzyk właściwych dla KCI S.A., rzutujące na wycenę giełdową tej spółki, stanowi jednocześnie pośrednio ryzyko cenowe samej Gremi Inwestycje S.A. (szczegółowe informacje dotyczące KCI S.A., w tym sprawozdania finansowe, dostępne między innymi na www.kci.pl).

VIII. Pozostałe informacje

Organy

Organami Spółki są Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza i Zarząd. Akcjonariat na dzień 31.12.2023 roku przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	liczba głosów	% głosów
Gremi International S.ar.l.	459 034	67,73%	459 034	67,73%
Skarb Państwa	170 038	25,09%	170 038	25,09%
Pozostali (osoby fizyczne)	48 648	7,18%	48 648	7,18%
	677 720	100,00%	677 720	100,00%

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej w 2023 roku nie uległ zmianie.

W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2023 roku a także na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Rada Nadzorcza:

- Dorota Hajdarowicz
- Kazimierz Hajdarowicz
- Grzegorz Hajdarowicz

Zarząd:

- Piotr Łysek

Podstawowa działalność

Podstawową (z punktu widzenia realizowanych przychodów i kosztów oraz alokowanych aktywów) działalnością Gremi Inwestycje S.A. jest działalność finansowa.

Zatrudnienie

Gremi Inwestycje S.A. nie zatrudnia na umowę o pracę żadnych pracowników. Wszystkie czynności związane z funkcjonowaniem spółki, takie jak obsługa księgowa, prawna, finansowa, administracyjna, biurowa, logistyczna, konserwacje, czystość, etc. przekazane zostały do podmiotów zewnętrznych (całkowity outsourcing).

Środowisko naturalne

Spółka nie prowadzi działalności wpływającej szkodliwie na stan środowiska naturalnego.

Karniowice, 29 maja 2024 r.

Piotr Łysek – Prezes Zarządu